

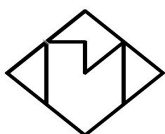
STUDIO M SOIMA

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

PR. NR. 239/2024
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

FOAIE DE CAPĂT

<u>Denumire proiect:</u>	P.U.Z. SI R.L.U. - ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE
<u>Beneficiar:</u>	S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.
<u>Amplasament:</u>	MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF NR. 340123, 340126, 340128, 340147-ARAD, JUD. ARAD
<u>Fază:</u>	P.U.Z. ȘI R.L.U.
<u>Nr. proiect:</u>	239/2024
<u>Elaborator:</u>	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411



STUDIO M SOIMA

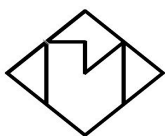
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 239/2024
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

BORDEROU

CERERE
FOAIE DE CAPĂT
BORDEORU
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 110/26.01.2024
EXTRAS C.F. 340123, 340126, 340128, 340147-Arad.
CUI – S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOT SRL
COPIE C.I. – MOT PAUL
AVIZE, STUDII DE FUNDAMENTARE

Crt	AVIZATOR / STUDIU FUNDAMENTARE	NUMĂR	DATA
01	RIDICARE TOPOGRAFICA – PLAN TOPOGRAFIC PROCES VERBAL DE RECEPTIE	124968 2499	04.09.2023 2023
02	RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA I-PREGĂTITOARE- anunțare intenție de elaborare P.U.Z.	14593/A5	05.04.2024
03	ETAPA II RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA II- Consultare asupra propunerilor preliminare		
04	Aviz de Oportunitate	08	05.04.2024
05	Agentia de Protectia Mediului - decizia etapei de incadrare		
06	Autoritatea Aeronautica Civila Romana		
07	Aviz de principiu emis de Directia Edilitara - PMA		
08	Politia rutiera – Serviciul Circulatie		
09	Compania de Apa Arad		
10	Enel Distributie Banat		
11	Delgaz Grid		
12	Orange		
13	I.S.U. Arad – Securitatea la Incendiu		
14	I.S.U. Arad – Aparare Civila		
15	D.S.P.		
16	Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației in Mun. Arad		
17			
18			
18	REFERAT DE VERIFICARE STUDIU GEOTEHNIC	30217 468	28.08.2023 2023
19	PLATA TAXA RUR	MAN 00003672	15.12.2023
20	INSUȘIRE PRIMĂRIE PECICA	225	27.12.2023



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. 239/2024
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

PIESE SCRISE AFERENTE P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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

PIESE DESENATE AFERENTE P.U.Z.

A-00 INCADRAREA IN ZONĂ

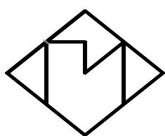
A-01 SITUAȚIA EXISTENTĂ- DISFUNCTIONALITATI

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.COM

PR. NR. 239/2024
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIE

1.2.

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. si R.L.U. - ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, CF nr. 340123, 340126, 340128, 340147 - Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	239/2024
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului **S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.**, în vederea reglementării unei zone pentru realizarea de **locuințe individuale**, cu funcțiuni secundare servicii și comerț și funcțiuni complementare căi de comunicații, spații verzi, gospodărire comunală, dotări tehnico-edilitare.

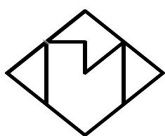
Incinta propusă pentru reglementare, are **suprafața de 99451 mp**, este situată în Nord-Est-ul municipiului Arad, UTR 55, cartier Gradiște, la intersecția dintre Str. Randunicii cu Str. Somesului, (la nord de aceasta). Incinta este compusă din patru parcele, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Proprietar
01	340123	28 000	Arabil in intravilan	RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.
02	340126	9 913	Arabil in intravilan	RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.
03	340128	18 538	Arabil in intravilan	RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.
04	340147	43 000	Arabil in intravilan	RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.
TOTAL		99 451		

Documentația are la baza **Certificatul de Urbanism nr. 110/26.01.2024** eliberat de Primăria Municipiului Arad și **Avizul de Oportunitate nr. 8/05.04.2024** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Prin această documentație se stabilesc funcțiunea zonei, condițiile de amplasare, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul maxim de înălțime, înălțimea maximă admisă, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Pentru identificarea investiției s-a studiat o zonă de **272.102,00 mp**, care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta reglementată.



1.3. Surse documentare

1.3.1. Referiri la studii anterioare:

- Documentație de urbanism faza PUG, aprobată cu HCLMA 588/2023.
- PUZ "Zonă locuire și funcțiuni complementare", aprobată cu HCLMA 305/2021, Str. Randunicii nr 102, elaborator Arh. Doriana Balogh.
- PUZ "Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese", aprobată prin HCLMA 395/2022 – elaborator Arh. Nagy Vizitiu - Alexandru.
- PUZ "Zonă locuințe individuale și colective", aprobată prin HCLMA 559/2023 – elaborator Arh. Mircea Șoima.

1.3.2. Studii de fundamentare:

- Ridicarea topografică executată de Chiriac Madalina Manuela
- Studiu Geotehnic elaborat de SC L.B.F. SRL
- 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; codul civil; HG nr. 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare; Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și HCLMA 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, HCLMA 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..
- Ordin 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în nordul cartierului Gradiște. Incinta reglementată/studiată se situează într-o zonă aflată în plină dezvoltare, terenurile din zonă fiind gradual transformate din terenuri arabile în zonă de locuințe.

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

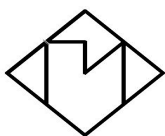
2.2. Încadrarea în localitate

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

Incinta este amplasată la nord de zona edificată a cartierului Gradiște, în continuarea Str. Randunicii, este delimitată la sud-est de Drum de exploatare agricolă identificat prin CF 340209-Arad, și la nord-vest de Drum de exploatare agricolă identificat prin CF 340239-Arad.

Vecinătățile incintei sunt:

- Nord-est: teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 340158-Arad.
- Sud-est: domeniu public, drum de exploatare identificat prin CF 340209, și terenuri proprietăți private, identificate prin CF 340125-Arad – documentație de urbanism aprobată prin HCLMA 395/2022 – PUZ și RLU Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese, 340118-Arad, 340117-Arad, 340116-Arad, 340114-Arad – documentatie de urbanism aprobată prin HCLMA 559/2023 – PUZ și RLU Zonă locuințe individuale și colective.
- Sud-vest: Drum de exploatare agricolă identificat prin CF 340209-Arad, teren proprietate privată STATUL ROMÂN CF 340097-Arad, proprietate privată STATUL ROMÂN CF 340104-Arad,



proprietate privată STATUL ROMÂN CF 340103-Arad, Drum de exploatare agricolă identificat prin CF 340100-Arad, teren proprietate privată CF 340119-Arad, Drum de exploatare agricolă CF 340136, terenuri proprietăți private, identificate prin CF 340121-Arad, CF 340120-Arad.

- Nord-vest: Drum de exploatare agricolă CF 340239-Arad, si terenuri proprietăți private identificate prin CF nr. 340145-Arad, nr. 340154-Arad, nr. 340162-Arad, nr. 340166-Arad, nr. 340167-Arad, nr. 340168-Arad, nr. 340153-Arad.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Nu există specii rare, ocrotite sau amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr 310/2004.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Pentru această fază de proiectare – PUZ – sa întocmit studiu geotehnic realizat de SC L.B.F. SRL - Ing. Peri Adrian Calin și verificat de Dr. Ing. Bogdan Ion Alexandru.

2.4. Circulația

2.4.1. Circulația rutieră

Incinta reglementată se învecinează pe latura sud-vestică cu Str. Rândunicii, stradă cu profil stradal variabil – între 11 și 14,6 m., cu acrosabil de 5,5 m., dublu sens, finisat cu imbrăcăminte asfaltică, și zonă verde de aliniament si trotuar pe ambele părți.

Accesul în prezent se face din Drumul de exploatare agricolă identificat prin CF nr 340209-Arad, alipit pe latura sud-estica si parțial latura sud-vestică cu incinta, și din Drumul de exploatare agricolă identificat prin CF nr. 340239-Arad, alipit pe latura nord-vestică cu incinta.

2.4.2. Circulația feroviară

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la 357 m nord-vest de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementata.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe terenul studiat nu există construcții, categoria de folosință fiind intravilan arabil. Terenul se intersectează în vecinătatea Str. Rândunicii cu doua Linii Electrice Aeriene LEA 20Kv – medie tensiune, cu trei stâlpi amplasați în incinta reglementată; este străbătut de-a lungul laturii sud-vestice de o LEA 110 kV – înaltă tensiune, cu doi stâlpi amplasați în incinta reglementată, și este străbătută prin mujloc de o LEA 20 kV – medie tensiune, cu doi stâlpi în incinta reglementată.

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

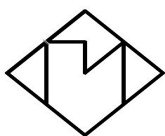
Funcțiunea propusă se încadrează în reglementările PUG, nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă.

2.6. Principalele disfuncționalități

CIRCULAȚIE

- necesitatea realizării accesului – se va realiza accesul principal în incintă în continuarea Str. Rândunicii prin amenajarea unei intersecții de tip minigiratie-alungită.

- necesitatea modernizării Drumul de exploatare agricolă identificat prin CF nr 340209-Arad, in conformitate cu * documentație de urbanism aprobată prin HCLMA 395/2022 – PUZ și RLU Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese, și * documentatie de urbanism aprobată prin HCLMA 559/2023 – PUZ și RLU Zonă locuințe individuale și colective – se va impune o rezervă de teren necesară realizării unui drum cu profil stradal de 12m în corelare cu documentațiile de



urbanism mai sus menționate.

- necesitatea modernizării Drum de exploatare agricolă CF 340239-Arad – se va impune o rezervă de teren necesară realizării unui drum cu profil stradal de 12m, 6m stânga și 6m dreapta față de axul Drumului de exploatare existent.

RETELE EDILITARE

- necesitatea modificării LEA 20kV și LEA 110 kV ce străbat incinta – se impune o soluție de mutare a stâlpilor din incintă, în veciătatea limitei de proprietate, îngroparea și devierea rețelelor pe traseul drumurilor de incintă propuse și pe traseul drumurilor modernizate din jurul incintei.

- necesitatea asigurării cu utilități a tuturor obiectivelor propuse.

2.7. Echiparea tehnico-edilitară

Incinta studiată nu beneficiază de o echipare tehnico-edilitară.

Alimentarea cu apă și canalizare, alimentarea cu energie electrică și gaze naturale se vor rezolva prin extinderea rețelelor centralizate din teritoriul administrativ Arad, conform avizelor și normelor tehnice ale 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 Str. Rândunicii, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

2.7.2. Canalizare menajera și pluvială

În prezent, în zonă există rețea de canalizare pe Str. Rândunicii, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

2.7.3. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată au fost identificate mai multe rețele de distribuție de energie electrică de joasă tensiune – de-a lungul Str. Rândunicii și Str. Someșului, două rețele de medie tensiune și una de înalta tensiune ce străbat incinta în vecinătatea accesului din Str. Rândunicii și o altă rețea de medie tensiune ce strabate pe diagonala incinta.

Amplasamentul nu este racordat rețea de energie electrică.

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 distribuție gaze naturale pe Str. Rândunicii, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

2.7.6. Telecomunicații

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

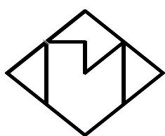
2.8. Probleme de mediu

2.8.1. Relația cadru natural - cadru construit

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare. Problemele pot apărea datorită: eventualelor 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 documentație nu prevede modificarea traseelor căilor de comunicații existente.

Intervențiile propuse în ceea ce privește echiparea edilitară nu prezintă riscuri pentru zonă.

2.8.4. Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic

În zonă nu există valori de patrimoniu natural ce necesită protecție.

În privința potențialului balneo-turistic, nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

2.9. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației au fost exprimate prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în ordinul nr. 2701/2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

- ridicare topografică a fost realizată de Chiriac Madalina Manuela și avizată de OCPI Arad, iar conform acesteia terenul este relativ plat, fără disfuncționalități
- studiu geotehnic realizat de SC L.B.F. SRL - Ing. Peri Adrian Calin și verificat de Dr. Ing. Bogdan Ion Alexandru, iar conform acestuia terenul nu prezintă disfuncționalități, stratificația identificată fiind propice fundării

3.2. Prevederi ale PUG

- funcțiuni existente: teren situat în U.T.R. 55, conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023

- destinația stabilită prin PUG: în U.T.R. nr. 55 – Ppp55a – subzonă perdele de protecție, respectiv Isco55

– subzonă construcții comerciale – interdicție temporara de construire până la elaborare P.U.Z. sau P.U.D.

- folosința actuală: Arabil, cu o suprafață totală de 99.451,00mp., proprietăți private, intravilan.

- funcțiune propusă: zonă rezidențială (locuire unifamilială) și servicii.

3.3. Valorificarea cadrului natural

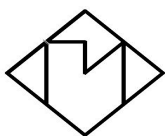
Cadrul natural existent nu oferă nimic din ceea ce ar putea fi pus în valoare prin acest proiect; relieful este plat, vegetație pitică, absență ape curgătoare.

3.4. Modernizarea circulației

În vederea modernizării circulației în zonă, pentru toate Drumurile de exploatare agricolă învecinate se ține cont de realizarea unui profil stradal de 12m, motiv pentru care se propune realizarea de doua rezerve de teren dimensionate corespunzător și destinate extinderii și modernizării într-o etapa ulterioară a acestora.

Pentru Drumul de explore agricolă identificat prin CF nr 340209-Arad, alipit la sud-est și parțial la sud-vest de incintă, rezerva de teren necesară realizării unui drum cu profil stradal de 12m, și accesului din Str. Rândunicii, sa stabilit în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate prin HCLMA 395/2022 – PUZ și RLU Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese, și prin HCLMA 559/2023 – PUZ și RLU Zonă locuințe individuale și colective.

Pentru Drumul de explore agricolă identificat prin CF nr 340136-Arad, drum amplasat în vecinătatea dar nu alipit de incintă pe lastura sud-vestică, sa marcat pe planșă limita profilului stradal de 12m, - 6m stânga/dreapta din ax, limită ce nu se suprapune cu incinta reglementată.



Pentru Drumul de explore agricolă identificat prin CF nr 340239-Arad, alipit pe latura nord-vest cu incinta, se propune o rezervă de teren necesară realizării profilului stradal de 12 m, - 6 m. stânga/dreapta față de ax, în vederea modernizării într-o fază ulterioară a acestuia.

Drumuri în incintă

Pentru o mai ușoară identificare, se propune denumirea în cadrul prezentei documentații a străzilor cu cifre de la 1 la 9.

În vederea asigurării accesului la toate obiectivele din incintă, se propune realizarea unei rețele de străzi cu trei tipuri de profile stradale.

Profil stradal tip 1 – constând dintr-un profil stradal de **24 m**, cu carosabil de 7 m, dublu sens, spații verzi de aliniament 7 m, pe ambele părți, trotuar 1,5 m pe ambele părți - utilizat pentru strada 1.

Profil stradal tip 2 – constând dintr-un profil stradal de **12 m**, cu carosabil de 7 m, dublu sens, spații verzi de aliniament 1,25 m, pe ambele părți, trotuar 1,25 m pe ambele părți - utilizat pentru străzile 2, 3, 4, 7, 8, 9.

Profil stradal tip 3 – constând dintr-un profil stradal de **7,75 m**, cu carosabil de 4 m, sens unic, spații verzi de aliniament 1,25 m, pe o singură parte, trotuar 1,5 m pe ambele părți - utilizat pentru străzile 5 și 6.

Toate racordurile între străzile propuse, pe direcția de circulație, se vor realiza prin arce de cerc cu R (raza) minim 6 m.

Toate carosabilele se vor realiza cu finisaj asfaltic.

Toate trotuarele se vor realiza cu finisaj asfaltic sau pavaj, vor fi încadrate de borduri și vor avea o cotă de nivel superioară față de cota carosabilului.

Toate drumurile de incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99, privind asigurarea accesului mașinilor de intervenție.

Toate drumurile de incintă vor fi proiectate și dotate cu sisteme de limitare a vitezei la 30 Km/oră.

Pe drumurile de incintă, va fi permisă circulația autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7,5 tone.

Excepție fac autospecialele de intervenție, mașinile serviciului de salubritate și mașinile și utilajele necesare diverselor lucrări de execuție.

Parcellele destinate drumurilor, vor fi trecute în domeniul public, după realizarea și recepționarea tuturor dotărilor din zona căilor de comunicație.

Accese

Accesul în incinta reglementată

Accesul principal, auto și pietonal, se va face din Str. Rândunicii aflată la sud de incintă. Accesul se va realiza prin intermediul unei minigirații alungite, de 25 x 12 m, cu raza mică de 6 m, raza mare de 10,5m, cu carosabil de 4,5m, sens unic, și trotuar de 1,5 m.

Conform configurației străzilor propuse, rezultă un număr de patru accese secundare, ce se vor realiza într-o etapă ulterioară, după amenajarea și modernizarea străzilor învecinate.

Racordurile dintre drumurile publice modernizate și drumurile de incintă se vor realiza prin arce de cerc cu raza R minim 6m.

Accesul la parcele

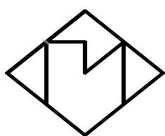
Accesul carosabil pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 7 m., și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 1,5 m., și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Pentru loturile de colț, cu 2 sau mai multe laturi adiacente căilor de comunicație, se pot realiza accese carosabile și pietonale pe maxim 2 din laturile adiacente căilor de comunicație.

Accesele la toate obiectivele se vor face direct din drumurile publice și se vor realiza cu îmbrăcăminte asfaltică sau pavaj similar cu carosabilul sau tortuarele.

Execuția lucrărilor:



Pe 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 cailor de comunicație rutiera și pietonală în incintă va fi suportat de către beneficiar.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului auto și pietonal pe fiecare parcelă în parte va fi suportat de către beneficiarul final al fiecărei parcele.

Parcaje

Se va asigura numărul de parcaje necesar fiecărei funcțiuni prevăzute, conform **HGR 525/1996**, anexa 5 și fără afectarea domeniului public:

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.

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

- a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:
 - minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;
- b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:
 - minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

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.

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.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.

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

Numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclet, 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, motociclet, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Total parcări – cu acces liber:

104 loturi x 25% = **26 parcări**, din care 2 vor fi pentru persoane cu dizabilități.

26 x 25% = **7 parcări biciclete**, moped, motociclet, trotinete, etc.

Parcărilor cu acces liber propuse vor fi amplasate în vecinătatea celor două zone verzi compacte propuse în incintă.

Pentru funcțiuni diferite sau 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 **HGR 525/1996** și **HCLM Arad nr 187/28.03.2024**.

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

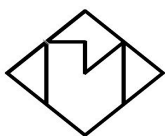
Incinta reglementată, are suprafața de **99451,00 mp.**, iar intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea acceselor, căilor de comunicație carosabile și pietonale, și la extinderea rețelelor de utilități din străzile învecinate.

Pentru identificarea investiției s-a studiat o zonă de **272.102,00 mp.** care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta reglementată.

Se propune realizarea unei singure zone funcționale

Funcțiunea dominantă a zonei: este de zonă rezidențială cu regim mic de înălțime.

Funcțiunea secundară: este de servicii și comerț.



Funcțiunile complementare: circulații carosabile, pietonale, parcări, accese, rețele și dotări tehnico-edilitare, zone verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune un număr de **104 loturi** cu destinație rezidențială, cu suprafețe cuprinse între 621 și 1274 mp., din care 7 loturi pot avea funcțiune de unități prestări servicii și comerț, 2 loturi cu destinația zonă verde compactă, 9 loturi cu destinația căi de comunicație, 2 loturi prevăzute ca rezervă de teren pentru modernizarea străzilor învecinate și 1 lot destinat realizării accesului principal în incinta reglementată.

Parcelele cu destinație rezidențială se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

- Suprafața minimă a parcelor de locuințe individuale va fi de 450 mp.
- Frontul stradal minim admis va fi de 15 m, dar nu mai lat decât adâncimea parcelei.
- Acces carosabil și pietonal direct din drumurile publice.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație – retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.
- Asigurarea accesului auto și pietonal direct din drumul public.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Este permis ca suprafețele propuse pentru parcele să se redimensioneze în timpul operațiunilor cadastrale și sunt permise lucrări ulterioare de dezmembrare sau unificare, cu condiția respectării reglementărilor prezentei documentații.

3.5.1. Indicatori urbanistici propusi:

	Existent	Propus maxim
P.O.T. - procentul de ocupare a terenului (S_C/S_T)%	0,00%	40,00%
C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului (S_{CD}/S_T)	0,00	0,95
Regim de înălțime maxim:	S/D+P+1E	
Înălțime maximă:	H. max. cornișă 10,00 m.	H. max. coamă 14,00 m.
Spații verzi amenajate:	min. 35% - din suprafața fiecărei parcele	

În cazul în care se vor realiza parcelări sau unificări ulterioare, diferite de cele figurate în prezentul PUZ, pentru noile parcele se vor respecta indicii din tabelul de mai sus.

3.5.2. Retrageri impuse:

Pe parcelă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa “Reglementări urbanistice”.

Conform soluției urbanistice, se impun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limita de proprietate:

– către frontul stradal – se impune o retragere a construcțiilor și împrejmuirilor de minim 6 m.

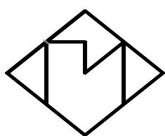
Această retragere se aplică față de toate străzile din cadrul incintei, indiferent de câte laturi ale lotului se învecinează cu străzi.

Excepție de la această retragere fac loturile cu limita de proprietate înspre Str 1, unde (datorită profilului stradal de 24m) nu se impune o retragere a construcțiilor față de această limită.

– către limitele laterale – se impune o retragere a construcțiilor de minim 3 m față de una din laturi, și conform codului civil față de cealaltă.

- către limita posterioară - se impune o retragere a construcțiilor de locuințe de minim 5 m.

Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile de pe latura posterioară a loturilor a anexelor gospodărești (terase, pergole, filigorii, magazii etc.) cu condiția ca acestea să nu depășească 2/3 din lățimea



parcele, sa aiba regim maxim de înălțime maxim S/D+P, înălțime maximă la cornișă/atic 3,5 m., coamă 5,0 m., și panta acoperișului de maxim 25° (doua zeci și cinci de grade).

Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a dotărilor tehnico-edilitare, si amenajărilor aferente căilor de comunicatii și acceselor.

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

În cazul în care, în urma unor parcelări sau unificări diferite de cele figurate în prezentul PUZ, se ajunge la situația de loturi cu limite laterale sau posterioare adiacente străzilor, față de acestea se va aplica retragerea de 6 m. de la frontul stradal.

3.5.3. Spații verzi și plantate:

Conform HCLMA 572/2022, pentru locuințele individuale si/sau cuplate se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprațata terenului de **35%**.

Conform HG 525/1996, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi compacte de minim 2 mp/locuitor în afara loturilor destinate construcțiilor de locuințe.

104 loturi x 4 pers/lot = 416 persoane x 2mp/pers = 832 mp – zonă verde compactă minimă.

Se propun **doua spații verzi compacte:**

- **primul**, amplasat în mijlocul incintei, în continuarea Str 1, în suprafață de **2107 mp**, ce va deservi toți locuitorii incintei. Această zonă verde va fi amenajată ca zonă de odihnă, loc de joaca, și activități de recreere.

- **al doilea**, amplasat la capătul Str 7, în suprafață de **225 mp**.

Total spațiu verde compact propus = 2107 mp + 225 mp = 2332 mp.

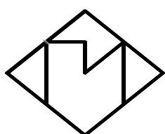
3.5.4. Sistemizarea pe verticală:

Nivelul terenului natural este cuprins între 109.29 NMN și 110.13 NMN.

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

3.5.5. Bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ARABIL ÎN INTRAVILAN	99451	100.00	0	0.00
LOCUINTE	0.00	0.00	75740.60	76.16
CONSTRUCȚII	0.00	0.00	30296.24	40.00
SUPRAFATA MINERALA	0.00	0.00	18935.15	25.00
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	0.00	0.00	26509.21	35.00
CAI DE COMUNICATIE	0.00	0.00	19645.40	19.75
CAROSABIL SI PARCARI	0.00	0.00	11530.00	58.69
PIETONAL	0.00	0.00	4123.00	20.99
SPAȚIU VERDE DE ALINEAMENT	0.00	0.00	3992.40	20.32
SPATII VERZI COMPACTE	0.00	0.00	2332.00	2.35
REZERVA PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0.00	0.00	1733.00	1.74
TOTAL	99451	100.00	99451	100.00



BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ARABIL INTRAVILAN / EXTRAVILAN	245204.00	90.11	145753.00	53.56
LOCUINTE INDIVIDUALE	15928.00	5.85	91668.60	33.69
STRAZI IN LOCALITATE	5542.00	2.04	26920.40	9.89
DRUMURI DE EXPLOATARE	5086.00	1.87	5086.00	1.87
SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	2332.00	0.86
TEREN NEPRODUCTIV	342.00	0.13	342.00	0.13
TOTAL	272102.00	100.00	272102.00	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 pastelate. Nu sunt permise culori stridente.

- Acoperișuri.

Se pot realiza acoperișuri terasă izolate cu membrane sau învelitori cu șarpante din diverse materiale, cu pantă maximă de 25°, acoperite cu, țiglă ceramică sau din beton.

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 retragerilor față de frontul stradal impuse prin prezenta documentație și a prevederilor codului civil pentru restul laturilor. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,50m. 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.

- Amenajări de agrement.

Piscinele și amenajările de agrement exterioare, din interiorul loturilor, vor respecta retragerea de 6 m. de la forntul stradal și pot fi amplasate exclusiv la nivelul solului sau la cota parterului.

- Plantații.

Pe terenul din fața caselor, unde avem retragere de 6 m. de la frontul stradal, se vor amenaja spații verzi înierbate, și se permit amenajări peisagere cu tufișuri, arbusti și copaci ornamentali de talie mică și medie care sa nu depășească 8 m înălțime. Nu sunt permise în această zonă ecrane vegetale pline de tip gard viu și pomi fructiferi.

Pe terenul destinat spațiului verde propus, se vor amenaja spații verzi înierbate, si pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, se vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii create.

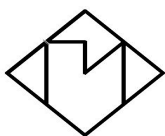
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localitate a rețelilor edilitare subterane.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

În zonă există rețele de alimentare cu apă, pe strada Rândunicii.

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă în scopuri menajere se propune extinderea rețelei existente pe strada Rândunicii și realizarea bransamentului la rețeaua localității. Acesta va alimenta toate



construcțiile propuse în incintă. Din rețeaua localității va fi asigurată și *rezerva de apă de incendiu* pentru instalațiile de stingere incendii – *hidranți stradali*. Extinderea rețelei existente și realizarea bransamentului vor face obiectul unei documentații ulterioare, faza DTAC/Pth.

Branșarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin intermediul unor cămine de bransament individuale, pentru fiecare construcție în parte, în funcție de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Compania de Apa Arad.

3.6.2. Canalizare menajeră:

În zonă există rețele de canalizare menajeră, pe strada Rânduncii. Se propune extinderea rețelei localității existente și realizarea bransamentului la aceasta. Extinderea rețelei existente și realizarea bransamentului vor face obiectul unei documentații ulterioare, faza DTAC/Pth.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament, vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte montate îngropat sub limita de îngheț la adâncimi mai mari de 70 cm., într-un pat de nisip. Racordarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin cămine de racord individuale, pentru fiecare construcție în parte, în funcție de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Compania de Apa Arad.

3.6.3. Canalizare pluvială:

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incintă.

Apele pluviale colectate de pe drumurile din incinta vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi, după care vor fi preluate de rețeaua de canalizare a localității.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune prelungirea rețelelor edilitare existente în zonă, conform cu posibilităților tehnice ale distribuitorului de energie electrică din zonă. Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru execuția racordului propus, beneficiarul se va adresa S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A., Sucursala Arad. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a fișelor tehnologice în vigoare.

Extinderea rețelei de energie electrică se va face prin linii electrice subterane (LES), atât pentru alimentarea clădirilor propuse cât și a iluminatului stradal.

3.6.5. Asigurarea cu servicii de telecomunicații

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, transfer date, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care detin rețelele existente în zonă (ORANGE, RDS, etc.).

3.6.6. Alimentarea cu energie termică

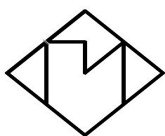
Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare corp de clădire în parte, prin utilizarea de schimbătoare de căldură si/sau centrale termice proprii pe gaz natural, energie electrică sau combustibil solid, în funcție de necesități.

3.6.7. Alimentarea cu gaze

În zonă studiată există rețea de distribuție gaze naturale pe Str Rânduncii. Se va extinde rețeaua de gaz și se vor bransa la ea toate obiectivele consumatoare.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu gaz natural, întocmirea proiectului tehnic, beneficiarul se va adresa distribuitorilor locali. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a fișelor tehnologice în vigoare. Extinderea rețelei de distribuție se va face prin rețele subterane.

3.6.8. Gospodărirea deșeurilor menajere



Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate într-un spațiu special amenajat. Serviciul de colectare centralizată și transport a gunoiului 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 serviciu

l 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 agrement, turism și servicii, fără posibilitati 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:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;

- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;

- legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

- apele menajere vor fi dirijate spre rețeaua localității;

- apele pluviale colectate de pe suprafața acoperișurilor vor fi colectate în jgheaburi și, prin intermediul burlanelor și a rigolelor vor fi dirijate spre spațiul verde din incintă, fiind considerate convențional curate.

- apele pluviale colectate de pe drumurile și platformele carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care vor fi dirijate spre rețeaua localității.

- vor fi amenajate spații verzi, un minim de 35% în interiorul parcelelor.

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

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

- resturile menajere vor fi colectate în europubele;

- cantitățile de ulei mineral vechi rezultate în urma schimbării dacă este cazul vor fi stocate în recipiente speciale și în locuri special amenajate (container-magazie), ulterior predate firmelor autorizate în eliminarea deșeurilor.

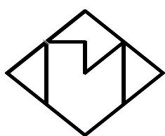
a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: nu sunt efecte

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul

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

e) mărimea și spațialitatea efectelor: nu este cazul



f) valoarea si vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat: nu este cazul, au fost propuse spatii verzi si perdele de protectie

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau national: nu este cazul.

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

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

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

3.8.1. Cutremure de pământ

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

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

Distanțele dintre clădiri 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+1E.

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.*

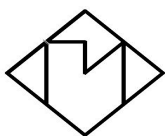
Nu este cazul.

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. Situație amplasament în raport cu situri/monumente istorice din repertoriul arheologic național

Nu este cazul, siturile și monumentele istorice sunt la distanțe 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 alimentare cu apă de-a lungul drumurilor noi propuse, și pe aceasta se vor amplasa hidranți exteriori, conform prevederilor legislației în vigoare.

Măsuri de protecție civilă: Nu este cazul.

Numărul maxim de persoane sau animale: Se estimează un număr de: 4 pers / lot x 104 loturi => total 416 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

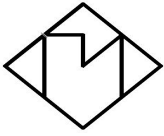
Obiectivele de utilitate publică sunt extinderi, bransamente și racorduri de rețele edilitare realizate pe teren proprietate publică. Costul realizării rețelelor edilitare necesare investiției vor fi suportate de beneficiar. După realizarea extinderilor acestea intră în proprietate publică.

Extinderile, modernizarea și drumul nou realizat, vor fi cedate domeniului public după realizarea acestora în întregime.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse în incintă vor contribui la dezvoltarea economică continuă a arealului. Din punct de vedere social, reglementarea urbanistică a terenurilor va conduce la o mai bună valorificare a acestora, datorită posibilității edificării de construcții.

Proiectant S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.	Coordonator Arh. Mircea ȘOIMA



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. 239/2024
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.