



# CAPITOLUL I

## MEMORIU DE PREZENTARE

---

Cadru continut GM 010 / 2000



# BORDEROU

## memoriu prezentare

---

### **01. INTRODUCERE**

---

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

### **02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

---

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

### **03. PROPUNERI DE DEZOLVARE URBANISTICA**

---

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

### **04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

---



# MEMORIU DE PREZENTARE

## 01. INTRODUCERE

### 01.01. Date de recunoastere

Denumire lucrare	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT PENTRU "CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER"
Amplasament	jud. ARAD, mun. Arad, C.F. nr. 350754 Arad
Beneficiari	<b>BODEA IOAN-PAUL, BODEA REBECA</b>
Proiectant general	SC STACONS SRL
Proiectant de specialitate	arh. Dorin CRAINIC
Numar proiect	74 /2021

### 01.02. Obiectul lucrării

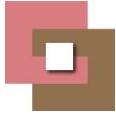
Amplasamentul studiat este situat în partea de Nord a municipiului Arad, la Nord de E68, în județul Arad. Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor **BODEA IOAN-PAUL și soția BODEA REBECA**. Beneficiarii sunt proprietarii imobilului înscris în:  
C.F. nr. . 350754 Arad cu o suprafața de 3043 mp.

Folosința actuală: neproductiv în extravilan;  
Destinația conform PUG : teren situat în extravilan, categoria de folosință neproductiv, proprietate privată.

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare imobiliară și există o cerere largă de locuințe, spații comerciale și birouri, astfel încât investitorii locali au venit cu această propunere cât mai aproape de centrul Aradului. Astfel, locația din proximitatea zonei centrale și existența utilitatilor favorizează dezvoltarea zonei de locuințe, spații comerciale și birouri.

În cadrul proiectului de față – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, prin tema de proiectare au fost solicitate următoarele:

- construire clădire nouă compusă din 2 corpuri după cum urmează :
  - În cadrul corpului unu de clădire se propun 18 apartamente de locuit, cu accesul pietonal și auto din strada propusă pe teren.



- La parterul corpului doi se propune un spatiu cu functiunea de comert/servicii cu accesul pietonal din strada propusa pe teren, iar la etajul 1,2 si etajul retras vor fi 13 apartamente de locuit, cu accesul pietonal si auto din strada propusa pe teren.

- Cladirea va avea P+2E+Er
- drumuri, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale
- spatii parcare autvehicule aferente zonei rezidentiale;
- dotari tehnico- edilitare ( retea de apa, retea de canalizare, retea alimentare gaze, retea alimentare energie electrica, etc
- sistematizarea verticala a terenului;
- imprejmuire
- amenajare zone verzi;

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 2311 din 09.12.2021

### 01.03. Surse de documentare

Pentru intocmirea prezentei documentatii au fost studiate urmatoarele documente:

<b>PUG Arad</b>	Plan Urbanistic General Arad
<b>Legea nr. 350/2001</b>	Amenajarea teritoriului si urbanismului cu completarile si modificarile ulterioare.
<b>H.G.R. nr.525/1996</b>	Hotararea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicata cu completarile si modificarile ulterioare (HGR nr.855/2001 - MO nr. 856/2002, Partea I).
<b>OMLPAT nr.21/N/2000</b>	Ghidul de aplicare al RGU
<b>OMLPAT nr.176/N/2000</b>	Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al PUZ
<b>OMDRT nr. 2701/2010</b>	Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
<b>Legea nr. 307/2006</b>	Apararea împotriva incendiilorcu completarile si modificarile ulterioare
<b>Legea nr. 265/2006</b>	Protectia mediului, prin aprobarea OUG nr. 195/2005
<b>Legea nr. 315/2004</b>	Legea dezvoltarii regionale în România republicata cu completarile si modificarileulterioare.
<b>Legea nr. 481/2004</b>	Legea protectiei civile republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
<b>Legea nr. 33/1994</b>	Exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
<b>Legea nr. 50/1991</b>	Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
<b>O.G.nr. 43/1997</b>	Regimul drumurilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
<b>OMS nr. 119/2014</b>	Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.
<b>H.G.R. 382/2003</b>	Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.



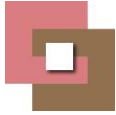
<b>Legea nr.575/2001</b>	Aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural cu modificările și completările ulterioare.
<b>Legea nr. 18/1991</b>	Legea fondului funciar republicată, cu modificările și completările ulterioare;
<b>Legea nr. 7/1996</b>	Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
<b>Legea nr. 10/ 1995</b>	Legea calității în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
<b>Legea nr. 82/1998</b>	Legea pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul Juridic al drumurilor;
<b>Legea nr. 107/ 1996</b>	Legea apelor cu modificările și completările ulterioare;
<b>Legea nr. 287/2009</b>	Legea privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
<b>GM-010—2000</b>	Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010—2000;
<b>Ordinul nr. 227/2006</b>	Ordinul privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;
<b>Ordinul nr. 4221/1995</b>	Ordinul comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și Ministrului Apărării Naționale;
<b>HG nr. 1076/2004</b>	Hotărârea privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare.
<b>Legea nr. 138/2004</b>	Legea îmbunătățirilor funciare, republicată cu modificările și completările ulterioare.
<b>Legea nr. 24/2007</b>	Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

## 02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 02.01. Evoluția zonei

Atestat documentar din 1131, orașul Arad este situat în vestul României, pe malul Muresului, la intersecția drumurilor N-S (Crisana – Banat) și E – V (Transilvania - Europa Centrală). Din 1834 este declarat oraș liber regesc dar adevărata înflorire a orașului este între 1870 – 1910. Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale, spații comerciale și prestări servicii. În interiorul orașului, prețurile au crescut mult și terenurile libere de construcții s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în Arad.



Amplasamentul studiat este situat în partea de Nord a municipiului Arad, la Nord de E68, în județul Arad.

### **02.01.01. Potential de dezvoltare**

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone pentru spații comerciale, birouri și locuințe. Există o cerere largă de terenuri situate cât mai aproape de centrul Aradului.

### **02.02. Incadrarea în localitate**

Amplasamentul studiat este situat în partea de Nord a municipiului Arad, la Nord de E68, în Județul Arad.

Are suprafața de 3043 mp conform C.F. nr. 350754;

**Parcela studiată** (având S totală=3043 mp, conform C.F. nr. 350754 Arad) este delimitată:

la Nord –DJ709C, cad.333519, str.Campurilor

la Vest- Canalul Ier, HCN1409, cad.350753

la Est - DJ709C, cad.333519, str.Campurilor

la Sud- str.Spataru Preda

Terenul face parte din intravilanul localității Arad având funcțiunea de neproductiv în extravilan. Pe teren nu există construcții.

Destinația stabilită prin PUG, teren situat în extravilan, categoria de folosință neproductiv, proprietate privată.

**Incinta cu propuneri** este conform planului de situație anexat.

### **02.03. Elemente ale cadrului natural**

#### **02.03.01. Relief**

Terenul din zonă este relativ plan, fără denivelări importante.

#### **02.03.02. Reteaua hidrografică**

În zona studiată nu sunt prezente elemente ale rețelei hidrografice.

#### **02.03.03. Clima**

Amplasamentul studiat se află în zona climaterică II (conform hărții climaterice din STAS 6472/2-83) și III (conform hărții climaterice din STAS 10907/1 -97), cu o temperatură de calcul pentru vara de 28 grade Celsius/ temperatura de calcul pentru iarnă de -15 grade Celsius.

Viteza de calcul a vânturilor este de 22 m/s, conform STAS 10101/20 – 90, estimându-se o expunere anuală de 3000 de ore la vânturi mai mari de 4m/s, iar încărcare dată de zăpadă de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92 ; pentru zona studiată se prevede o cantitate medie de precipitații anuală de 400-600 mm/mp.



## 02.03.04. Vegetatie

Elemente ale cadrului natural caracteristic pentru curti constructii, cu o mica parte vegetatie ierboasa spontana.

## 02.03.05. Conditii geotehnice

Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, construit din sisturi cristaline. Peste cristalin, situat la circa 1000 m adancime, stau discordant si trangresiv formatiunile sedimentare ale panonianului si cuaternarului. Panonianul are o grosime incepand de la suprafata, de circa 250m si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviatile (pleistocen si holocen) prezentand o stratificatie in suprafata de natura incrucisata. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri cu intercalatii de argile prafoase. Pentru aceasta faza de proiectare, la stabilirea conditiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate in considerare date cunoscute din zona.

## 02.03.06. Riscuri naturale

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

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

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

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

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

**II. Tipologia fenomenelor de risc natural:**

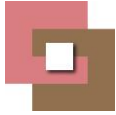
**a) cutremure de pământ:** superficiale, intermediare, de profunzime; magnitudinea pe scara Richter; intensitatea seismică pe scara MSK conform STAS 11.100/1993; parametrii de zonare a seismicității teritoriului studiat conform normativului P 100/92; perioada medie de revenire a cutremurelor cu intensitatea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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

## **02.04.Circulatia**

Strada Campurilor si str.Spataru Preda preiau traficul din imediata apropiere a amplasamentului. Fatada principala va fi spre Strada Campurilor dar accesul la terenul studiat se va realiza din str. Spataru Preda, acesta va avea la timea de minim 8.20 m.

## **02.05.Ocuparea terenurilor**

Funcțiunea actuala a terenului, conform extrasului de Carte Funciara nr. 350754 este cea de neproductiv in extravilan - suprafata 3043 mp;

Pe teren nu exista constructii.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă și cea propusă.

De-a lungul străzii Campurilor sunt amenajate spații verzi de protecție a carosabilului, cu o lățime de 7.00m.

În zonă, există rețele edilitare de energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră,pluvial și alimentare cu gaze naturale.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată.

Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Analiza situatiei existente a relevat disfunctionalitati grupate pe categorii:

### **02.05.01.Disfunctionalitati de circulatie**

Accesul la parcela se va realiza prin amenajarea unui acces auto din strada care va fi reglementat corespunzator unei zone in dezvoltare.

Accesul la parcela se va putea realiza fara a incurca traficul.

### **02.05.02.Disfunctionalitati functionale**

Aspectul arhitectural - urbanistic este foarte modest.





---

## 02.06. Echipare edilitara

---

Stadiul echiparii edilitare a zonei in prezent, este descris in sumarul de mai jos :

### 02.06.01 Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa se face de la rețeaua de alimentare cu apa potabila a localitatii prin racordul propus in incinta .

### 02.06.02. Canalizare menajera:

Canalizarea menajera va fi realizata prin racordarea la rețeaua de canalizare menajera a orasului.

### 02.06.03. Canalizare pluviala:

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane si rigole pana la deversarea in rețeaua pluviala stradala.

### 02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza printr-un racord subteran propus de la stalp LEA de joasa tensiune, aflat la rețeaua stradala pana la terenul care face obiectul PUZ.

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

### 02.06.05. Alimentarea cu energie termica

Racordare la rețeaua de gaz existenta in zona.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

### 02.06.06. Telefonizare

Se va racorda la rețeaua stradala.

---

## 02.07. Probleme de mediu

---

Terenul are categorie de folosinta neproductiv in extravilan, fara surse de poluare semnificativa; in prezent sursa principala de poluare este vecinatatea cu str.Campurilor;

### 02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentatiei pe teren nu exista constructii.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de constructii, platforme, anexe si spatii verzi.

### 02.07.02. Poluarea solului

In zona studiata nu exista surse majore sau medii de poluare.

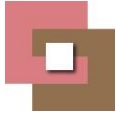
### 02.07.03. Poluarea apei

In zona studiata nu exista surse majore sau medii de poluare ce pot influenta negativ apa subterana.

### 02.07.04. Poluarea aerului

In zona studiata, momentan nu exista surse permanente de poluare a aerului.

Posibilele noxe provin de pe str.Campurilor.



### **02.07.05. Poluarea sonora**

Poluare sonora din zona este cea data de nivelul traficului rutier de pe str. Campurilor.

### **02.07.06. Evidentierea riscurilor naturale si antropice:**

Nu este cazul.

### **02.07.07. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:**

Nu este cazul.

### **02.07.08. Evidentierea potentialului balnear si turistic:**

Nu este cazul.

## **02.08. Optiuni ale populatiei**

Conform Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, prima etapa de informare si consultarea populatiei a fost parcursa fara constatari suplimentare.

**Ordin nr. 119/2004** pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.

## **03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Amplasamentul prezintă o bună poziționare, compatibilitate și accesibilitate în zonă. Existența tuturor utilitatilor necesare bunei funcționări, facilitează realizarea investiției.

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone cu funcțiunea Clădire cu spații comerciale/servicii, birouri și locuințe cu regim de înălțime P+2E+Er.

În cadrul corpului unui de clădire se propun 18 apartamente de locuit, cu accesul pietonal și auto din strada propusă pe teren.

La parterul corpului doi se propune un spațiu cu funcțiunea de comerț/servicii cu accesul pietonal din strada propusă pe teren, iar la etajul 1,2 și etajul retras vor fi 13 apartamente de locuit, cu accesul pietonal și auto din strada propusă pe teren.

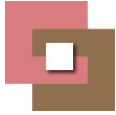
### **03.02. Prevederi ale PUG**

În PUG, teren situat în extravilan, categoria de folosință neproductiv, proprietate privată. Proiectul va respecta Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

### **03.03. Valorificarea cadrului natural**

Cadru natural existent este reprezentat de un peisaj neproductiv în extravilan.

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat ținând cont de panta lui naturală și pentru racordul carosabil la strada Spataru Preda.



### **03.04. Modernizarea circulatiei**

Terenul este bine deservit de infrastructura rutiera, este situat pe colt cu frontul principal spre Campurilor si cu accesul din str.Spataru Preda.

Accesul la parcare se va face din strada propusa pe teren, acesta va avea o latime de 6.00 m.

Colectarea deseurilor se va face individual de la intrarea spre parcela unde s-a propus o platforma pentru pubele.

Drumul din incinta va avea urmatoarele elemente geometrice:

- Parte carosabilă 6,00 m
- zona verde de aliniament 1.20 m
- zona pietonala 1.00 m
- 18 locuri de parcare perpendiculare pe carosabilul propus si 35 adiacente;

Intersecția cu strada Spataru Preda s-a propus a se amenaja o intersectie în "T" cu racordarea părții carosabile cu arce de cerc cu raza de 6,00 m.

Lucrările rutiere constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a Str. Spataru Preda, cu raze de racordare  $R = 6,00$  m iar carosabilul din incinta va avea latimea de 6.00 m deschidere minima pentru virajul de 90 grade la parcare.

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

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

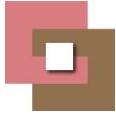
Circulația interioară-Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile dinspre strada Spataru Preda;
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabilă în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Structura carosabila va fi realizată cu o îmbracaminte rutieră modernă.

Scurgerea apelor se va realiza prin proiectarea unui sistem de colectare si evacuare racordat la canalizarea oraşului.

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



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

### **03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :**

Funcțiunea propusa pentru zona studiata este de spatii comerciale, birouri si locuinte.

Funcțiunile complementare acestora sunt: drumuri de incintă, parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcție noua : la parter vor fi spatii comerciale/servicii iar la etajul 1,2 si etajul retras vor fi locuinte
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului.
- d) carosabil, parcaje, alei.
- e) amenajare zone verzi.

**Zona studiată** are suprafața de 10.058 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la Str. Spataru Preda;
- racord la rețele edilitare apă potabilă, canalizare menjeră, energie electrică și gaze naturale existente pe Str. Spataru Preda;

**Zona propusă spre reglementare** este compusă dintr-o parcela cu folosința " neproductiv in extravilan", în suprafață totală de 3043 mp este pozitionata pe colt, cu front spre str.Campurilor iar celalalt spre str.Spataru Preda unde este si accesul. Terenul are lungimea de 151.68 m si latimea de 33.40 m.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea rezidențială.

#### **Construcția propusa:**

Construcția va avea o structura mixta (zidarie si stalpi de beton/cadre), plansee beton armat, cu acoperis tip terasa sau sarpana lemn si invelitoare tigla ceramica sau metalica.

In jurul constructiei se va amenaja spatiul cu alei, spatiu verde, carosabil si parcari.

## **PARCARI**

**Se va asigura un numar de 53 locuri pentru parcare.**

Pentru fiecare funcțiune se va asigura un numar de parcari astfel:

*Potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525/1996, anrxa 5 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării.*

*Astfel:*

**Pentru spatiul comercial/servicii de la parter ( max.300mp) 2 locuri**

#### **5.3. Construcții comerciale**

**5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:**

*\* un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;*

*\* un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;*

**Pentru birourile aflate la parterul corpului 1 ( max.300 mp) 2 locuri + 2 locuri vizitatori**

#### **1.1.13. Sedii de birouri**

*Amplasament: municipiiei, orașe, resedinte de comuna, în zona centrala, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes*



5.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

**Pentru locuințe et.1,2 și etaj retras (aproximativ 31 apartamente) vor fi prevăzute câte 1.5 locuri de parcare/apartament rezultând un număr de 47 locuri de parcare.**

1.11. Construcții de locuințe

*Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aerport, zone industriale, artere de trafic greu)*

5.11. Construcții de locuințe

5.11.1. Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

\* câte 1.5 locuri de parcare/apartament.

### **SPATII VERZI SI PLANTATE**

Se vor amenaja spații verzi iniierbate sau cu plantatii de arbori de înaltime mica/medie pentru umbrire, într-un procent de min.20% pentru funcțiunea rezidențială cu spații comerciale, birouri și locuire conform HGR 525/1996 actualizată.

**Pentru spațiul comercial de la parter ( max.300mp)**

6.2. Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului. ( 5%=152.15 mp)

**Pentru birourile aflate la parterul corpului 1 ( max.300 mp)**

1.1.13. Sedii de birouri

6.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului. ( 10% = 304.3 mp)

**Pentru locuințe et.1,2 și etaj retras (aproximativ 31 apartamente)**

6.9. Construcții de locuințe

*Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. (2mp x 10 persoane=124mp)*

### **03.05.02.Destinatia terenurilor din zona:**

Funcțiunea principală va fi de **locuire colectivă și funcțiuni complementare**. Pe terenurile adiacente sunt construcții de locuire colective și individuale.

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

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

### **03.05.03.Indici urbanistici :**

Regimul de înaltime propus este P+2E+E retras cu o înaltime maximă la coama 15.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m. Înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrice ale clădirii propuse.



## Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona rezidentiala/comerciala	0	0	631	6.27%
Cai de comunicatie	1.490	14.81	2916	28.99%
Spatii verzi	6.324	62.88	4267	42.43%
Canalul IER HCN1409	2.244	22.31	2244	22.31
<b>TOTAL</b>	<b>10 058</b>	<b>100,00%</b>	<b>10 058</b>	<b>100,00</b>

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 350754				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona rezidentiala/comerciala	0	0	631	20.74
Carosabil	0	0	801	26.32
Alei pietonale/ acces la parcele	0	0	105	3.45
Parcaje, trotuare in loturi	0	0	788.88	25.92
Platforme	0	0	0	0
Zona verde(aliniament/parc/dale inierbate)	3.043	100	717.12	23.57
<b>TOTAL</b>	<b>3.043</b>	<b>100,00</b>	<b>3.043</b>	<b>100,00</b>

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 350754
POT	existent	0%
	propus	25.00%
CUT	existent	0
	propus	0.8

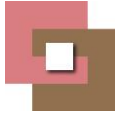
### 03.05.04.Sistematizarea verticala

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 105,53 NMN

La amenajarea zonei se va urmări panta naturală a terenului, cu egalizarea cotei terenului sistematizat .

### 03.05.05. Criterii compoziționale și funcționale

Sunt propuse spații comerciale/servicii, birouri și locuințe P+2E+Er construcție retrasă de la aliniamentul stradal pe latura de Est(str.Campurilor) de 21.15 - 23.15 m, iar fata de str.Spataru Preda de 3m.



### 03.05.06. Regimul de aliniere

#### Construcția propusă va fi amplasată astfel:

Fata de limita laterala Est a parcelei(str.Campurilor), constructia se va retrage cu min. 21.15 m , la Sud(str.Spataru Preda) min. 3m, la Vest(Canalul Ier) si nord(Canalul Ier) cu min. 3 m.

### 03.05.07. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcție: P+2E+Er  
maxim 15.00 m la coamă, față de cota ± 0,00.

### 03.05.08. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

- P.O.T. 25,00 %

- C.U.T. 0.80

### 03.05.06. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbră, într-un procent de minim 20,00 % pentru funcțiunea rezidențială, conform conform HGR 525/1996 actualizată. ( detalii pag.14)

## 03.06. Dezvoltarea echipării edilitare

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

### 03.06.01. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a localității ce traversează strada Spataru Preda. Bransarea și racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apă și/sau canalizare se va face de către agenți economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, în baza unei Cereri de bransare/ racordare înaintată de proprietar ori împuternicitul legal și pe cheltuielile acestuia.

#### Hidrant exterior

Instalații de stingere incendiu cu hidranți exteriori Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

Astfel, pentru parcela studiată, se propune montarea unui hidrant exterior suprateran, Dn80, asigurând debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118/2, pentru centre populate până în 5.000 locuitori).

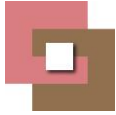
Hidrantul se va monta la intersecția străzilor, va fi alimentat din rețeaua de distribuție apă potabilă.

### 03.06.02. Canalizare

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

Apele uzate menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în locuințele propuse, se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți, în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Colectarea și evacuarea apei uzate de la obiectele sanitare din imobile se va face la interior prin tuburi din polietilenă 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 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.

În incinta imobilelor se vor monta cămine pentru inspecție și curățire, din polietilenă sau PVC, cu capace și ramă din fontă necarosabile, iar pentru racordul la rețeaua de canalizare s-au prevăzut cămine de vizitare, acoperite cu capace carosabile.

Apele menajere vor fi dirijate la rețeaua stradală nou propusă, urmând ca acestea să fie dirijate către rețeaua de canalizare menajeră existentă pe Str. Spataru Preda.

Rețeaua stradală de canalizare menajeră va fi echipată cu cămine de vizitare și control din beton armat STAS 2448-73, fiind prevăzute cu capace din fontă. Montarea conductelor de canalizare se va face la o distanță de cel puțin 3,00 m față de fundațiile clădirii propuse.

### **03.06.03. Alimentarea cu energie electrica**

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

### **03.06.04. Alimentarea cu energie termica**

Racordare la rețeaua de gaz existenta in zona.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

### **03.06.05. Gospodarie comunală**

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

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

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

## **03.07. Protectia mediului**

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

### **03.07.01. Protectia apei :**

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor.

### **03.07.02. Protectia solului si a subsolului :**

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

### **03.07.03. Protectia aerului :**

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

### **03.07.04. Protectia împotriva zgomotului si vibratiilor :**

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





Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze, este posibilă în zonele cu trafic auto dar se încadrează în limitele legal admise. Pentru reducerea acestora s-au prevăzut spații verzi.

### **03.07.05.Prevenirea producerii riscurilor naturale :**

Dupa identificarea principalelor probleme rezultate din analiza situatiei existente referitoare la riscurile naturale se vor urmări măsurile de prevenire ce pot fi luate.

### **03.07.06.Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:**

#### **I. Cutremure de pământ:**

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

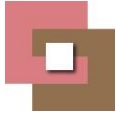
Conform Normativului P100-1/2013, zona studiată se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având  $a_g=0,20g$ , perioada de colț  $T_c=0,7$  sec. Județul Arad se află în zona A, D, E și F a cutremurelor bătășene de tip intraplacă, cu epicentrul în zona Banloc, Județul Timiș (conform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

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

Clasa de importanță III sau IV

Categoria de importanță este „C” sau „D”

- Fața de limita laterala Est a parcelei (str. Campurilor), construcția se va retrage cu min. 21,15 m, la Sud (str. Spataru Preda) min. 3m, la Vest (Canalul Ier) și nord (Canalul Ier) cu min. 3 m.
- Regim de înălțime maxim P+2E+Er
- Sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii va fi format din:
  - infrastructura formată din fundații beton armat
  - suprastructura formată din stalpisorii/cadre, centuri și grinzi din beton armat sau structura metalică cu panou de umplutura din zidarie/panouri sandwich/ panouri vitrate;
  - planșee din beton armat
  - acoperiș tip șarpanta sau terasa circulabilă/ necirculabilă



**b) precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994, republicată.**

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

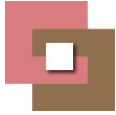
- alegerea unor forme favorabile în plan și pe verticală pentru construcție și pentru structura ei de rezistență
- dispunerea și conformarea corectă a elementelor structurale și a structurii în ansamblul ei, a elementelor de construcție nestructurale, precum și a echipamentelor și instalațiilor adăpostite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

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

**II. Inundații:**

Bazinul hidrografic Mureș este situat în partea centrală și de vest a României. Râul Mureș izvorăște din Carpații Orientali (Depresiunea Giurgeului), Munții Hășmașul Mare, iar suprafața bazinului hidrografic este de 28.310 km<sup>2</sup> (11,7% din suprafața țării). Până la granița cu Ungaria își desfășoară albia pe o lungime de 761 km, fiind cel mai lung dintre râurile interioare ale țării .

Administrația Bazinală de Apă Mureș estimează că în districtul de bazin hidrografic Mureș sunt expuse riscului la inundații la viituri cu debite având probabilitatea de depășire de 1 % suprafețe insumând circa 209 500 ha și peste 155 000 locuitori din 120 de localități. Conform metodologiei privind vulnerabilitatea la inundații existente la Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor (INHGA) și a calculului urmării a acestei metodologii – 5 clase de vulnerabilitate – b.h. Mureș se situează în **clasa I** (maxima) de vulnerabilitate. (Memoriu de prezentare la Planul pentru Prevenirea, Protecția și Diminuarea Efectelor Inundațiilor în Bazinul Hidrografic Mureș, Hydro Environment Consulting S.R.L., [www.anpm.ro](http://www.anpm.ro))



Judetul Arad prezinta risc de inundabilitate prin revărsarea râului Mureș in sa zona vulnerabila o reprezintă toată suprafața cuprinsă între digurile de apărare existente și malurile râului. Cele mai mari inundații s-au produs pe această suprafață în anii 1970, 1975, și 1981. Zonele vulnerabile la inundațiile produse de apele interne se află în cartierele Gai, Bujac, Șega, Grădiștea, Aradul Nou și Sânicolaul Mic. (Actualizare PUG Municipiul Arad – Studiu de fundamentare peisagistic, arh Alexandrina Retegan, 2015, [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro)).

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

În concordanță cu legea 575/200, anexa 5, capitolul Unitati administrative teritoriale afectate de inundatii, Municipiul Arad se situeaza la risc de inundatii pe cursuri de apa. În zona studiata nu sunt interdictii de construire.

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

Mijloacele de protecție a lucrărilor hidroedilitare pe Raul Mures si afluentii (din zona de interes studiata) acestora cuprind:

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

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

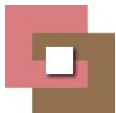
Se propun masuri de protecție de regularizare a cursurilor de apa, îndiguiri a cursului raului Mures. Conform Administratiei Nationale Apele Romane si Agentiei Pentru Protectia Mediului, la momentul actual lucrările de apărare sunt în stare tehnică bună și sunt corect întreținute. Digurile din intravilanul orașului se continuă și în extravilan, constituind linii de apărare de interes național. (Actualizare PUG Municipiul Arad – Studiu de fundamentare peisagistic, arh Alexandrina Retegan, 2015, [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro)).

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

**Amenajări structurale existente pentru reducerea riscului la inundatii**

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

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



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

**Măsuri nestructurale existente în bazinul hidrografic Mures:**

Măsurile nestructurale existente în bazinul hidrografic Mures, sunt următoarele:

- dezvoltarea de sisteme informaționale de avertizare și prognoză a viiturilor și a sistemelor decizionale de acțiune operativă în timpul și după producerea inundației;
- stabilirea de reguli de exploatare a acumulărilor bazate pe informații prognostice asupra caracteristicilor, duratei și momentului producerii viiturii;
- elaborarea și/sau actualizarea de regulamente, planuri de acțiune operativă și modele de intervenție pentru diverse scenarii de viitură, precum și de sisteme de cooperare cu apărarea civilă și populația;
- Plan bazinal de apărare împotriva inundațiilor, gheturilor, secetei hidrologice, accidentelor la construcții hidrotehnice și poluărilor accidentale și Planuri județene de apărare împotriva inundațiilor, fenomenelor meteorologice periculoase, accidentelor la construcții hidrotehnice și poluărilor accidentale.

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

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

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

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

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

**f) Precizarea funcțiilor interzise în zonele de risc la inundații**

Nu este cazul, PUZ-ul propus are funcțiunea de construire locuințe și servicii

**III. Alunecări de teren:**

**a) delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate**

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

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

Zona propusă pentru amenajarea PUZ-ului nu are potențial de producere alunecări de teren. Potrivit legii 575/2001, anexa 7 – Unități administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren – Zonele cu gradul cel mai mare de potențial de producere alunecări de teren sunt: Archiș – ridicat,



Buteni ridicat, Dieci – ridicat, cele cu grad mediu-ridicat este Moneasa iar cele cu grad scazut orasul Lipova scăzut – mediu.

**c) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor sistem constructiv, regim maxim de înălțime admisă, poziționarea constructivă în raport cu curbele de nivel, POT;**

Din punct de vedere topografic nu se inregistreaza neregularitati majore, diferenta maxima dintre doua puncte masurate fiind de cca 40-100 cm. Avand in vedere faptul ca suprafata este aproximativ plana, fiind zona de campie nu exista riscul alunecarii de teren. Sistemul constructiv va fi unul in conformitate cu tipul de sol dupa cum s-a mentionat in subcapitolul *Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri natural Cutremure de pământ.*

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

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

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

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

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

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

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

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

### **03.07.06.Epurarea preepurarea apelor uzate**

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

### **03.07.07.Depozitarea controlata a deseurilor**

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

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

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

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

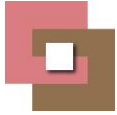
Nu este cazul.

### **03.07.09.Organizarea sistemelor de spații verzi**

In interiorul parcelel se vor amenja spatii verzi .

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

Nu este cazul.



### **03.07.11.Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana**

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

### **03.07.12.Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul.

### **03.07.13.Eliminarea disfunctionalitatilor**

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

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

## **03.08. Obiective de utilitate publica**

Pentru toate lucrarile rutiere propuse si care urmaresc realizarea unui acces stradal la parcela se impune rezervarea suprafetei de teren necesare, conform planselor anexate prezentei documentatii. Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de asigurare a accesului la parcela.

Eventualele costuri vor fi suportate in intregime de catre beneficiar.

### **03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica**

Accesul rutier la obiectivul PUZ se va putea realiza din strada Spataru Preda domeniul public.

Zona are in prezent utilitatile necesare unei bune functionari (energie electrica, alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si pluviala, gaz), in acest sens nefiind necesara extinderea unor retele de utilitati.

Amplasamentul nu se afla in baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica. Sarcina titularului de investitie este ca, in cazul in care in timpul lucrarilor de decapare sol sau sapaturi apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va aunga DJC Arad si Primaria asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003.

### **03.08.02.Tipuri de proprietate teren**

Incinta este constituita dintr-un teren, înscris in C.F. nr. 350754 Arad cu o suprafata de 3043 mp,beneficiarii sunt BODEA IOAN-PAUL si sotia BODEA REBECA.

În zona studiata exista terenuri proprietate privata.

### **03.08.03.Circulatia terenurilor**

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona potrivit PUG-ului

In apropiere sunt IS- institutii si servicii, L-locuire intravilan.

Destinatia si folosinta actuala a terenului : neproductiv in extravilan.

## **04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

### **04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG**

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



## **04.02. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:**

- realizarea racordurilor carosabile la Str. Spataru Preda
- carosabil in incinta
- rețele edilitare
- funcțiunea locuire si servicii

Intervenția propusă nu perturbă funcțiunea existentă a zonei, ci permite extinderea zonei rezidențiale cu o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivelor propuse înainte de punerea lor în funcțiune.

## **04.03. Aprecieri ale elaboratorului PUZ**

Realizarea zonei de spatii comerciale, birouri si locuire este oportună și necesară într-o zonă a municipiului aflată în plină dezvoltare, fiind influențată de amploarea dezvoltării zonei de locuire și servicii din municipiu.

Realizarea zonei de locuire si servicii propuse va crea noi spații de calitate și va genera fonduri suplimentare la bugetul local.

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv a municipiului, asigurând o continuitate a locuirii si serviciilor într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

Restricțiunile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. – sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

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

- aprobarea PUZ prin HCL Arad
- realizarea prioritară a carosabilului propus și a racordurilor acestora la strada Spataru Preda, precum și a asigurării utilităților prin extinderea rețelilor tehnico-edilitare existente.

intocmit,  
arh.stag. Zubcu Mihai

sef proiect,  
arh. Dorin CRAINIC