

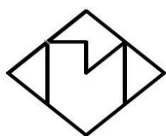
STUDIO M SOIMA

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

PR. NR. 289/2025
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

FOAIE DE CAPĂT

<u>Denumire proiect:</u>	P.U.Z. ȘI R.L.U. - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII - COMERT
<u>Beneficiar:</u>	PURCARU MIRCEA S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
<u>Amplasament:</u>	MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF NR. 335165, 335111, 335106, 332948, 336793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 -ARAD, JUD. ARAD
<u>Fază:</u>	P.U.Z. ȘI R.L.U.
<u>Nr. proiect:</u>	289/2025
<u>Elaborator:</u>	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411
<u>Conținut volum:</u>	DOCUMENTATIE ETAPA II



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. 289/2025
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

BORDEROU

DOCUMENTAȚIE:

CERERE

FOAIE DE CAPĂT

BORDEORU

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 951/16.06.2025

EXTRAS C.F. NR. 335165, 335111, 335106, 332948, 336793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 Arad.

COPIE CI - PURCARU MIRECEA , și CUI S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.

DOVADA ACHITARE TAXA R.U.R.

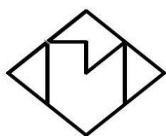
AVIZE, STUDII DE FUNDAMENTARE

Crt	AVIZATOR / STUDIU FUNDAMENTARE	NUMĂR	DATA
01	AVIZ DE OPORTUNITATE	25	27/06/2022
02	RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA I-PREGĂTITOARE- ANUNȚARE INTENȚIE DE ELABORARE P.U.Z.	32888/A5	08.06.2022
03	ETAPA II RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA II- Consultare asupra propunerilor preliminare	86959 86959/A5	03.01.2023 03.01.2023
04	PROTECȚIA MEDIULUI	6932	25.04.2023
05	AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	32936	05.12.2022
06	AVIZ DE PRINCIPIU PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD DIRECȚIA EDILITARĂ- Serviciul întreținere și reparații căi de comunicații terestre Comisia de sistematizare a circulației	86508 81458	08.11.2022 07.11.2022
07	COMPANIA DE APA ARAD	21030	14.11.2022
08	ENEL	12720544	07.03.2022
09	DELGAZ	213948889	17.10.2022
10	TELEKOM/ ORANGE	143	19.10.2022
11	PSI	4721039	02.11.2022
12	PROTECȚIA CIVILĂ	4721038	02.11.2022
13	DSP	460	21.10.2022
14	RDS	101	11.10.2022
15	AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare	183	19.12.2022
16	RIDICARE TOPOGRAFICA PROCES VERBAL DE RECEPTIE	136477 2572	02.08.2021 15.09.2021
17	REFERAT DE VERIFICARE + STUDIU GEOTEHNIC	22021 (REFERAT) 2273 (GEO)	11/12/2021 2021
18	PLATA TAXA RUR		

PIESE SCRISE AFERENTE P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.



STUDIO M SOIMA

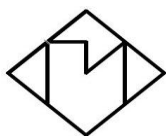
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 289/2025
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

PIESE DESENATE AFERENTE P.U.Z.

- A-00 INCADRAREA IN ZONĂ
- A-01 SITUAȚIA EXISTENTĂ- DISFUNCTIONALITATI
- A-02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- A-03 REGLEMENTĂRI EDILITARE
- A-04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- A-05 POSIBILITATE DE MOBILARE- ILUSTRARE URBANISTICĂ

**STUDIO M SOIMA**B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COMPR. NR. 289/2025
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIE

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. ȘI R.L.U. - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII - COMERȚ
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, CF nr. 335165, 335111, 335106, 332948, 336793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	PURCARU MIRCEA , S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L. și S.C. MIRBEN ITP S.R.L
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	289/2025
FAZA	P.U.Z. ȘI R.L.U.

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit din dorința beneficiarilor **Purcaru Mircea, S.C. ANDROMEDA – COM S.R.L. și S.C. MIRBEN ITP S.R.L.**, în vederea reglementării unei zone mixte cu funcțiune principală predominantă – locuire, funcțiuni secundare – servicii și comerț, funcțiuni complementare, căi de comunicații, spațiu verde de aliniament și compact, rețele edilitare.

Incinta reglementată, are suprafața de **25081,00 mp**, este situată în intravilanul mun. Arad, UTR 16, An 16, conform PUG – subzonă unități agricole nepoluante, fostul CAP Bujac – cu utilizare actuală de servicii și comerț, aici funcționând un atelier auto, sedii de firme și club de echitație, zonă destinată restructurării – R_LIU – zonă pentru locuințe individuale urbane.

Incinta este compusă din 10 parcele, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

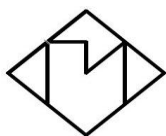
Art.	nr. CF	Supraf.	Categorie de folosinta	Proprietar
1	335165	10000	arabil / intravilan	PURCARU MIRCEA
2	335111	2600	arabil / intravilan	S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
3	335106	2600	arabil / intravilan	S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
4	332948	5246	arabil / intravilan	S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
5	336793	828	curti constructii / intravilan	S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
6	366794	132	curti constructii / intravilan	S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
7	367175	1016	curti constructii / intravilan	S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L. S.C. MIRBEN ITP S.R.L.
8	367376	835	curti constructii / intravilan	S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
9	367377	306	curti constructii / intravilan	S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
10	367378	1518	curti constructii / intravilan	S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.
TOTAL		25081		

Documentatia are la baza **Certificatul de Urbanism nr. 951/16.06.2025** si **Avizul de Oportunitate nr 36/01.10.2025** eliberate de Primăria Municipiului Arad.

Incinta reglementată aparține de **UTR nr. 16 – An16 – nereglementată din punct de vedere urbanistic.**

Funcțiunea dominantă a zonei : zonă rezidențială.

Prin această documentație se stabilește funcțiunea zonei, condițiile de amplasare, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul maxim de înălțime, înălțimea maximă admisă, gradul de



finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Pentru identificarea investiției s-a studiat o zonă de **81 371,40mp** care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta studiată.

Purcaru Mircea, S.C. ANDROMEDA S.R.L. ȘI S.C. MIRBEN ITP S.R.L., în calitate de inițiatori, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea schimbării destinației unor construcții existente, construirii unei zone rezidențiale cu locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și prestări servicii – comerț – **Z1** și condominii cu max. 6 apartamente – **Z2**, funcțiuni secundare – servicii și comerț (birouri, cabinete medicale, magazine alimentare etc. ...), și funcțiuni complementare – circulații carosabile, pietonale, parcuri, zone verzi de aliniament, zone verzi amenajate compacte, rețele edilitare (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu gaze naturale etc.), realizare accese în incinta prin realizare străzi noi, accesul la loturile nou propuse se vor realiza din drumurile existente, din străzile nou propuse.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Referiri la studii anterioare:

- Documentație de urbanism faza PUG, aprobată cu HCLM ARAD 588/2023.
- PUZ "Ansamblu locuințe individuale", în curs de aprobare, elaborator Arh. Mircea Șoima.
- Terenuri reglementate prin documentații anterioare de urbanism:
 - HCLMA 22/2024 – PUZ și RLU-, "Zonă locuințe individuale";
 - HCLMA 332/2017 – PUZ și RLU Zonă locuințe individuale,
 - HCLMA 109/2015 – PUZ și RLU Microunită de 5 case unifamiliale,
 - HCLMA 279/ 2015- PUD- Construire casa familială și garaj,
 - HCLMA 301/2007- PUD- Construire locuință unifamilială P+M, HCLMA 601/ 2023- PUZ Construire locuințe izolate, cuplate și/ sau înșiruite în regim de înălțime max. P+2E și funcțiuni complementare, HCLMA 91/ 2011- PUZ- Construire case familiale P+M.

1.3.2. Studii de fundamentare:

- Ridicarea topografică executată de DANIEL IOAN IOVESCU.
- Studiu Geotehnic elaborat de SC REAL GEOTEHNIC SRL.
- Avizul de Oportunitate.
- Avize și acorduri.

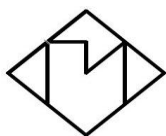
1.3.3. Cadrul legal:

- 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.

- **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.
- **HCLMA Arad nr. 572/26.10.2022** - privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, între cartierele Cadaș și Bujac. Incinta 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 partea de vest a municipiului Arad.

Incinta este amplasată între cartierele Cadaș și Bujac, delimitată la nord de strada Profesor Doctor Ilarion Felea, în partea de sud există două străzi, str. Filotei și str. Alexandru Volta, ce duc la incinta studiată.

Vecinătățile terenului sunt:

- **Nord:** teren domeniu public Str. Prof. Dr. Ilarion Felea identificata prin CF 334896-Arad, strada identificata prin CF 334972 și terenuri proprietate privată – servicii, comerț (imobile din fostul CAP Bujac) si locuțe individuale.
- **Sud și sud-est:** teren-uri domeniu public, stradă in continuarea str. Filotei, și stradă ce leagă Str Filotei de str. Alexandru Volta și terenuri proprietate privată – locuinte individuale.
- **Est:** terenuri proprietate privată, arabil in intravilan, urmat de locuințe individuale.
- **Vest:** teren domaniul public Str. Prof. Dr. Ilarion Felea identificat prin CF 334972, drum identificat prin CF 335335, si terenuri proprietate privată – locuințe individuale, condominiu cu 5 apartamente si servicii, comerț (imobile din fostul CAP Bujac), si pe CF 363372 dotări tehnico-edilitare – antena gsm.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat 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 și R.L.U– se va întocmi studiul geotehnic de S:C: TERRA TECHNIK S.R.L. - Ing. Jambor Ileana.

2.4. Circulația

2.4.1. Circulația rutieră

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de Str. Prof. Dr. Ilarion Felea situată la nord și nord-vest de incintă, de Str. Filotei și Str. Alexandru Volta situate la sud și sud-est de incintă.

Str. Filotei și Str. Alexandru Volta au ambele profil stradal de 12 m, carosabil cu îmbrăcăminte asfaltică, dublu sens, lățime carosabil 4,5 m, cu spații verzi și tortuare pe ambele părți.

Str. Prof. Dr. Ilarion Felea are profil stradal variabil între 18,0 – 5,5 m, iar în dreptul incintei are carosabil din asfalt măcinat, piatră spartă și dale de beton cu lățime variabilă, cu zone verzi stânga dreapta dar fără trotuare.

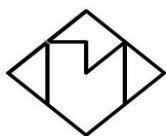
Incinta studiată este poziționată la 1,00km față de autosrada A1, astfel zona de protecție de 50,00m nu se suprapune cu incinta studiată.

Acces existent

În prezent există accese în incintă de pe Str. Prof. Dr. Ilarion Felea pentru toate terenurile edificate.

2.4.2. Circulația feroviară

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la 1,43km 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 reglementată.



2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile identificate prin CF nr. 367175, 367377, 367378, 367376 Arad, dețin construcții cu funcțiunea de prestări servicii și comerț, iar pe terenul identificat prin CF nr.335165 sunt 3 anexe pentru animale ce vor fi desființate.

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 studiată sunt:

- proprietate privată, terenuri arabile în intravilan.
- proprietate privată, terenuri curți construcții, cu locuințe individuale și condominii în regim de înălțime P.
- proprietatea municipiului Arad, căi de comunicație, străzi, drumuri de exploatare.

Incinta reglementată are suprafață de **25081 mp**, este înscrisă în C.F. nr 335165, 335111, 335106, 332948, 336793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad, care sunt sub proprietatea persoanei fizice Purcaru Mircea și a unor societăți comerciale S.C. ANDROMEDA S.R.L. ȘI S.C. MIRBEN ITP S.R.L., iar în CF nu există nici o sarcină înscrisă.

2.6. Principalele disfuncționalități

CIRCULAȚIE

- necesitatea asigurării unor trame stradale corespunzătoare prin realizarea a două străzi, ce traversează terenul din partea de nord spre partea de sud, ce vor deservi obiectivele incintei.

RETELE EDILITARE

- necesitatea asigurării cu utilități prin extinderea și branșarea obiectivelor propuse.

2.7. Echiparea tehnico-edilitară

În prezent terenurile edificate, ce fac parte din incinta studiată au branșamente la energie electrică, apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, și la rețeaua de gaze naturale existente pe strada Pr. Dr. Ilarion Felea.

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

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană.

2.7.1. Alimentarea cu apă

În prezent, în zonă există rețea de apă potabilă pe străzile. Prof. Dr. Ilarion Felea, Filotei și Alexandru Volta, iar apa necesară pentru stingerea incendiilor este asigurată prin hidranții prezenți pe strada Filotei și pe strada Prof. Dr. Ilarion Felea. Terenurile edificate fiind branșate la rețeaua de alimentare cu apă.

În prezent rețeaua de alimentare cu apă de pe strada Filotei este prelungită spre incinta studiată prin amplasarea unui cămin și a unui hidrant, extindere realizată de unul din beneficiarii PUZ-ului Mircea Purcaru.

2.7.2. Canalizare menajera si pluvială

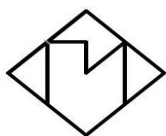
În prezent, în zonă există rețea de canalizare menajeră, există pe străzile Prof. dr. Ilarion Felea, Filotei și o porțiune din Alexandru Volta, și rețea canalizare pluvială pe Str. Prof. Dr. Ilarion Felea, terenurile edificate fiind singurele branșate la rețea.

2.7.3. Alimentarea cu energie electrică

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

La nord de incinta studiată, pe strada Prof. Dr. Ilarion Felea, se află o Linie Electrică Aeriană LEA 20 kV de medie tensiune și o linie electrică aeriană LEA 0.4kV de joasă tensiune. Pe strada Filotei și pe strada Alexandru Volta a fost identificată o linie electrică aeriană de joasă tensiune LEA 0.4kV.

Terenurile edificate sunt branșate la rețelele existente în zonă.



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 străzile. Prof. Dr. Ilarion Felea, Filotei și Alexandru Volta, astfel terenurile edificate sunt branșate la rețeaua existentă.

2.7.6. Telecomunicații

Pe Str. Prof. Dr. Ilarion Felea și str. Filotei, există linii aeriene de telecomunicații pe stâlpi comuni cu LEA 0.4 kV, iar terenurile edificate sunt branșate la rețeaua existentă.

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 depozitări 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 documentației 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, astfel a fost parcursă prima etapă de informare a publicului, nr. ad. 7315/ A5/ 01.10.2025, conform avizului de oportunitate,

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

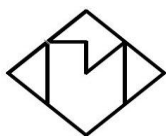
3.1. Concluzii ale studiilor de fundametare

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

- ridicare topografică a fost realizată de Daniel Ioan Iovescu, iar conform acesteia terenul este relativ plat, fără disfuncționalități.
- studiu geotehnic va fi realizat de S:C: TERRATECHNIK S.R.L. - Ing. Jambor Ileana.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Arad, zona studiată este situată în UTR 16 – subzonă unități agricole nepoluante, și nu este reglementată. Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Arad, și au categoria de folosință arabil/



curți construcții.

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă rezidențială;

Funcțiuni complementare admise: spații comerciale, 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 cadrul prezentului PUZ se propune realizarea a două străzi noi, identificate prin LOT 41 și LOT 42, cu profil stradal de 12,00m, din care carosabilă 7,00m, spațiu verde de aliniament 1,00m poziționat stânga - dreapta, și alei pietonale 1,50m poziționate stânga - dreapta.

Pentru respectarea profilului stradal existent pe strada Prof. Dr. Ilarion Felea și strada Filotei, de 12,00m, porțiunile de teren - LOT 44 și LOT 43, care se intersectează cu profilul străzilor, vor fi cedate domeniului public.

Accesul în incinta reglementată prin PUZ se va realiza prin trei puncte de conexiune la rețeaua stradală existentă, respectiv din strada Filotei, strada Alexandru Volta și strada Prof. Dr. Ilarion Felea. Fiecare dintre aceste accese va fi dimensionat corespunzător, pentru a permite circulația în dublu sens și asigurarea trotuarelor pietonale.

Racordul dintre străzile existente și propuse se vor realiza prin arce de cerc cu raza de 6,00m.

Drumuri în incintă

Pentru o mai ușoară identificare, și o dezvoltare în etape, se propune realizarea a 2 loturi pentru drumurile create, și denumirea în cadrul prezentei documentații a străzilor cu cifrele 1 și 2, urmând ca după aprobarea PUZ-ului să se stabilească nume pentru străzile nou create.

- **strada 1 - LOT 41** va face legătura între str. Prof. dr. Ilarion Felea și str. Alexandru Volta, care va avea un profil stradal de 12,00m.
- **strada 2 - LOT 42** m, va face legătura dintre partea nord - drumul betonat - continuarea străzii Prof. dr. Ilarion Felea, până la continuarea străzii Filotei - sud, care va avea profil stradal de 12,00m.

Fiecare parcelă propusă va avea accesul auto și pietonal din acest carosabil racordat la drumul public.

Drumurile nou propuse în incinta reglementată vor fi realizate pe cheltuiela beneficiarului și vor respecta normativele tehnice în vigoare,

Parcaje

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

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

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

Art. 16 Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

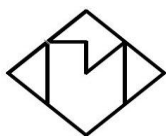
- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Art. 19 Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

Art. 6 (1) Construcțiile administrative cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

e) Sedii de birouri.

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:



STUDIO M SOIMA

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

PR. NR. 289/2025
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

(3) Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform alin. (2), după cum urmează:

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;
- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

Art. 8 (1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică. Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement – a căror amplasare este permisă la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

b) Servicii. Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit și amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale;

c) Autoservice. Amplasament: la limita zonei industriale. Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafa și zonele de afluență a publicului. (2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

c) Servicii: - 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

d) Servicii manufacturiere: - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);

- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

Z2 - pentru condominiile cu max. 6 apartament se vor asigura 2 locuri de parcare/apartament în interiorul parcelor aferente fiecărui bloc.

3 CONDOMINII 6 apartamente x 2 loc parcare= 36 parcări.

1 CONDOMINIU 6 apartamente x 2 loc parcare = 12 parcări.

1 CONDOMINIU 5 apartamente x 2 loc parcare = 10 parcări.

1 mixt 6 apartamente x 2 loc parcare = 12 parcări.

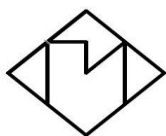
Art. 16 Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

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

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

Art. 17 Pentru construcțiile de locuințe colective se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp;
- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supratereane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.



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

Z1 – 34 unități locative, aferente celor 34 parcele.

Z2 – 29 unități locative

LOT 37 – 2 condominii x 6ap. = 12 unități locative.

LOT 39 – 1 condominiu x 6ap. = 6 unități locative.

LOT 22 – 1 condominiu x 6ap. = 6 unități locative

TOTAL Unitati Locative = 63

Parcari vizitatori 25% din U.L. = **16 (min 1 diz.) + 4 biciclete**

Art. 20 În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

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

- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

În cadrul parcelor pe care se realizează condominiile se impune o retragere a parcarilor de 5,00m față de ferestrele de locuit (conform ORD. 119/214).

Zonă verde

Conform HCLM 572/2022, pentru construcțiile **comerciale** spațiul verde amenajat va fi de minim **15%** din suprafața terenului.

Pentru construcțiile de **locuințe** individuale, spațiul verde amenajat va fi de minim **35%** din suprafața terenului

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

Incinta reglementare, are suprafața de 25.081 mp.

Se propune realizarea a doua subzone: una pentru locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și prestări servicii – comerț, și una pentru condominii cu max. 6 apartamente.

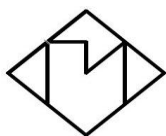
Ca mod de organizare în incintă, vom avea:

Z1

- **locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiune secundară servicii de cartier** (farmacie, dispensar, croitorie, coafor, birouri individuale, magazine ABC, etc.) , vor fi un număr de 32 loturi, LOT 1 – 23, și LOT 31 – 36 , cu suprafețe cuprinse între 287 mp și 521 mp, cu lățime parcelă între 14,00m și 15,00m, și adâncime mai mare sau egală cu 23 m, cu regim maxim de înălțime S/D+P+2E, toate loturile vor avea acces din străzile propuse în incintă și din străzile extinse. În partea posterioară parcelor a fost prevăzută o zonă pentru construirea anexelor gospodărești.

- **locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat, și prestări servicii și comerț**, ce vizează trei loturi LOT 1, 2 și 21, cu suprafețe de 287.03mp, 400.74mp și 1555,15mp., iar lățimea parcelor va fi de 12,00m, 17.70m și 36.70m.

- **Z2 – condominii** cu max. 6 apartamente, grupate în partea de vest și nord a incintei, vor fi un număr de 3 loturi, LOT 22, 37, 39, cu suprafețe cuprinse între 780 mp și 2735 mp, cu regim max de înălțime S/D+P+2E, toate loturile vor avea acces din străzile nou propuse.
- **drumuri de incintă**, vor fi 2 loturi: 1 LOT – 41, aferent străzii 1, și LOT 42 – aferent străzii 2. Aceste loturi vor include carosabilul, spațiile verzi de aliniament, aleile pietonale, parcarile pentru vizitatori.
- **zonă verde amenajată**, compactă, alcătuită dintr-un LOT 40, unul de 518,84mp, poziționată în vecinătatea zonei cu cea mai mare densitate de locuitori, și în vecinătatea accesului din strada Filotei, cu acces din LOT 41 – Strada 1.



STUDIO M SOIMA

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

PR. NR. 289/2025
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

- **parcări** – reprezentate prin LOT 38a și 38b – ce vor fi ocupate doar de parcări.

3.5.1. Indicatori urbanistici propusi:

Z1

– **locuințe individuale și servicii de cartier,:**

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 înălțime: **S/D+P+2E;**

Înălțime maximă: **H. max = 12,00 m**

Spații verzi amenajate: **min. 35%** - din suprafața fiecărei parcele.

Suprafața utilă pentru serviciile de cartier, din cadrul fiecărei unități locative să nu ocupe mai mult de **50% din SCD a construcției propuse.**

– **locuințe individuale și servicii – comerț,:**

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 înălțime: **S/D+P+2E;**

Înălțime maximă: **H. max = 12,00 m**

Spații verzi amenajate: **min. 35%** - din suprafața fiecărei parcele.

Z2

– **condominii cu max. 6 apartamente:**

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 înălțime: **S/D+P+2E;**

Înălțime maximă: **H. max = 12,00 m**

Spații verzi amenajate: **min. 35%** - din suprafața fiecărei parcele.

Suprafața utilă pentru serviciile de cartier, din cadrul fiecărei unități locative să nu ocupe mai mult de **50% din SCD a construcției propuse.**

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

3.5.2. Retrageri impuse:

Pe parcelă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 03 – Reglementări urbanistice.

Vecinătățile incintei și amenajarea, NU impun retrageri.

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

Z1

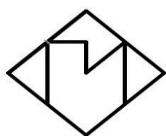
– **locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni secundare prestări servicii de cartier.**

- **locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni secundare prestări servicii și comerț.**

-*către frontul stradal* – nu se impune retragere de la frontul stradal.

-*către limita posterioară* – pentru construcțiile noi se impune retragere de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate. Pentru construcțiile existente se pastrează retragerile existente, cu respectarea zonei edificabile din partea desenată și cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, gurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maximă la streșină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, gurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.



- *către limitele laterale* – pentru locuințele individuale nu se impun retrageri, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Z2 – condominii cu max. 6 apartament

- *către frontul stradal* – nu se impune retragere de la frontul stradal (dacă parcela este amplasată pe colț se vor respecta aceleași reguli pentru ambele fronturi stradale).

- *către limita posterioară* – pentru construcțiile noi, se impune retragere de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate. Pentru construcțiile existente se pastrează retragerile existente, cu respectarea zonei edificabile din partea desenată și cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

- *către limitele laterale* – se impune o retragere de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate.

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

Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a împrejurimilor, 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 împrejuririi va fi de maxim 2,50m (excepție pe parcursul execuției lucrărilor când trebuie asigurată protecția șantierului), iar către frontul stradal va fi realizată de preferință din materiale transparente.

3.5.3. Spații verzi și plantate, spații agrement:

Conform HG 525, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de **2 m²/locuitor**, în afara loturilor destinate construcțiilor de locuințe.

Conform conceptului propus vom avea:

34 loturi - locuințe individuale x 4 pers/lot = 136 pers.

3 condominii 6 ap = 18 ap x 4 pers/ap = 72 pers.

1 condominiu 5 ap x 3 pers/ap = 15 pers.

1 funcțiune mixta loc + serv - max 6 apartamente x 4 pers/ap = 24 pers

TOTAL = 247 pers. => Sp. verde min = 247 x 2 = 494 mp

TOTAL Unitati Locative = 63

Se propune un **spațiu verde compact**:

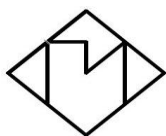
- poziționat în vecinătatea zonei cu cea mai mare densitate de locuitori și în vecinătatea accesului din strada Filotei.

Spațiu verde compact propus = 518.84 mp.

3.5.4. Sistemizarea pe verticală:

Nivelul terenului natural este cuprins între 109.38 NMN și 110.33 NMN.

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

**STUDIO M SOIMA**B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI: 36441261 J2/1045/2016
TEL: 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COMPR. NR. 289/2025
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

3.5.5. Bilanț teritorial:

BILANȚ TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ZF 03 - TERENURI AGRICOLE	20446.00	81.52	0.00	0.00
ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII	3675.00	14.65	0.00	0.00
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - individuale	960.00	3.83	14097.42	56.21
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - condominii cu max 6 unitati locative	0.00	0.00	4659.76	18.58
ZF 08 - ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII	0.00	0.00	2242.92	8.94
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	0.00	0.00	3562.06	14.20
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0.00	0.00	518.84	2.07
TOTAL	25081.00	100.00	25081.00	100.00

BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ZF 03 - TERENURI AGRICOLE	26489.00	32.55	6043.00	7.43
ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII	17402.50	21.39	13727.50	16.87
ZF 11 - ZONA LOCUINTE	25471.60	31.30	45511.70	55.93
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	11858.20	14.57	15420.26	18.95
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0.00	0.00	518.84	0.64
ZF 05 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	150.10	0.18	150.10	0.18
TOTAL	81371.40	100.00	81371.40	100.00

3.5.6. Aspectul exterior al construcțiilor.

● Fațade.

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

Din punct de vedere cromatic, se vor putea utiliza alb, negru, gri și culori pastel, gamă cromatică naturală, culori neutre (maro, cărămiziu, bej). Sunt permise culori puternice, vii aprinse, pentru a marca (accentua) anumite zone, dar acestea nu vor depăși maxim 15% din suprafața fațadei, vor fi alese conform regulilor cromatice și pe cât posibil se va păstra o compoziție cromatică unitară a zonei.

● Acoperișuri.

Se pot realiza acoperișuri terasă finisate cu membrane sau strat vegetal, învelitori cu șarpante din diverse materiale, acoperite cu, țigle ceramice sau din beton și tablă fâltuită.

Din punct de vedere cromatic, se vor putea utiliza negru, diverse nuanțe de gri și culori neutre naturale (maro, cărămiziu, bej etc.). Nu sunt permise culori stridente, verde, albastru, roz sau violet.

● Împrejmuiri.

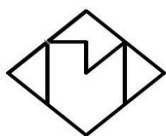
Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea vor fi împrejmuite cu respectarea retragerii de 6 m. față de frontul stradal impuse prin prezenta documentație și adiacent limitelor de proprietate, cu respectarea a prevederilor codului civil pentru restul laturilor. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,50 m. de la cota terenului amenajat.

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

● Plantații.

Pe terenul destinat spațiului verde propus, se vor amenaja spații verzi înierbate, 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.

Pe terenul destinat spațiului verde din interiorul loturilor pentru locuințe și condominii cu max. 6 apartamente, se vor amenaja spații verzi înierbate, și amenajări peisagere cu respectarea HCLMA 572/2022.



3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În ceea ce privește alimentarea cu utilități publice – apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații – prezentul Plan Urbanistic Zonal este fundamentat pe baza rețelelor existente din zonă, a reglementărilor în vigoare și a avizelor/condițiilor tehnice emise de operatorii de rețele.

Soluțiile de racordare la infrastructura edilitară au fost analizate la nivel de principiu și au la bază avizele de amplasament obținute în etapa de elaborare a PUZ-ului. Cu toate acestea, se menționează că, în practică, operatorii de rețele pot propune în etapele ulterioare de proiectare (DTAC, PTh) variante tehnice actualizate față de cele propuse în prezentul PUZ, ca urmare a adaptării la realitățile din teren, a modificării capacităților disponibile sau a strategiilor proprii de dezvoltare a rețelelor edilitare.

Astfel, eventualele modificări sau actualizări ale traseelor de extindere, punctelor de racord sau soluțiilor tehnice de branșare nu afectează reglementările urbanistice stabilite prin prezentul PUZ. Acestea se vor corela punctual în fazele următoare de proiectare, fără impact asupra funcțiunilor propuse, rețelelor edilitare, a organizării spațiale sau a indicatorilor urbanistici prevăzuți.

Responsabilitatea integrării corecte a soluțiilor tehnice actualizate revine proiectanților de specialitate și beneficiarului, în conformitate cu avizele tehnice valabile la momentul elaborării documentațiilor de autorizare a execuției.

Prezentul PUZ asigură cadrul general necesar dezvoltării coerente a zonei și permite flexibilitatea adaptării soluțiilor de utilități la condițiile tehnico-economice curente, fără a necesita revizuirea planului urbanistic în cazul unor ajustări punctuale de natură tehnică.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă se propune extinderea rețelei existente pe străzile învecinate și realizarea branșamentului, respectiv a racordului la rețeaua localității. În cadrul prezentului PUZ a fost propusă soluția de extindere a rețelei astfel:

- pentru Strada 1 – LOT 41, se propune extinderea rețelei din str. Filotei, extindere ce a fost realizată Parțial de unul dintre beneficiarii PUZ-ului.

- pentru Strada 2 – LOT 42, se va putea realiza extinderea rețelei din str. Prof. dr. Ilarion Felea sau din str. Alexandru Volta, în funcție de soluția tehnică agreată de distribuitorul din zonă.

Parcellele cu frontul stradal la prelungirea străzii Filotei, LOT 31 – 36 vor fi branșate la rețeaua extinsă de pe stradă.

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

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 Apă Arad.

În fazele ulterioare, operatorul poate propune alternative de extindere, în funcție de capacitatea rețelei și strategia sa de dezvoltare. Aceste ajustări nu influențează prevederile PUZ și vor fi tratate punctual în proiectele tehnice de specialitate.

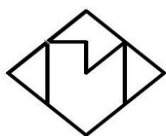
Extinderea rețelei existente și realizarea branșamentului vor face obiectul unei documentații ulterioare, faza DTAC/Pth, extinderea se realizează, din una din cele trei străzi menționate ai sus, în funcție de soluția tehnică dată de Compania de Apă Arad

3.6.2. Canalizare menajeră:

Se propune extinderea rețelei localității existente pe străzile învecinate și realizarea branșamentului la aceasta, conform condițiilor stabilite în avizul dat de operatorul rețelei. În cadrul prezentului PUZ a fost propusă soluția de extindere a rețelei astfel:

- pentru Strada 1 – LOT 41, se propune extinderea rețelei din str. Filotei.

- pentru Strada 2 – LOT 42, se va putea realiza extinderea rețelei din str. Prof. dr. Ilarion Felea sau din str. Alexandru Volta, în funcție de soluția tehnică agreată de distribuitorul din zonă.



Parcelele cu frontul stradal la prelungirea străzii Filotei, LOT 31 – 36 vor fi branșate la rețeaua extinsă de pe stradă.

Sistemul propus este unul gravitațional, cu posibilitatea de integrare a stațiilor de pompare locale, dacă va fi necesar, în funcție de cotele de nivel din teren.

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.

Detaliile tehnice privind traseul conductelor și amplasamentul exact al echipamentelor vor fi stabilite în etapa de proiectare detaliată faza DTAC/Pth., în conformitate cu soluția acceptată de operator.

3.6.3. Canalizare pluvială:

Apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor, considerate convențional curate, vor fi parțial dirijate spre zonele verzi din interiorul incintei și parțial inmagazinate în bazine de retenție și utilizate ulterior la irigatul zonelor verzi.

Apele pluviale colectate de pe circulațiile carosabile și zonele de parcare, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi pentru aducerea lor în parametrii NTPA 001, și apoi vor fi dirijate spre canalizarea pluvială de pe Str. Prof. Dr. Ilarion Felea, la o distanță de aprox. 80 m de incintă.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune prelungirea rețelelor edilitare existente în zonă, conform cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului de energie electrică din zonă. Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru execuția racordului propus, beneficiarul se va adresa 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.

Toate soluțiile vor fi definite în detaliu în cadrul proiectelor tehnice, în conformitate cu reglementările în vigoare și cu avizul actualizat al operatorului.

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

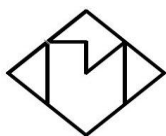
Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare corp de clădire în parte, prin utilizarea de centrale termice proprii pe gaz natural, energie electrică sau combustibil solid, în funcție de necesități.

3.6.7. Alimentarea cu gaze

Se propune extinderea rețelei localității existente pe străzile învecinate și realizarea branșamentului la aceasta, conform condițiilor stabilite în avizul dat de operatorul rețelei. În cadrul prezentului PUZ a fost propusă soluția de extindere a rețelei astfel:

- pentru Strada 1 – LOT 41, se propune extinderea rețelei din str. Filotei.
- pentru Strada 2 – LOT 42, se va putea realiza extinderea rețelei din str. Prof. dr. Ilarion Felea sau din str. Alexandru Volta, în funcție de soluția tehnică agreată de distribuitorul din zonă.

Parcelele cu frontul stradal la prelungirea străzii Filotei, LOT 31 – 36 vor fi branșate la rețeaua extinsă de pe stradă cu același nume.



Toate soluțiile vor fi definite în detaliu în cadrul proiectelor tehnice, în conformitate cu reglementările în vigoare și cu avizul actualizat al operatorului.

3.6.8. Gospodărirea deșeurilor menajere

Serviciul de colectare centralizată și transport a gunoiiului 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 posibilitate 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 circulațiile carosabile și zonele de parcare, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi și apoi vor fi dirijate spre canalizarea pluvială de pe Str. Prof. Dr. Ilarion Felea.

- vor fi amenajate spații verzi, un minim de 35% din suprafața loturilor destinate locuințelor.

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

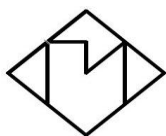
Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare aferente instalațiilor tehnologice utilizate în posibile activități ce se vor desfășura pe teritoriul incintei reglementate (emisii, deversări, zgomote) se va face prin următoarele:

- 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 transfrontaliera a efectelor: nu este cazul
- d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu: nu este cazul
- e) marimea 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 protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau național: nu este cazul.

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

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

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

3.8.1. Cutremure de pământ

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

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

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

Regimul de înălțime maxim admis este de $S(D)+P+2E$

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

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

3.8.2. Inundații

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

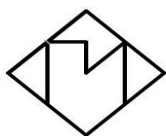
c. *Măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire;*

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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



Nu este cazul.

f. Precizarea funcțiunilor 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. Situate 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+PTh.

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

Echiparea și dotarea cu sisteme de protecție la incendiu: Va fi extinsă rețeaua stradală de 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 pentru fiecare unitate locativă, cu 63 unități locative rezultând astfel 247 persoane.

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.

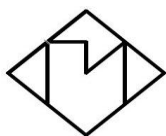
Date constructive: Nu este cazul.

Dotarea adăpostului de protecție civilă: Nu este cazul.

3.9. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică sunt extinderi, bransamente și racorduri de rețele edilitare realizate pe teren proprietate publică. Costul realizării rețelelor edilitare necesare investiției vor fi suportate de beneficiari. După realizarea extinderilor acestea intră în proprietate publică.

Mărirea profilului stradal presupune ca LOT – urile 43 și 44 sa fie cedate domeniului public, iar strazile nou propuse cu parcarile de vizitatori aferente și spațiul verde compact vor fi cedate domeniului public.



STUDIO M ȘOIMA

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

PR. NR. 289/2025
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

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