

MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE:

1.1.Date de recunoaștere a documentației:

Denumire Proiect : CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE
SOCIALE

Faza proiect :PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament :ARAD, str.Tarafului nr.FN, jud.ARAD

Beneficiar : MUNICIPIUL ARAD

Proiectant general :SC L&C TOTAL PROIECT SRL

Adresă sediu :ARAD, str.Muncii nr.34; tel.0724661955

Număr proiect :13/2025

Colaboratori : -topo SC XcsYecZet SRL
Ing.Oancea Mădălina

-drumuri Ing.Zadori Corina

-peisagistică arh.Marinel Alexandru-Grigore

Perioada elaborării : noiembrie 2025 - februarie 2026

1.2.Obiectul lucrării:

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarei **MUNICIPIUL ARAD** prin Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejarea Monumentelor, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr.1823 din 11.11.2024, de către Primăria Municipiului Arad, legat de realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unor locuințe colective sociale pe terenurile înscrise în C.F. nr. 357127; 357128; 357129; 357130; 357131; 357132; 357135 – Arad, curți construcții, intravilan în suprafață totală de 45.899 mp. Terenurile sunt fără construcții în prezent și au acces la un drum public (Tarafului și aleile derivate din aceasta). Studiul cuprinde și zona limitrofă, adică parcelele de jur împrejur, iar incinta propunerii doar parcelele beneficiarei.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Normele de aplicare a legii 50/1991 conform Ordinului nr. 839/2009, precum și în conformitate cu H.G.525/1996 republicată în 2014 privind Regulamentul General de Urbanism, ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății privind Normele de Igienă și indicativul GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal.

De asemenea s-a avut în vedere PUG ARAD.

În cadrul acestor studii pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerea de urbanism a prevăzut:

- reglementarea unei zone de locuințe colective și funcțiuni comerciale pe o arteră importantă de acces/ieșire din municipiul Arad
- extinderea rețelei de echipare tehnico-edilitară a zonei
- realizarea unui cadru urban de tip rezidențial colectiv social, actual ca imagine și funcțiune secolului XXI.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme:

- reglementarea funcțional urbanistică și integrarea în direcția de dezvoltare a zonei;
- zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivului propus, folosirea optimă a terenului;
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a incintei;
- relaționarea teritoriului studiat cu rețeaua urbană a orașului;

- asigurarea echipării tehnico-edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaze și racordul la rețeaua de telefonie (voce și date)
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului;

1.3.Surse de documentare:

- P.U.G.-ul municipiului ARAD
- P.U.Z. – tramă stradală și realizare locuințe sociale Sânnicolaul Mic, aprobat prin HCLM 189/2010
- planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate
- planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția Zonei:

Până în acest moment, zona luată în studiu este compusă din parcelele proprietatea beneficiarei, menționate în C.F. 357127; 357128; 357129; 357130; 357131; 357132; 357135 ca și curți construcții, amplasate în S-E-ul municipiului Arad și vecinătățile situate imediat lângă parcelele studiate. Zona are un puternic caracter rezidențial colectiv, aici fiind deja date în folosință clădiri de acest tip, iar prin noul PUZ se dorește dezvoltarea zonei în această direcție.

De menționat faptul că până în prezent, în zonă s-au întocmit și aprobat și alte Documentații de Urbanism cu funcțiuni de tip social. Zona este una de interes în momentul de față, fiind cu utilități și ușor accesibilă rutier și pietonal, inclusiv mijloace de transport în comun.

2.2.Incadrarea în localitate:

Zona luată în studiu este în S-E-ul municipiului Arad și este limitrofă cu:

- intravilan agricol la Nord – top.337.2619/16/4; top.337.2619/16/5; top.337.2619/16/6; top.337.2619/16/7; top.337.2619/16/8; top.337.2619/16/9; top.337.2619/16/10, Arad
- curți construcții la Est – CF 346116; 346115; 346114; 346113; 357136; 357137; 357138; 357139313542; 321045; 343726; 321026; 347730; 300418; 342124; 300848; 301049 Arad
- curți construcții la Sud – CF 352881; 344387; 344388; 344389; 344390; 344391; 344392; 344396; 348338; 348332; 348325;

348331; 344395; 344398; 357134; 357133; 329150; 300857;
304265; 347598; 358954 (str.Tarafului)Arad

- curți construcții la Vest - CF 358868 (str.N.Lenau)

Accesul la incintă se poate face dinspre 3 părți: vest – str.N.Lenau, sud – str.Tarafului, est – str.Tarafului.

Terenurile nu sunt construite actualmente, au formă neregulată și sunt curți construcții în intravilan. Suprafața parcelelor este de 45.899 mp. Suprafața totală luată în studiu – suprafețe proprietatea beneficiarului plus vecinătățile sunt de 172.210 mp.

2.3.Elemente ale cadrului natural:

Zona studiată este situată la șes, altitudinile fiind cuprinse în intervalul 109-114 metri față de cota Mării Negre.

Amplasamentul studiat se află în Arad, strada Tarafului, județul Arad.

Terenul are o suprafață relativ plană, amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Platforma menționată face parte din punct de vedere geomorfologic din Câmpia de vest, denumită Câmpia Mureșului. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au adus la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază.

A. Stadiul actual și de dezvoltare urbanistică:

1. Cadrul natural :

a) cutremure de pământ: zona Banatului, deci implicit Arad, este o zonă în care se produc frecvent cutremure de pământ de tip crustal, adică de adâncime mică (5-25 km) însă cu o energie mică. Fiind cutremure superficiale, de adâncime mică, ele se resimt puternic în epicentru, putând ajunge la intensități de 7-8 grade MSK.

b) inundații: ca efect majoritar în producerea inundațiilor în zonă sunt ploile torențiale de durată medie, cu cantități de apă ce depășesc 60 l/mp combinat cu obturarea albiilor rigolelor, albiilor de râuri și pârauri, accentuate de forma de relief plată(câmpie) care face ca apa să se scurgă mai lent. Accidental se pot produce inundații datorită cursurilor de apă majore din zonă (Mureș).

c) alunecări de teren: zona studiată nu prezintă risc de alunecare, terenul fiind relativ plat, cursurile de apă sunt regularizate și monitorizate.

2. Tipologia fenomenelor de risc natural:

a) cutremure de pământ: cutremurele de pământ din zona Banat sunt superficiale, de mică adâncime cu magnitudine maximă de 6 grade pe

scara Richter, având intensitate seismică între VII și VIII MSK conform STAS 11.100/1993, cu perioadă medie de revenire de 50 ani (7¹).

b) inundații: zona Arad-ului este influențată major de râul Mureș. Acesta este în oraș, la 5 km față de amplasament, dar râul Mureș este îndiguit, fapt care lucrează ca un tampon. Astfel, revârsarea apelor Mureșului pe amplasament este puțin probabilă.

c) alunecări de teren: zona Arad nu are risc de alunecare de teren, datorită formei plate a nivelului general.

3. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echiparilor edilitare:

a) cutremure de pământ: în acest caz, se prevede un nivel maxim de avarii majore nestructurale și minore structurale ale clădirilor de importanță redusă (clasa III-IV) și avarii minore nestructurale și structurale ale clădirilor de importanță ridicată (clasa I-II). Clădirile sunt proiectate să reziste la cutremure de până la VII grade MSK. Nu se pune problema de pierderi de vieți omenești, cutremurele de pământ din zonă fiind de intensitate mică max.6 grade pe scara Richter.

b) inundații: în acest caz, avariile obiectivelor sau instalațiilor va fi minor, acestea fiind proiectate să poată rezista chiar dacă sunt inundate temporar, nu definitiv.

c) alunecări de teren: nu este cazul, zona nu este afectată de alunecări de teren.

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

a) cutremure de pământ: zona Arad are intensitate seismică de VII pe scara MSK și perioadă maximă de revenire de 50 ani.

b) inundații: amplasamentul, fiind aproape de râul Mureș, dar cu diguri, este ferit de efectele viiturilor pe râul Mureș.

c) alunecări de teren: nu este cazul.

2.3.1.Caracteristici climatice:

Din punct de vedere a climei, zona orașului se încadrează în zona Mureșului, caracterizată printr-o climă continentală moderată, cu influențe mediteraneene și oceanice, cu temperature medii anuale ridicate, de 10-11°C.

Precipitațiile medii anuale – 600-650 mm

Vânturile dominante sunt de est și nord, apoi de cele de nord-vest.

Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate astfel:

- primăveri timpurii și adesea capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și temperaturi relativ constante

- ierni blânde și scurte

Corespunzător latitudinii la care se studiază zona studiată, se înregistrează radiație solară medie de 736 cal/m² la 21.06 și 118 cal/m² la 22.12 cu coeficient de transparență a norilor de 0,342. Numărul mediu anual de zile acoperite de nori este de 160-180 zile/an.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o reparație relativ uniformă în suprafață a unora dintre elementele meteorologice.

2.4.Circulația rutieră și pietonală:

La această oră, accesul la parcele, se realizează din strada N.Lenau și Tarafului, străzi modernizate, cu câte 1 bendă pe sens și dispune de trotuare stânga/dreapta, iluminat public și canalizare pluvială.

2.5.Ocuparea terenurilor:

Zona studiată (încinta propunerii) are suprafața totală 45.889 mp și este teren fără construcții. Încinta nu dispune de spații verzi amenajate. Sub aspect juridic, terenurile sunt proprietate privată.

În zonă, pentru că terenurile aparțin municipalității, dezvoltarea a fost exclusiv pe locuințe colective sociale și servicii aferente.

2.6.Echiparea edilitară:

Pe amplasament nu există branșamente de utilități. Zona luată în studiu este traversată de următoarele utilități:

- rețea de gaz natural de presiune redusă, la sud;
- rețea de apă potabilă, la sud;
- rețea de canalizare menajeră, la sud;
- rețea de energie electrică, la sud;

Alimentarea cu apă:

Rețea de distribuție de apă potabilă există în zona studiată, respectiv pe strada Tarafului și aleile care se dezvoltă din strada Tarafului

Canalizarea menajeră:

Rețea de canalizare menajeră există în zona studiată, respectiv pe strada Tarafului și aleile care se dezvoltă din strada Tarafului

Electrice:

În zona studiată există rețea de distribuție de energie electrică de joasă tensiune, pe strada Tarafului și aleile care se dezvoltă din strada Tarafului.

Gaze naturale:

În zona studiată există rețea de distribuție gaze naturale de joasă presiune, pe strada Tarafului și aleile care se dezvoltă din strada Tarafului

2.7.Probleme de mediu:

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

2.7.1. Probleme referitor la canale ale A.N.I.F.

În zona luată în studiu pentru P.U.Z. nu se găsesc amplasate canale ANIF, care să constituie capacitate de desecare a apei pluviale, dar există un braț de apă „Țiganca”, pe care apa fluctuează în funcție de precipitațiile sezoniere.

2.8.Opțiuni ale populației:

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza vor fi spații de locuințe colective și funcțiuni complementare amplasate pe lot privat. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

S-a parcurs toate etapele privind consultarea și informarea populației conform MDRT – Ord.2701/2010.

3 **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

3.1.1.Ridicarea topo:

În vederea amplasării imobilului dorit, a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât și poziția drumurilor existente în raport cu lotul existent. Suportul pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică realizată.

3.1.2.Referat Geotehnic:

Concluziile sunt urmare a unui studiu geotehnic efectuat în zonă de către S.C. REAL GEOTEHNIC S.R.L, care stabilește datele necesare.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri, cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin granitic se află la circa 1.400-1.700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi), dintre care prezintă interes “Falia Timișoara Vest” (dar nu în cazul de față).

Din punct de vedere seismic, normativul P 100/’92 încadrează amplasamentul studiat în zona “D” cu o perioadă de colț $T_c = 0,7$ sec și accelerația terenului este $T_c = 0,70$ sec, echivalentul gradului de

intensitate seismică 7,5 MSK față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției în cauză.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054/’77 de 0,70 m.

Sistemul de fundare va fi format din fundații direct din beton, urmând ca definitivarea cotelor de fundare, dimensiunile fundațiilor inclusiv structura să fie stabilite în urma și a celor ce se prezintă în studiul geotehnic de față.

Cu ocazia realizării sondajelor de adâncime, s-a constatat că nivelul apelor subterane apare între cotele de -1,50 ... -1,8m (în forajele F1, F2, F3 și F4). Conform buletinelor de analiză al apei, rezultă că apa nu este agresivă față de betoane (în forajele F1÷F4).

Pentru stabilirea stratificației terenului de fundare s-au interpretat rezultatele obținute prin analiza probelor de beton, insistându-se în deosebi de aprecierea granulozității, inclusiv cantitatea procentuală pentru fragmentele cu dimensiuni grupate după prescripții (argile, prafuri, nisipuri, etc.) rezultând stratificația generală după cum urmează:

FORAJUL F1:

- Între 0,00 și -0,50 m – umplutură
- Între -0,50 m ÷ -6,0 m – argilă prăfoasă mediu activă PUCM;

FORAJUL F2:

- Între 0,00 și -0,40 m – umplutură
- Între -0,40 m ÷ -6,0 m – argilă prăfoasă mediu activă PUCM;

FORAJUL F3:

- Între 0,00 și -0,50 m – umplutură
- Între -0,50 m ÷ -3,0 m – argilă nisipoasă mediu activă PUCM;
- Între -3,0 m și -6,0 m – nișip lenticule de pietriș

FORAJUL F4:

- Între 0,00 și -0,50 m – umplutură
- Între -0,50 m ÷ -4,5 m – argilă nisipoasă mediu activă PUCM;
- Între -4,5 m și -6,0 m – nișip lenticule de pietriș

Având în vedere cele de mai sus, rezultă că stabilitatea terenului este asigurată iar terenurile de prospectare au semnalat că stratificația terenului este relativ bună. De aceea fundarea pe teren natural se poate face la cota minimă $D = -1.0$ m.

Pentru calculul terenului de fundare, în grupa fundamentată de încărcări, conform Stas 3300/2-’85, anexa B, se poate adapta o presiune convențională de bază (pt.B = 1,0 m și $D_f = -2,0$ m) $P_{conv} = 290$ kPa.

3.1.3.Studiu asupra problemelor de mediu:

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea funcțiunii de locuire și funcțiuni complementare, rezultă că nu se pune probleme deosebite din

punct de vedere al emiterii de noxe, respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa obiective industriale, activități sau funcțiuni poluante. Pentru emiterea avizului de mediu s-a parcurs procedura privind informarea și consultarea populației conform HG 1076/2010.

3.2.Prevederi ale PUG

P.U.G.-ul municipiului Arad prevede în zonă construcții de tip rezidențial colectiv social.

3.2.1.Elemente de temă:

Documentația prezentă se întocmește la solicitarea beneficiarei în vederea amplasării unor imobile cu funcțiune mixtă servicii/rezidențial colectiv. Astfel, se dorește un regim de înălțime S(teh)+P+4E+Er, conform planșei 03 – Reglementări urbanistice.

La subsolul tehnic, se vor amplasa spațiile necesare rezolvării echipării edilitare pe fiecare imobil/boxe depozitare. La parter, se vor crea spații pentru funcțiunile complementare, de mărimi mici/medii, propice pentru un market de proximitate sau spații birouri, precum și apartamente pentru imobilele fără spații complementare la parter. La etajele superioare vor fi apartamente. Se preconizează ca imobilele să fie cu 1 sau 2 scări pe clădire.

Clădirile vor fi amplasate dispersat pentru o însorire/iluminare naturală cât mai eficientă dar și pentru o intimitate maximă, astfel încât în cazul balcoanelor, acestea să nu fie dispuse unul către altul la distanțe mai mici de 20,0 m. Retragera față de străzile nou propuse va fi între 3 și 5 m

3.2.2.Prevederi ale PUG-Arad:

Zona propusă spre dezvoltare se află inclusă în PUG Arad, UTR 34 – curți construcții în intravilan, locuințe sociale.

3.3.Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind relativ plat și fără restricții sau sarcini pe el.

În aceste condiții propunerile de urbanism pot asigura o utilizare optimă a terenului cu un grad maxim de ocupare a terenului, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Realizarea construcțiilor se va face în limita regimului de înălțime S(teh)+P+3E+Er , acoperite cu acoperișuri terasă sau șarpantă și învelitoare din țiglă, tablă sau șindrilă bituminoasă. Se vor realiza alei dalate către spațiile verzi și locurile de joacă/recreere. Orientarea

clădirilor se va realiza pe axul N-S în așa fel încât funcțiunile să fie însoțite corespunzător normelor în vigoare.

B. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

1. Cutremure de pământ:

a) datorită caracterului propus, adică zonă rezidențială, cu POT max = 45 %, și distanță minimă față de limita de proprietate de la frontul stradal între 3 și 5 m, un regim de înălțime maxim St+P+4E+Er, construcții realizate din materiale de construcție omologate (cărămidă, beton, metal, etc), zona nu prezintă risc în caz de cutremur, efectele cepot apărea fiind minore.

b) conform P100-3/2008, toate construcțiile sunt proiectate antiseismic, cu diferite clase de importanță și categorii de importanță, funcție de tipul de programul arhitectural.

2. Inundatii:

a) nu este cazul delimitării unor zone inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire, zona fiind fără risc de inundație.

b) existența digurilor și distanța mare de la râul Mureș la amplasament fac ca aceste lucrări hidroedilitare să fie suficiente, cel puțin până în prezent, redimensionarea lor nefiind necesară.

c) nu sunt necesare măsuri specifice de protecție pentru asigurarea condițiilor de construire optimă și sigură, terenul nefiind cu potențial de inundație majoră.

d) construcția va fi amplasată individual pe parcelă, cu respectarea distanțelor minime conform Cod Civil. Structura de rezistență va fi dimensionată conform cerințelor temei de proiectare dar ținând cont de normativele în vigoare. POT max nu va depăși 45 %, conform RGU și HGR 525/1996.

e) zona va fi echipată edilitar complet. Rigolele pentru apa pluvială de pe zonele carosabile vor fi deschise și se vor colecta prin sifoane de rețeaua de canalizare pluvială din zonă.

f) nu sunt funcțiuni interzise datorită pericolului de inundație, zona nefiind inundabilă.

3. Alunecări de teren:

a) nu avem zone delimitate expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire, terenul fiind plat și fără risc de alunecare.

b) nu avem zone delimitate expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare;

c) condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor se va face ținând cont de Studiul Geotehnic.

- d) nu sunt necesare plantații de stabilizare sau ranforsări.
- e) conform Studiului Geotehnic nu sunt necesare lucrări de consolidare a terenului.

3.4.Modernizarea circulației:

Se impun lucrări rutiere pentru realizarea legăturilor noilor străzi propuse la trama stradală existentă – str.N.Lenau (vest), Tarafului (sud) și Căprioarei (nord), străzi noi de categoria 3 și 4, cu câte o bandă pe sens, parcaje paralele cu partea carosabilă și trotuare de ambele părți, profil stradal de 15 m lățime.

3.4.1.Organizarea circulației pietonale și acces auto

Pentru circulațiile auto se propun lucrări de racord a străzilor noi la cele existente. Carosabilul propus va fi de 7.0 m lățime, profilul stradal minim va fi de 15 m lățime, cu parcuri și trotuare pe ambele părți. Partea carosabilă va fi tratată la nivel de asfalt, identic cu cele existente în zonă, cu borduri la limita părți carosabile și rigole de captare ape pluviale.

Accesele în cele 4 zone funcționale se va realiza cu câte un racord dublu (intrare-ieșire) cu lățimea de 6.0 m și rezolvarea unor parcuri private la interior, pe dale prefabricate de beton, rutier.

Pentru circulația pietonală se vor prevedea trotuare cu lățime de minim 1.5 m, acestea urmând a fi racordate la cele deja existente în zonă. Dealungul canalului Țiganca, se prevede o alee de promenadă, traseu pentru recreere și eventual activități sportive ale cetățenilor din noua zonă. Promenada va avea lățimea de minim 3.0 m.

3.5.Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1.Criteriile principale de organizare urbanistică

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele

- asigurarea amplasamentului și amenajările necesare pentru funcțiunile și obiectivele prevăzute în temă–rezidențial social/servicii;
- integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă, inclusiv amenajări de spații verzi/sistematizări
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale la parcelele reglementate.

Terenul studiat face parte dintr-o zonă cu un potențial deosebit de dezvoltare urbană

Funcțional, parcela luată în studiu se împarte în următoarele zone:

- zona destinată construcțiilor

- zonă drumuri, platforme și accese
- zonă spații verzi amenajate și recreere
- zonă tehnico-edilitară (platforme deșeuri menajere/reciclabile)

3.5.2.Funcțiuni:

Funcțiunile interioare vor fi cele tipice zonelor predominant rezidențiale – locuințe sociale. S-au propus un număr de 4 zone funcționale, delimitate fizic ca și cvartale, de la Z1 la Z4. Fiecare zonă funcțională este subîmpărțită în subzone funcționale, cu următoarele funcțiuni:

1. Locuințe colective/funcțiuni complementare:

Vom avea un imobil, cu un regim maxim de înălțime St+P+4E+Er, cu subsol tehnic, servicii și/sau apartamente la parter și apartamente în rest. Acestea vor dispune de 1, 2, 3 sau 4 camere, fiind destinate pentru familii de max. 4 persoane. Se estimează un număr de 320 unități locative. Aspectul exterior va fi unul modern, actual.

Locuințele colective sociale vor respecta toate reglementările în vigoare în domeniul rezidențial. Se va prevedea împrejmuirea parțială terenurilor cu gard viu, max.2 m, excepție partea frontală care va rămâne liberă. Se interzic împrejurări cu gard din plasă. Zonele 2 și 3, fiind amplasate central, vor dispune pe parter de funcțiuni complementare, absolut necesare unei astfel de dezvoltări urbane.

2. Circulații auto, pietonale, parcaje

Racordurile la străzile N.Lenau, Tarafului și Căprioarei sunt imperios necesare, acestea asigurând ieșiri/intrări dinspre toate punctele cardinale, fapt care va împiedica anumite blocaje. Accesele la incintele propuse se vor realiza prin punct de racord, dublu (intrare-ieșire), betonate și prin care se rezolvă accesul în interiorul parcelelor. La interior se vor realiza platforme pentru parcare mașinilor și alei pietonale de legătură între acestea și obiectivele propuse. Astfel că, se vor prevedea un număr de minim 71 locuri de parcare pentru locatari, 49 locuri pentru vizitatori, la partea exterioară, dealungul drumurilor, 4 locuri pentru persoane cu dizabilități și 48 locuri pentru biciclete/mopede. Între partea de parcaje și clădiri s-a lăsat un spațiu de minim 5,0 m, conform OMS 119/2014.

3. Spații verzi, spații recreere și plantații de protecție

Spațiul verde este dispus în general perimetral clădirilor, astfel încât dinspre fiecare corp de clădire, locatarii să aibă acces rapid la câte o zonă de recreere/spațiu verde.

Conform HCLM 572/2022, va rezulta următoarea situație:



HGR.525/1996 Pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (anexa 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc/mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă îmierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportată la numărul locurilor de parcare amenajate (buc/locuri de parcare)
2 mp/locuitor	25	1/50	25	25	1/10
Propus (mp/%)	6.714/15%	135	1.679	1.679	8

4. Platforme tehnico-edilitare și echipare edilitară

Se va respecta OMS 119/2014, actualizat, privind normele de igienă și sănătate publică. Astfel, incinta propunerii va dispune de 4 platforme împrejmuite pentru colectarea selectivă și depozitarea deșeurilor, în pubele speciale, în vederea ridicării deșeurilor de către operatorul licențiat în acest domeniu, regulat, aferente fiecărei zone edificabile (zone funcționale).

Se vor dimensiona brânșamentele noi pentru consumurile estimate, conform legii.

3.5.3.Regimul de aliniere și amplasare al clădirilor:

Construcțiile vor fi amplasate cu retragere de 5,0 m față de frontul stradal (zonele Z2, Z3 și Z4) iar zona funcțională Z1 cu retragere de 3,0 m față de frontul stradal datorită poziției clădirilor, care nu au planul fațadei direct la frontul stradal ci sunt rotite pentru însoțire optimă. Față de limitele laterale și posterioare se va lăsa o retragere de minim 7.0 m.

3.5.4.Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime a construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes din zonă, astfel că pentru St+P+4E+Er înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 20.0 m (+132.0 m NMN), iar înălțimea la cornișă nu va depăși 18.0 m, înălțimi regăsite și în avizul ACCR nr. _____

3.5.5.Frontul stradal:

Nu se propun lotizări noi ci doar o optimizare de trama stradală care să corespundă propunerii de dezvoltare urbană pe această zonă. Cvartalele existente, au cel puțin 2 laturi spre străzi existente, zona Z2

fiind accesibilă de jur împrejur, astfel că s-a luat în considerare frontul stradal frontul cu accesul auto.

3.5.6.Bilanțul teritorial și indici maximi admisibili

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE INDIVID.	54.263	31,51	54.263	31,51
2	ZONA LOCUINTE COLECTIVE	43.734	25,40	33.631	19,53
3	ZONA DRUMURI	44.610	25,90	44.357	25,76
4	ZONA PLATFORME/PARCAJE	0	0,00	3.690	2,14
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	6.714	3,90
6	ZONA APE CURGATOARE	7.964	4,62	7.816	4,54
7	ZONA DOTARI	0	0,00	100	0,05
8	ZONA TERENURI AGRICOLE	21.639	12,57	21.639	12,57
	TOTAL	172.210	100	172.210	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	15.199	33,12	5.551	12,09
2	ZONA PLATFORME/PARCAJE	0	0,00	3.690	8,04
3	ZONA SPATII VERZI AMEN	0	0,00	6.714	14,63
4	ZONA DOTARI	0	0,00	100	0,22
5	ZONA DRUMURI	30.700	66,88	29.844	65,02
	TOTAL	45.899	100	45.899	100

Zonificare Functionala – Z1 (locuire colectiva sociala)

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	4.405	100	868	19,70
2	ZONA PLATFORME/PARCAJE	0	0,00	784	17,80
3	ZONA SPATII VERZI AMEN	0	0,00	2.728	61,93
4	ZONA DOTARI	0	0,00	25	0,57
5	ZONA DRUMURI	0	0,00	0	0,00
	TOTAL	4.405	100	4.405	100

Zonificare Functionala – Z2 (mixta locuire colectiva/complementare)

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	3.815	100	1.585	41,55
2	ZONA PLATFORME/PARCAJE	0	0,00	1.094	28,68
3	ZONA SPATII VERZI AMEN	0	0.00	1.111	29,12
4	ZONA DOTARI	0	0.00	25	0,65
5	ZONA DRUMURI	0	0.00	0	0.00
	TOTAL	3.815	100	3.815	100

Zonificare Functionala – Z3 (mixta locuire colectiva/complementare)

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	3.163	100	1.398	44,20
2	ZONA PLATFORME/PARCAJE	0	0,00	566	17,89
3	ZONA SPATII VERZI AMEN	0	0.00	1.174	37,12
4	ZONA DOTARI	0	0.00	25	0,79
5	ZONA DRUMURI	0	0.00	0	0.00
	TOTAL	3.163	100	3.163	100

Zonificare Functionala – Z4 (locuire colectiva sociala)

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	4.672	100	1.700	36,39
2	ZONA PLATFORME/PARCAJE	0	0,00	1.246	26,67
3	ZONA SPATII VERZI AMEN	0	0.00	1.701	36,41
4	ZONA DOTARI	0	0.00	25	0,53
5	ZONA DRUMURI	0	0.00	0	0.00
	TOTAL	4.672	100	4.672	100

Se consideră POT max. = 45 % și CUT max. = 2.3 Acestea sunt prevăzute în HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (republicat în 2002).

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare:

În zonă se pot extinde rețele urbane de utilități (apă-canal, energie electrică, telefonie, alimentare cu gaze naturale) ale municipiului Arad.

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, etc.) prin bransamente individuale la rețelele existente, toate realizate subteran.

Alimentarea cu apă:

Necesarul de apă potabilă va fi asigurat de la rețeaua de apă există în zonă pe strada Tarafului. Se propune o rețea de apă Dn 200 mm în lungime de aproximativ 1 km, din polietilenă de înaltă densitate din care se va realiza branșamentul pentru incinta nou creată. Racordul conductei propuse la rețelele de apă existente de pe cele două străzi alăturate se va face prin două camine de vane din beton armat prevazute cu capace carosabile, care vor fi echipate cu vane de sectorizare respectiv vane de golire conform NP 133-2013. Conducta de distribuție propusă se va monta subteran, în săpătură deschisă cu respectarea distanțelor minime în plan și pe verticală conform normelor sanitare în vigoare HG 930-2005, NP133-2013.

Pe rețeaua de distribuție apă propusă se vor monta hidranți de incendiu stradali Dn 80mm dispuși la o distanță de 100m unul față de celălalt care vor asigura debitul de incendiu necesar $Q_i = 5,00 \text{ l/s}$, $H=7,0 \text{ mCA}$, conform P118/2-2013 respectiv SR 1343/1-2006.

Apa pentru consum menajer la viitorul obiectiv, va fi asigurată prin baranșament contorizat de la rețeau de distribuție existentă cu respectarea procedurilor de branșare impuse de către operatorul local sau administratorul de zonă după caz.

Canalizarea menajeră:

Apele uzate menajere care vor provenii de la imobilul propus în zonă se vor încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005. Acestea vor fi colectate în canalul menajer existent pe strada Tarafului, rețea ce va fi prelungită până la fiecare incintă propunerii. Canalul menajer propus se va realiza în sistem divizor, va funcționa gravitațional și apoi sub presiune fiind prevazut cu cămine carosabile din beton prefabricat cu conducte de canalizare de diametru minim Dn 250 – 300mm motate în săpătură deschisă la o pantă minimă de $i=0,4\%$ conform NP 133/2013. Canalul propus va avea o lungime de aproximativ 90 ml.

Imobilele propuse se vor lega la canalizarea menajeră propusă prin racord manajer individual care va fi prevăzut cu cămin de racord. Racordul menajer se va realiza conform condiționărilor impuse de către operatorul local sau administratorul de zonă după caz.

Canalizarea pluvială:

Apele pluviale ce vor fi colectate de pe suprafețele construite vor fi dirijate gravitațional spre rigolele carosabile deschise, perimetral zonelor de circulații, de unde vor fi dirijate către rețeaua stradală existentă.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se asigură prin extinderea rețelei electrice de joasă tensiune existentă pe str. Tarafului, la aproximativ 50 m față de amplasament. Rețeaua electrică de distribuție se realizează prin linie electrică subterană, pe spațiul verde, ce străbate zona studiată pe direcția nord-sud și est-vest.

Branșamentele se vor realiza prin cabluri electrice pozate subteran până la firidele de bransament, amplasate pe gardul imobilului.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile ANRE, de către societăți care dețin competențe în acest sens.

Rețele de telecomunicații

Asigurarea serviciilor de telefonie și cablu TV/Internet, a imobilelor, se va face prin racordarea la rețelele existente din punctul cel mai apropiat de amplasament. Branșamentul de telecomunicații se va poza subteran până la punctul de racord al clădirilor.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonie.

Alimentarea cu gaz:

Branșamentul se realizează prin conductă subterană de polietilenă până la firida de bransament, amplasat pe limita de proprietate.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu gaz, cât și gestionarea instalațiilor de gaze propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a gazelor naturale (SC E.On Distribuție România SA) pentru a obține aprobările și avizele necesare. Dacă în urma studiului de rentabilitate efectuat de către distribuitor lucrarea este rentabilă pentru acesta există posibilitatea realizării extinderii de conductă gaze naturale pe cheltuiala distribuitorului în condițiile prevăzute de lege.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile ANRE, de către societăți care dețin competențe în acest sens.

Deșeuri menajere:

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere amplasate în zonele special în locuri special amenajate în fiecare zonă funcțională.

Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către Întreprinderea de Salubritate, pe baza unui contract de servicii între locatari și această întreprindere de salubritate.

3.7. Protecția mediului:

A. CARACTERISTICILE PLANURILOR ȘI PROGRAMELOR CU PRIVIRE ÎN SPECIAL LA:

Prin prezenta documentație P.U.Z., din analiza impactului posibil prin realizarea investiției, rezultă că sunt create și asigurate toate măsurile legale privind diminuarea impactului asupra mediului datorită acestei investiții.

Protecția apelor

Prelevarea apei din surse centralizate are un impact nesemnificativ asupra condițiilor hidrologice și hidrogeologice ale amplasamentului proiectului.

Toate apele uzate din clădire sunt preluate de rețeaua de canalizare interioară și dirijate către rețeaua de canalizare menajeră stradală existentă.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în rețeaua de canalizare orășenească vor respecta limitele prevăzute de Normativul NTPA 002/2002, aprobat prin HG 188/2002, modificată prin HG 325/2005.

Activitatea obiectivului în condiții normale de funcționare nu va genera un impact negativ asupra calității apelor de suprafață și subterane.

Protecția aerului

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivului sunt:

- Surse staționare dirijate – emisiile de poluanți antrenati de gazele de ardere de la centrala termică. Principalii poluanți specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) și oxizii de azot (NO_x).

Datorită specificului centralei termice (instalații comerț și rezidențiale), impactul produs asupra aerului este foarte redus.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Obiectivul analizat nu generează surse de zgomot sau vibrații.

Protecția împotriva radiațiilor

Obiectivul analizat nu generează surse de radiații.

Protecția solului și subsolului.

Prin realizarea proiectului activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii: surse specifice perioadei de executie si surse specifice perioadei de exploatare.

In perioada de executie a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- depozitarea necontrolata a deseurilor de tip menajer.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatic.

Nu este cazul

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public.

Nu este cazul

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament.

Obiectivul este generator de deseuri menajere.

Deseurile menajere si urbane sunt conform unui contract de salubritate ce urmează a fi încheiat între părți, pe baza - HCLM 76/2001 - în recipiente (pubele sau recipienti) si transportate cu utilaje specializate la rampa municipala de gunoi) rampa ecologica ce corespunde în totalitate normelor UE) amplasata lângă CET

MASURI DE PROTECTIA MEDIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

În concordanță cu H.G. 1076/2004 privind procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri urbanistice și Criteriilor din Anexa 1, considerăm că prezenta investiție se încadrează în prevederile art. 5(3) ale H.G. ea:

- neavând un impact semnificativ asupra mediului;
- planul determină utilizarea unor suprafețe mici la nivel local, în condiții stabilite de caracterul zonei ce a cunoscut în ultimii 2-3 ani o „urbanizare” rapidă (utilități, drumuri etc.).

Menționăm:

- deșeurile menajere și vegetale se adună zilnic în pubele și containere ce sa transportă la rampa orășenească ecologică;
- curățirea, măturatul, igienizarea zonei revine beneficiarului.

Conform Anexei 1 din Hotararea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului sunt:

A. CARACTERISTICILE PLANURILOR SI PROGRAMELOR CU PRIVIRE IN SPECIAL LA:

a) Gradul in care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor.

Planul P.U.Z.creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate (servicii/locuințe colective sociale) să fie în concordanță cu prevederile legale priviind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condițiile concrete de funcționare și să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

b) Gradul in care P.U.Z. influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele.

c) Relevanta planului pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltarii durabile.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea densității ocupării terenului cu corelarea de funcțiuni complementare și mentinerea, intretinerea și dezvoltarea spațiilor verzi. P.U.Z. este aliniat și în concordanță cu principiile dezvoltării durabile, asigurând, din prima fază până la atingerea capacității finale, respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normată de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program.

Obiectivul analizat nu generează sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizată fiind nepoluantă.

e) Relevanta P.U.Z. pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

Ca principale acte normative priviind protecția mediului ce trebuiesc respectate, precizăm:

- Se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile (hârtie, carton, sticlă etc.) vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 priviind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;

- Se vor respecta prevederile O.U. 756/97 cu privire la factorul de mediul sol;

- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max 50 Db) STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O.462/93 și O.MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind evidenț gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile; H.G.349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

B. CARACTERISTICILE EFECTELOR ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE ÎN SPECIAL LA :

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor

b) natura cumulativă a efectelor

Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau permanent oamenii

c) natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană

În condițiile accidentale sau în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător

e) mărimea și spațialitatea efectelor

Efectele sunt practic nule, neafectând practic nici măcar utilizatorii clădirilor propuse. Subliniem faptul că toate spațiile sunt încălzite, ventilate și se asigură toate normele P.S.I. necesare, clădirile sunt incombustibile, materialele depozitate sunt incombustibile sau greu combustibile, se asigură dotare P.S.I. specifică caracterului rezidențial.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural - nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se depășesc valorile limita.

Folosirea terenului în mod intensiv

Prin prevederile prezentei documentații, modul de ocupare a terenului, amplasarea și configurația planimetrică și volumetrică a

construcțiilor propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu C.U. și prevederile Regulamentului General de Urbanism.

3.8.Obiective de utilitate publică:

Ca obiective de utilitate publică va fi trecută suprafața drumurilor din domeniul privat al municipality în domeniul public al municipality. Celelalte terenuri vor rămâne în domeniul privat al municipality

Din totalul zonei studiate în cadrul PUZ

- 100 % este proprietate privată a municipality

Lucrările propuse a se realiza sunt: realizare drumuri și accese, echiparea tehnico-edilitară, lucrări de protecția mediului, toate urmând a fi suportate de către beneficiar.

3.9.Protecția împotriva incendiilor:

Date generale despre construcții:

Construcțiile au regim de înălțime St+P+4E+Er, cu o înălțime la coamă de maxim 18.0 m și se vor executa într-o zonă care în prezent nu este populată dar este amenajată cu carosabil pentru trafic greu.

Structura de rezistență este mixtă, formată din pereți de zidărie de cărămidă de 30 cm grosime și sâmburi din beton armat, care se descarcă la teren prin fundații continue de beton sau prin grinzi de fundare la blocuri de fundații izolate.

Planșeele vor fi din beton armat și se descarcă pe pereți și stâlpi prin centuri, respectiv grinzi din beton armat.

Acoperișul este format din șarpantă din lemn și învelitoare ceramică sau tablă.

Parcagele care sunt înglobate în clădire se separă de acestea cu ziduri din cărămidă de 25 cm și uși metalice rezistente la foc 90 minute.

Accesele directe din exterior în clădire sunt multiple și au deschiderea de min 1,0 m și amplasate la căile de comunicare exterioare și carosabil.

Performanțele la foc ale clădirilor:

Gradul de rezistență la foc este gradul III, având materiale din structura portantă și din structura ce delimitează căile de acces (scări, holuri de trecere), practic incombustibile C1 și rezistente la foc 90 min.

Distanța între clădiri este cea legală, ceea ce face ca fiecare clădire sau grup de două, lipite, să fie considerată un compartiment de incendiu.

Scările de acces au lățimea de min.90 cm, suficient pentru trecerea unui flux de utilizatori în caz de incendiu.

Limitarea propagării focului la clădirile vecine se face prin distanțe mai mari de 6,0 m între clădiri sau compartimente de foc, definite ca mai sus, iar la etajele superioare propagarea focului este limitată de înălțimea parapetilor de la ferestre, 0,90 m și prin planșeele de beton armat.

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- prevederile prezentului PUZ vor fi preluate și integrate în viitorul PUG Arad
- necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu construcții și a păstra un caracter rezidențial, peisager, cu zone plantate abundent
- în zonă se observă o dezvoltare importantă de construcții de comerț/locuințe colective.

Aceasta duce la concluzia din punct de vedere urbanistic că și dezvoltarea unor construcții rezidențiale de locuințe în zonă este optimă. Clădirile vor avea un regim de înălțime St+P+4E+Er. Locuințele vor cuprinde funcțiuni specifice locuințelor, spații de parcare proprii, terase către zonele verzi plantate, centrale termice proprii, racordări la apă și canal, spații de depozitare a pubelelor de gunoi. Fondurile pentru aceste lucrări vor fi proprii, autoritatea publică locală neavând obligativitatea realizării și finanțării lor.

4.1.Cadrul legal:

- Normele de aplicare a legii 50/1991 conform Ordinului nr. 839/2009
- legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare
- legea nr.18/1991 privind Fondul Funciar actualizată 1998
- legea 138/2004 – Legea imbunatatirilor funciare republicata
- OUG 57/2019 – Codul Administrativ
- Ordinul 227/2006 privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare;
- legea 7/1996-Legea Cadastrului și Publicității Imobiliare actualizată 2014
- legea nr.5/2000 privind Zonele Protejate, actualizată
- legea nr.10/1995 privind Calitatea în Construcții, actualizată
- legea nr.82/1998 privind Regimul Juridic al Drumurilor pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- legea 107/1996 privind Legea Apele, actualizată 2014
- legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr.213/1998 cu modificarile si completarile ulterioare

- HGR 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism republicată și completată cu HG 1180/2014, inclusiv HCLM 572/2022 și 187/2024
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Codul Civil actualizat 2015
- OMS 119/2014 privind Igiena și Modul de viață al populației
- ordinul MDRT nr.2701/2010 – aprobarea Metodologiei privind informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism
- GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal
- GM 007-2000 Ghid privind Elaborarea și Aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism

Întocmit
Arh.Cioară Lucian