

Vol.
1**MEMORIU DE PREZENTARE**

Elaborat în conformitate cu reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

1. INTRODUCERE.....	1
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	1
1.2. Obiectul P.U.Z.	1
1.3. Surse de documentare	2
2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	3
2.1. Evoluția zonei	3
2.2. Încadrarea în localitate	3
2.3. Elemente ale cadrului natural	3
2.4. Circulația	4
2.5. Ocuparea terenurilor	4
2.6. Echipare edilitară	4
2.7. Probleme de mediu.....	5
2.8. Opțiuni ale populației	5
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	5
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	5
3.2. Prevederi ale P.U.G.....	6
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	6
3.4. Modernizarea circulației	6
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	7
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	10
3.7. Protecția mediului	13
3.8. Obiective de utilitate publică	15
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	15

1. INTRODUCERE**1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumire proiect:	„Dezvoltare zonă rezidențială”
Faza:	P.U.Z. și R.L.U. aferent
Amplasament:	EXTRAVILAN Mun. Arad, jud. Arad CF nr. 334920 Arad
Beneficiar:	CODRIN Florița
Proiectant general:	S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L., arh. RUR: Balogh Doriană
Număr contract:	519/2023

1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

SC MARCON SERVCONSTRUCT SRL

-proiectare, consultanta, constructii-

Sediu: jud.Arad, loc. Sanleani, nr. 258, Tel: 0740275175, e-mail: Soicaremus@gmail.com

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Modificarea P.U.Z. aprobat se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la P.U.Z. inițial.

La solicitarea beneficiarului CODRIN Florița, **obiectul documentației de față îl constituie introducerea în intravilan și reglementarea din punct de vedere urbanistic**, în vederea construirii unor locuințe cu regim redus de înălțime, a amplasamentului situat în extravilanul UAT Arad, în continuarea str. Orizontului, identificat după cum urmează:

nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Supraf. (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	Categ. teren cf. C.F.	Adresa
1	334920	10000	CODRIN Florița	extravilan	arabil	-
	TOTAL	10000				

În extrasul de carte funciară nu există înscrieri privitoare la sarcini.

Documentația are la bază **certificatul de urbanism nr. 349/15.03.2023 și avizul de oportunitate nr. 50/31.10.2023** emise de Primarul Municipiului Arad.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la introducerea în intravilan, reglementarea din punct de vedere urbanistic și rezolvarea disfuncționalităților privind asigurarea accesului și echiparea tehnico-edilitară a zonei. Se vor stabili astfel indicatorii urbanistici, retragerile, regimul de înălțime, aspectul arhitectural etc., asigurarea și amenajarea acceselor carosabile și pietonale și dotările tehnico-edilitare pentru fiecare parcelă rezultată.

În momentul de față, **zona propusă spre reglementare se prezintă sub forma unei singure parcele**, situată în extravilan conform PUG Arad.

Intenția inițiatorilor/beneficiarilor este de a reglementa această zonă pentru a se edifica clădiri care să adăpostească funcțiuni destinate locuirii, ca și funcțiune dominantă, și alte funcțiuni complementare locuirii precum anexe gospodărești (garaj, carport, terasă, filigorie, piscină, seră etc.), spații verzi amenajate, platforme carosabile și pietonale de incintă, amenajări tehnico-edilitare uzuale pentru realizarea bransamentelor și racordurilor, amenajarea accesului pietonal și carosabil în incintă. În acest sens se va amenaja și o stradă înfundată (tip cul-de-sac) din str. Orizontului, de pe care se va realiza accesul la parcelele de locuințe propuse.

Totodată, la parterul locuințelor se dorește asigurarea posibilității de amenajare/funcționare pentru birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), magazin de cartier cu maxim 2 angajați, salon coafură și altele similare, care să nu producă disconfort zonei rezidențiale și care să deservească nevoile comunității locale.

Pentru amplasamentul care face obiectul prezentei documentații se va asigura amenajarea accesului, platforme carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, dotări tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, iluminat public – toate fiind existente în zonă, pe str. Orizontului) astfel încât să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

În zona studiată intervențiile urbanistice propuse se vor referi la amenajarea accesului carosabil din str. Orizontului pentru noua stradă propusă și la extinderea rețelelor tehnico-edilitare.

1.3. Surse de documentare

- P.U.G. Arad aprobat prin H.C.L. M. nr. 502/2018;
- Certificatul de urbanism nr. 349/15.03.2023;

- Ridicarea topografică realizată în sistem Stereo 70 pentru zona propusă spre reglementare și zona studiată;
- Studiul geotehnic;

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Incinta propusă spre reglementare se află în extravilanul UAT Arad, adiacent intravilanului existent, conform P.U.G. Arad aflat în vigoare, și este liberă de construcții.

În zonele din vecinătate fondul construit este reprezentat de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime.

2.2. Încadrarea în localitate

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este amplasat în vestul municipiului Arad, în sudul cartierului Bujac, prezentând front stradal la str. Orizontului, care reprezintă de asemenea limita dintre intravilanul și extravilanul Municipiului Arad.

Zona studiată nu intră sub incidența zonelor de protecție ale vreunor drumuri județene sau naționale, **limita de proprietate sudică a amplasamentului fiind situată la o distanță de 453,50 m față de limita cadastrală aferentă autostrăzii A1.**

Incinta propusă spre reglementare este direct accesibilă, atât pentru realizarea circulației auto cât și pentru cea pietonală, direct din str. Orizontului.

Modul în care se asigură circulația auto și pietonală în zonă (strada propusă) reiese din planșa 02 – Reglementări urbanistice-zonificare, iar modul în care se accesează zona din Calea Aurel Vlaicu se poate urmări în planșa 01.1 – Accesibilitatea zonei.

Zona propusă spre reglementare are următoarele vecinătăți:

Nord: - proprietate publică Mun. Arad – cad 334701 – str. Orizontului;

Est: - proprietate privată Mun. Arad în extravilan – cad 334873;

Sud: - proprietate UAT Arad în extravilan – cad 334928 – Cn 1454;

Vest: - proprietate privată în extravilan – cad 334774;

Zona studiată în suprafață totală de 33.519 mp, este cea conform arealului indicat în piesele desenate și reprezintă zonele din vecinătate.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Geometria terenului este aproximativ dreptunghiulară, cu ușoare neregularități, prezentând un front stradal către str. Orizontului de circa 60,65 m și o adâncime de circa 172,50 m.

Incinta este orientată cu latura lungă aproximativ pe direcția nord-sud.

Profilul terenului este relativ plat, cotele de nivel oscilând între circa 106,35 NMN și 105,75 NMN, neregăsindu-se astfel particularități deosebite sau valorificabile din acest punct de vedere pe amplasament.

Geologia regiunii. Zona cercetată se încadrează în Depresiunea Panonică, care s-a format prin scufundarea unei suprafețe întinse în timpul neozoicului. Depresiunea Panonică este delimitată la est de Munții Apuseni, la sud-vest de Carpații Meridionali.

Prezenta în partea NE a eruptivului munților Varatec-Gutau-Oas-Vihorlat iar pe flancul NV a eruptivului munților Tokay-Bukkhegy, indică liniile de fractură de-a lungul cărora s-a prabusit marea unitate a Depresiunii Panonice.

Construcția geologică a Depresiunii Panonice este simplă fiind alcătuită din:

- Sarmatian izolat între Buzias și Lugoj

- Panonian cu meztian în baza, format din marne și nisipuri grosiere, pentian cu o grosime de 500 m format din argile, marne argiloase cenușii, nisipuri și dacian format din nisipuri micacee fine galbui cu intercalatii de argile și marne vinetii.

- Levantin format din pietrisuri marunte și nisipuri.

Cuaternarul este formațiunea superioară, ce se dispune peste panonian și este reprezentată prin: cuaternar inferior (pleistocen) format din depozite lacustre, loess și terase superioare și cuaternar superior (holocen) terase inferioare aluviuni și soluri.

Depozitele lacustre arată că în cuaternarul inferior, apele lacului panonic ocupau încă o bună parte din suprafața Depresiunii Panonice.

Seismicitatea. Conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismica -partea I- prevederi de proiectare pentru cladiri” pentru cutremure având intervalul mediu de recurenta $IMR=225$ ani, amplasamentul se situeaza in zona cu valori ale perioadei de colt (control) a spectrului de raspuns de $T_c=0,7$ sec, coeficientului de seismicitate K_s (valori de virf a acceleratiei terenului a_g) corespunzandu-i o valoare de $a_g=0,15g$.

Conform SR 11100/1-93-„Zonarea seismica – macrozonarea teritoriului Romaniei” perimetrul se incadreaza in macrozona de intensitatea seismica 7_1 grade.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Clima. Conform CR114-2012 “Cod de proiectare. Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor” zona se caracterizeaza prin: presiunea de referinta a vantului de $q_{ref}=0,4$ kPa.

Conf. indicativ CR113-2012 “Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor” zona este caracterizata prin $-So.K=1,5$ kN/m².

Adancimea de inghet conf. STAS 6054/77 – perimetrul cercetat se incadreaza la adancimea de inghet de 0,70-0,80 m.

Încadrarea geotehnică conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii – NP 074/2022 – risc geotehnic redus, categoria geotehnică I.

Condiții de fundare. Fundarea se va realiza pe stratul de argila prăfoasă cafenie, vartoasa. Fundarea se va realiza la adancimea de: $D_f=-0,90$ m fața de CTn. Presiunea conventionala ce se va lua in calcul conform STAS 3300/2-85 (NP112-2014) este de: $p_{conv}=240$ kPa.

Recomandăm ca pentru faza de proiectare PT să se realizeze un alt studiu geotehnic care să fie realizat pe amprente viitoarelor constructii.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonală la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din **str. Orizontului**, stradă amenajată corespunzător, până la finisaj asfaltic și dotată cu utilități.

2.5. Ocuparea terenurilor

Fondul construit nu prezintă aspecte calitative deosebite, fiind reprezentat de un fond construit compact format din casele familiale ale cartierului Bujac la nord de str. Orizontului și de locuințe familiale răsfire pe străzile private dezvoltate în partea de sud a străzii Orizontului, perpendiculare pe aceasta.

Zona are acces la și dispune de zonele de servicii și spații verzi publice create de-a lungul timpului pentru Cartierul Bujac.

Compatibilitatea funcțiilor din zonă este asigurată prin propunerea funcțiunii rezidențiale, conform funcțiunii dominante din proximitate figurate în PUG Arad.

Încadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:

- nu se află în vecinătatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se află în cadrul unei zone construite protejate, a vreunui monument clasificat sau a vreunui sit arheologic reperat.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine. Nu e cazul. Conform PUG Arad, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren. Nu există ape curgătoare stau stătătoare în zonă care ar putea afecta sub vreo formă stabilitatea amplasamentului.

Alte zone de protecție și/sau de risc.

Zona propusă spre reglementare **nu se află** în vecinătatea obiectivelor din sectorul petrol sau gaze naturale, nu se află în zona de siguranță și protecție a căii ferate, a drumurilor județene sau naționale.

Zona propusă spre reglementare figurează în **zona de servitute aeronautică a Aeroportului Arad.**

2.6. Echipare edilitară

În vecinătatea amplasamentului, pe str. Orizontului, se găsesc rețele publice de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale. Acestea (apă, canalizare, energie electrică) se

vor extinde, după caz, în varianta de amplasare subterană, în concordanță cu avizele tehnice de racordare emise de furnizori, realizându-se astfel posibilitatea de bransare a noilor clădiri.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Pe amplasament nu există construcții.

Relieful este relativ plan, nu prezintă particularități deosebite.

Flora regăsită pe amplasament este constituită din vegetație spontană joasă comună și caracteristică climei din zonă.

Fondul construit reprezentativ și dezvoltat în vecinătatea zonei este reprezentat de locuințe unifamiliale.

Prin implementarea propunerilor prezentei documentații se va contribui la încheierea și asigurarea unei continuități zonei de locuințe de pe Str. Orizontului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, Municipiul Arad:

- se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Conform PUG Arad, zona studiată **nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.**

Nu există ape curgătoare sau stătătoare în zonă care ar putea afecta sub vreo formă stabilitatea amplasamentului.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție. Zona propusă spre reglementare:

- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se află în cadrul unei zone construite protejate, a vreunui monument clasificat sau a vreunui sit arheologic reperat.

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Prezenta documentație de urbanism se realizează la inițiativa beneficiarului CODRIN Florița, în scopul asigurării cadrului legal necesar pentru realizarea unor locuințe.

Se vor parcurge etapele de informare și consultare a populației conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului Local aprobat în acest sens.

Prin realizarea investiției propuse se va contribui la dezvoltarea fondului construit și la extinderea intravilanului Municipiului Arad.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază ca fiind oportună perspectiva beneficiarului de a reglementa această zonă în scopul realizării unor locuințe, în contextul în care se propune aceeași funcțiune ca și funcțiunea prevăzută prin PUG Arad în proximitate iar totodată această acțiune valorifică pe termen lung terenurile vizate, atât în interesul inițiatorului cât și cel al autorității locale, prin contribuțiile la bugetul local.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru zona vizată de prezenta documentație, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte.

Stabilitatea terenului în vederea edificării construcțiilor este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasamentul studiat.

Prin prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent se urmărește:

- introducerea în intravilanul Municipiului Arad a amplasamentului, atribuindu-i-se caracteristicile unei zone rezidențiale;
- instituirea restricțiilor ca urmare a zonelor de protecție impuse de dotările tehnico-edilitare existente în zonă, după caz;

- rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară (apă, canalizare, energie electrică);
- reglementarea accesului în incintă (din str. Orizontului);
- reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, înălțimilor maxime admise, aspectului arhitectural a zonei etc.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG Arad aprobat prin HCLM nr. 502/2018, amplasamentul este încadrat în extravilanul Municipiului Arad.

Funcțiunea solicitată de investitori este în concordanță cu funcțiunea prevăzută prin PUG Arad pentru zonele din proximitate, respectiv zonă rezidențială, urmărindu-se introducerea în intravilan și reglementarea urbanistică în vederea edificării construcțiilor rezidențiale.

Se vor stabili astfel indicatorii urbanistici, retragerile, regimul de înălțime, aspectul arhitectural etc., asigurarea și amenajarea acceselor carosabile și pietonale și dotările tehnico-edilitare.

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiază de un cadru natural valoros și nu dispune de forme de relief care să poată fi valorificate.

Principala componentă a cadrului natural care poate fi fructificată este planeitatea terenului, ce permite organizarea optimă a teritoriului.

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă, nu face parte dintr-o arie naturală protejată, nu dispune de potențial balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului în vederea edificării construcțiilor este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasamentul studiat.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din str. Orizontului.

Pentru asigurarea accesului pietonal și carosabil la parcelele rezidențiale dorite, se propune amenajarea unei străzi înfundate (tip cul-de-sac). În acest sens se propune o stradă cu un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 12,00 m, având următoarea configurație transversală: zonă verde de aliniament (1,30 m), trotuar (1,20 m), carosabil (7,00 m), trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,30 m).

În zona de întoarcere a autovehiculelor se va asigura o zonă verde centrală.

Va fi asigurat accesul autospecialelor de intervenție a pompierilor, ambulanței și a mașinilor serviciului de salubritate a municipiului.

Pentru fiecare parcelă cu destinație rezidențială se admite un singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 m și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinație rezidențială se va realiza cu o lățime maximă de 1,50 m și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Amenajarea și dotarea străzii propuse din str. Orizontului cu parte carosabilă, trotuare, scurgeri/colectoare pluviale, iluminat public, energie electrică, apă curentă și canalizare menajeră, amenajarea racordului străzii propuse la str. Orizontului va fi asigurată și suportată pe cheltuiala dezvoltatorului privat.

Imobilul aferent căii de comunicație cu destinație publică propusă poate fi donat Municipiului Arad pentru a fi preluat în domeniul public numai după amenajarea lui, în baza proiectelor de specialitate întocmite, avizate și autorizate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului/solicitantului.

Costurile investițiilor de amenajare a domeniului public, proprietatea municipiului Arad, vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Prin prezenta documentație nu se propun exproprieri pentru cauză de utilitate publică.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai puțin de 1 loc de parcare sau garaj/unitate locativă.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

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

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementează și detaliază permisiunile și restricțiile în ceea ce privește posibilitățile de edificare în zona P.U.Z.

Principalele funcțiuni propuse ale zonei. În cadrul incintei cu propuneri se identifică următoarele zone funcționale:

L – zonă locuințe (funcțiune dominantă), cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim de înălțime max. S/D+P+1E+M (inclusiv P, P+M, P+1, P+1+M cu S/D opțional) și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri și anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, carport, garaje, sere, piscine) în regim de înălțime max. S/D+P, spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, platforme și parcaje, dotări tehnico-edilitare.

Utilizări permise cu condiții: locuințe cu max. 2 apartamente cu condiția asigurării a min. 2 locuri de parcare/apartament în incintă și a respectării Legii 114/1996 privind locuințele, actualizată; la parterul locuințelor - funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, cu condiția asigurării locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U., dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare în incintă.

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

POT max = 40,00 %; CUT max = 1,05

Regim de înălțime propus:

- **max. S/D+P+1E+M** pentru locuințe (inclusiv P, P+M, P+1, P+1+M),
Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 10,50 m
- **max. S/D + P** pentru anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, carport, garaje, sere, piscine)
Hmax cornișă/atic = 3,00 m; Hmax coamă = 5,50 m

Spații verzi: min. 35% din suprafața fiecărei parcelei cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad

Parcaje: min. 2 locuri de parcare și/sau garare pentru fiecare unitate locativă

Hmax. împrejmuire = 2,00 m.

Regimul de aliniere **față de frontul stradal** (strada propusă):

- construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise **pot fi amplasate la frontul stradal sau retrase cu maxim 3,00 m** de la frontul stradal pentru parcelele nr. 1 – 28;

Față de limita posterioară de proprietate: clădirile vor fi **retrase minim 4,00 m iar față de canalul CN 1454 vor fi retrase minim 2,50 m.**

Față de limitele laterale de proprietate:

- pentru **locuințe izolate** - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00 m.

- pentru **locuințe cuplate** – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 3,00 m față de cealaltă limita laterală de proprietate pentru fiecare casă.
- pentru **locuințe înșiruite** – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și minim conform prevederilor Codului Civil față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând.

Se admit mai multe clădiri pe aceeași parcelă. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Amplasarea **clădirilor tip anexe gospodărești cu funcțiuni complementare locuirii precum carpot, garaje, bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazine depozitare unelte grădină, sere, piscine este admisă în afara zonei de constructibilitate** cu respectarea prevederilor Codului Civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de 3,00 m și înălțimea la coamă de 5,50 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie max. S/D+P. **Includerea lor în indicatorii urbanistici se va realiza în conformitate cu prevederile art. 15 din regulamentul local de urbanism aferent prezentei documentații.**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se va utiliza o **paletă cromatică formată din nuanțe pastelate**. Sunt **permise accentele de culoare** în proporție de maxim 40% din suprafața fațadei. **Clădirile amplasate pe parcelele de colț, având deschidere la două căi de comunicație, vor fi tratate cu două fațade principale.**

Se admit construcții atât cu acoperiș tip sarpanță cât și cu acoperiș tip terasă.

Împrejmuiri la frontul stradal – aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu plin de max. 0,80 m și Hmax. = 2,00 m. Împrejmuiri laterale – opace sau transparente cu Hmax. = 2,00 m.

Se admit unificări și parcelări ulterioare ale incintelor, dacă pentru fiecare lot rezultat în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile paragrafului anterior.

Se admite realizarea clădirilor rezidențiale cu mai multe apartamente (**maxim 2 apartamente**) cu condiția asigurării a **minim de 2 locuri de parcare/apartament în incintă** și a respectării Legii 114/1996 privind locuințele, actualizată.

Pentru fiecare parcelă cu destinație rezidențială **se admite un singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml** și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinație rezidențială se va realiza cu o lățime maximă de 1,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

și următoarele zone funcționale complementare zonei dominante:

Cc – zonă căi de comunicație, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: strada propusă cu dotările aferente: parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spațiu verde de aliniament, accese auto și pietonale la parcelele create;

Utilizări permise cu condiții: pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesului carosabil cu o latime maxima de 3,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal considerat latura scurta a parcelei orientată către strada propusă. Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea

SC MARCON SERVCONSTRUCT SRL

-proiectare, consultanta, constructii-

Sediu: jud.Arad, loc. Sanleani, nr. 258, Tel: 0740275175, e-mail: Soicaremus@gmail.com

domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii;

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

Svp – zonă spații verzi amenajate cu destinație publică, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: spații verzi de aliniament (pe care se permite amenajarea acceselor carosabile cu o lățime de max. 3.50 m oriunde pe lățimea frontului stradal), spații verzi compacte cu destinație publică;

Utilizări permise cu condiții: dotări/echipamente tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană, cu excepția acelor care servesc iluminatului public, cu respectarea condițiilor impuse de furnizori; se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană.

Utilizări interzise: orice alte utilizări; este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

Bilanțul teritorial de zonă comparativ:

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ - 33519 mp				
TEREN AFERENT	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN	21,199.16	63.25%	11,199.16	33.41%
ZONĂ REZIDENȚIALĂ	5,944.76	17.74%	13,699.04	40.87%
ZONĂ ÎMBUNĂȚIRI FUNCiare (canale)	966.31	2.88%	966.31	2.88%
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE (inclusiv zone verzi și trotuare)	5,408.77	16.14%	7,654.48	22.84%
TOTAL	33,519.00	100.00%	33,519.00	100.00%

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ - 10000 mp				
TEREN AFERENT	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN ARABIL ÎN EXTRAVILAN	10,000.00	100.00%	0.00	0.00%
ZONĂ REZIDENȚIALĂ	0.00	0.00%	7,754.28	77.54%
Subzona - Locuințe, inclusiv terase acoperite și anexe gospodărești - max.	0.00	0.00%	3,101.71	40.00%
Subzona - Căi de comunicație - alei, platforme și parcuri de incintă, inclusiv dotări tehnico-edilitare	0.00	0.00%	1,938.57	25.00%
Subzona - Spații verzi amenajate de incintă - min.	0.00	0.00%	2,714.00	35.00%
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE (carosabil, accese auto și pietonale, trotuare, inclusiv dotări tehnico-edilitare)	0.00	0.00%	1,762.65	17.63%
ZONĂ VERDE AMENAJATĂ (compactă cu destinație publică și de aliniament)	0.00	0.00%	483.07	4.83%
TOTAL	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

Indicatori urbanistici propuși:

INDICATORI ZONĂ REZIDENȚIALĂ PROPUȘI pe PARCELĂ			
P.O.T. max.	40%	C.U.T. max.	1,05
Locuințe:		Regim de înălțime	max. S/D+P+1+M
Hmax. cornișă/atic	9,00 m	Hmax. coamă	10,50 m
Anexe gospodărești:		Regim de înălțime	max. S/D+P

Hmax. cornișă/atic	3,00 m	Hmax. coamă	5,50 m
Spații verzi	min. 35% din suprafața fiecărei parcele		
Hmax. împrejmuire	2,00 m		
Parcări	min. 2 locuri/unitate locativă amplasate pe/în platforme parcare, carport și/sau garaj		
Acces carosabil	1/parcelă cu o lățime max. 3,50 ml care poate fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal		
Acces pietonal	1/parcelă cu o lățime max. 1,50 ml care poate fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal		
Paleta cromatică	nuanțe pastelate, se admit accente de culoare max. 40% din suprafața fațadei		

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul situându-se adiacent intravilanul dezvoltat al Mun. Arad, dispune în imediata vecinătate de rețele de apă, canalizare, energie electrică și distribuție gaze naturale.

Alimentarea cu apă. Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer și pentru instalația de stingere incendiu cu hidranți exteriori.

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat prin extinderea rețelei existente de alimentare cu apă aflată la nord de zona studiată, pe strada Orizontului, prin intermediul unui camin de vane de concesiune nou propus, în concordanță și cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

În interiorul parcelei studiate, pe drumul nou amenajat, ce va aparține domeniului public, se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă, alimentată de la rețeaua existentă prin intermediul unei conducte din teava de **PEID, PE100, PN6 bar, Ø125 mm**, montate îngropat, fiind respectată adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054-77.

Pe rețeaua propusă de alimentare cu apă **vor fi dispuși inclusiv hidranți de incendiu** cu debit conform normelor în vigoare.

Diametrul propus ține cont de cerințele minime ale Normativului P118/2-2013, astfel încât pe rețeaua propusă să se poată amplasa hidranți exteriori pentru stingerea incendiilor, astfel:

Art. 6.4. Conductele pe care se amplasează hidranții de incendiu exteriori au următoarele diametre minime:

a) 100 mm pentru hidranții Dn 80 mm, standarde de referință SR EN 14384 sau SR EN 14339;

Bransarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin intermediul unor camine de bransament individuale, pentru fiecare construcție în parte, în funcție și de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Compania de Apă.

Căminele de apometru se vor executa din beton, cu capace din fontă carosabile.

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

Conductele de bransament vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse.

Apă caldă menajeră necesară fiecărei construcții în parte, se va prepara individual, prin intermediul unor centrale murale cu funcționare cu gaz și/sau prin intermediul unor boilere termoelectrice cu capacitatea de stocare de 150 litri, echipate cu 1 serpentina conectată la panouri solare și cu o rezistență electrică cu capacitatea de 3kW.

BREVIAR DE CALCUL – ALIMENTARE CU APĂ

Numarul de persoane estimat:

-parcele locuinte: 28

-numar mediu de persoane/parceta: 3

Total: 28x3 = 84 persoane

Cerinta de apa (conform SR 1343-1/2006 si STAS 1478-90)

$$Q_{zi\ mediu} = K_p \times N_s \times N_g / 1000 \text{ <mc/zi>}$$

$$Q_{zi\ maxim} = K_{zi} \times Q_{zi\ mediu} \text{ <mc/zi>}$$

$$Q_{\max\ orar} = \frac{Q_{zi\ maxim} \times K_o}{24} \text{ (mc/h)}$$

ns = necesarul specific de apa (STAS 1478-90, tabel 4)

-spatii de locuit: 84 persoane x 170 litri = 14280 litri

Kp = coeficient de pierderi= 1,1

Kzi = coeficient de neuniformitate zilnica= 1,35

Ko = coeficient de neuniformitate orara= 3

Prelucrand datele de mai sus cu formulele mentionate rezulta urmatoarele:

$$Q_{zi\ mediu} = 1,1 \times 14280 / 1000 = \mathbf{15,7\ mc/zi}$$

$$Q_{zi\ maxim} = 1,35 \times 15,7 = \mathbf{21,2\ mc/zi}$$

$$Q_{\max\ orar} = (21,2 \times 3) / 24 = \mathbf{2,65\ (mc/h) = 0,74\ l/s}$$

Q_{zi med}=	15,7	m³/zi =	0,18 l/s
Q_{zi max}=	21,2	m³/zi =	0,24 l/s
Q_{o max}=	2,65	m³/h =	0,74 l/s

Instalatii de stingere incendiu cu hidranti exteriori. Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), retelele de distributie a apei din centre populate trebuie sa fie echipate cu hidranti exteriori, care sa asigure conditiile de debit si presiune necesare stingerii incendiilor.

În cazurile în care, conform avizului regiei/societii furnizoare de apa, retelele nu asigura satisfacerea conditiilor de debit si presiune, vor fi prevazute rezervoare de apa pentru incendiu, dimensionate conform art. 13.31.

Astfel, pentru zona studiata se propune montarea a doi hidranti exteriori supraterani, Dn 80, asigurand fiecare debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118).

Interventia pentru stingerea incendiilor se va realiza cu autompompe si astfel, fiecare raza de actiune a unui hidrant este de 200m (lungimea furtunului).

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

Apa uzata menajera va fi preluata prin extinderea retelei existente de canalizare menajera aflata la nord de zona studiata, pe strada Orizontului, prin intermediul unui camin de racord nou propus, în concordanță si cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Extindere de retea se va realiza prin intermediul a doua conducte de PVC-KG D.250mm, dimensionata pentru a prelua apa uzata menajera de la fiecare parcela propusa.

Racordarea imobilelor propuse la rețeaua extinsa se va face prin intermediul unor camine de racord individuale, pentru fiecare constructie in parte, in functie si de punctul de vedere/solutia tehnica propusa de Compania de Apa.

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

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

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

BREVIAR DE CALCUL – CANALIZARE MENAJERĂ

Calculul debitului de apă menajeră s-a facut conform SR 1846/1-2006 folosind debite specifice de calcul pentru consum menajer

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră / parcela:

$$Q_{uz\ med} = 15,7\ m^3/zi$$

$$Q_{uz\ max} = 21,2\ m^3/zi$$

$$Q_{or\ max} = 2,65\ (mc/h) = 0,74\ l/s$$

TOTAL DEBITE CARACTERISTICE ALE RETELEI DE CANALIZARE MENAJERA

$Q_u = Q_s < m^3/zi >$			
$Q_{zi\ med} =$	15,7	$m^3/zi =$	0,18 l/s
$Q_{zi\ max} =$	21,2	$m^3/zi =$	0,24 l/s
$Q_o\ max =$	2,65	$m^3/h =$	0,74 l/s

Canalizarea pluvială. Apele pluviale provenite de pe acoperișul locuințelor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente lotului. Apele pluviale deversate la nivelul solului se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 001/2005.

În zona nu există canalizare pluvială. Se vor prevedea soluții locale privind colectarea și evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu și sănătate, fără afectarea vecinătăților.

Alimentarea cu energie electrică. Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate, se va face printr-un racord la linia electrică aeriană de joasă tensiune 0,4kV existentă pe strada Orizontului.

Toate lucrările se vor realiza conform avizelor de racordare emise de Enel Distribuție SA, de către entități atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calității.

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.

Este interzisă executarea de săpături mecanizate la distanțe mai mici de 1,5 m față de LES, dar nu înainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora și 1m față de fundațiile stălpilor, ancore, prize de pământ, etc.

Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, la apropieri, între LES 0,4kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi min. 0,6 m, conform NTE 007/08/00;

Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (apropiere) între conducta subterană de apă, canalizare propusă și LES 0,4kv va fi min. 0,5m (0,6 m pt. adâncimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), conform NTE 007/08/00;

Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (intersecție) între conducta subterană de apă, canalizare propusă și LES 0,4kv va fi minim 0,25m conform NTE 007/08/00;

La traversare conducta de gaz va supratraversa LES 0,4kv în caz contrar, conducta de gaz se va proteja în tub de protecție pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu rasflatori, conform i6. unghiul minim de traversare este de 60°. Distanța de siguranță în plan vertical va fi min. 0,25m, conform NTE 007/08/00;

Distanța de siguranță în plan orizontal, la apropiere, între peretele conductei subterane de gaz și LES 0,4kv, va fi minim 0,6m. distanța de apropiere se va mari la 1,5 m dacă LES este protejat în tub, conform NTE 007/08/00;

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile codului tehnic al rețelelor electrice de distribuție aprobat cu decizie anre nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către autoritatea națională de reglementare a energiei electrice București.

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

Zona rezidențială formată din 28 de case:

$P_{\text{instal.}} = 350 \text{ kW}$

$K_s = 0,60$

$P_{\text{abs.}} = 210 \text{ kW}$

$I_c = 330 \text{ A}$

Măsura energiei electrice

Măsura energiei electrice consumate se va realiza la Blocul de Masura și Protecție realizată lângă firida de bransament, iar facturarea energiei electrice se va realiza de către furnizorul de electricitate.

Rețele de telecomunicații. Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin racordarea la rețelele existente. Având în vedere că în zona există cabluri de fibră optică, se va solicita un aviz de principiu de la furnizorul de telecomunicații. Branșamentul de telecomunicații se vor realiza 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 agent termic. Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții locale precum centrale electrice, pompe de căldură, soluții alternative, după caz, cu respectarea normelor privind sănătatea populației și a mediului ambiant.

Alimentarea cu gaze naturale. Nu este cazul. Rețeaua de gaze naturale se va putea extinde ulterior, în concordanță cu condițiile administratorului rețelei, la solicitarea proprietarilor. Însă la această fază, inițiatorul documentației apreciază că va adopta soluții pe energie electrică sau alternative.

Sistemul de iluminat public – va fi asigurat prin stâlpi alimentați prin fir în varianta de amplasare subterană și dotați cu lămpi tip LED, amplasați conform normativelor de proiectare caracteristice în vigoare.

Gospodăria comunală. Se va prevedea o platformă gospodărească, cu respectarea normelor de mediu și sănătatea populației, pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al municipiului, pentru fiecare parcelă de locuințe.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare.

Poluarea apei și a solului va fi evitată prin:

- în zonă nu se vor desfășura activități în urma cărora să rezulte deșeuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol și apă;

- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita, în combinație cu precipitațiile, calitatea apei sau a solului;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare vor fi deversate în rețeaua de canalizare publică a orașului și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;
- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în apele de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele pluviale se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 001 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;
- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de ape pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de construire;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Poluarea aerului – fonică sau prin emisii de gaze – se va încadra în limitele legal admise.

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material din excavări pentru realizarea fundațiilor și a platformelor de incintă.

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor ce vor circula și parca în incintă. Investiția propusă nu va genera alte emisii de noxe.

Este interzisă utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Nu este cazul.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 349/15.03.2023 emis de Primarul Municipiului Arad, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele uzate din clădirile propuse vor fi deversate în rețeaua de canalizare publică a Municipiului Arad.

Depozitarea controlată a deșeurilor. Deșeurile menajere vor fi colectate în saci menajeri specifici și vor fi preluate de serviciul de salubritate al municipiului, cu utilaje adecvate.

Depozitarea deșeurilor reciclabile se va realiza pe platforme gospodărești, dotate cu containere EU de 1,10 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preselectia pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, metal – și vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi. Nu este cazul, nu există terenuri degradate în zona studiată sau în vecinătatea acesteia.

Organizarea sistemelor de spații verzi. Zona studiată dispune/are acces la spațiile verzi publice organizate de autoritățile publice locale în Cartierul Bujac.

În incintă (pentru fiecare parcelă) se vor prevedea spații verzi amenajate în proporție de minim 35% din suprafața parcelei.

Totodată a fost prevăzută o zonă verde compactă, cu destinație publică, în suprafață de minim 483 mp (4,83%).

În spațiul dedicat zonelor verzi sunt admise dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană.

Distanța față de limita de proprietate pentru plantarea arborilor și arbuștilor va respecta prevederile Codului Civil, respectiv pe limitele laterale și posterioară de proprietate, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2,00 m de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2,00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii, care sunt admise la o distanță minimă de 60 de cm față de linia de hotar.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. Zona nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei zone construite protejate.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistică care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropic caracteristic zonei de locuințe cu regim redus de înălțime.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. Accesul auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din str. Orizontului.

Pentru asigurarea accesului pietonal și carosabil la parcelele rezidențiale dorite, se propune amenajarea unei străzi înfundate (tip cul-de-sac). În acest sens se propune o stradă cu un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 12,00 m, având următoarea configurație transversală: zonă verde de aliniament (1,30 m), trotuar (1,20 m), carosabil (7,00 m), trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,30 m).

În zona de întoarcere a autovehiculelor se va asigura o zonă verde centrală.

Va fi asigurat accesul autospecialelor de intervenție a pompierilor, ambulanței și a mașinilor serviciului de salubritate a municipiului.

Pentru fiecare parcelă cu destinație rezidențială se admite un singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 m și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinație rezidențială se va realiza cu o lățime maximă de 1,50 m și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare va fi asigurată prin extinderea rețelelor existente, în varianta de amplasare subterană, în concordanță cu condițiile administratorului rețelei.

Se vor respecta cu strictețe restricțiile și zonele de siguranță și protecție impuse avizatori.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Nu sunt prevăzute măsuri pentru circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z.. Nu se propun schimburi de terenuri și nici exproprieri pentru cauză de utilitate publică.

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local a Mun. Arad (Str. Orizontului și Cn 1454) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate publică/privată de interes județean/național.

Amenajarea și dotarea străzii propuse din str. Orizontului cu parte carosabilă, trotuare, scurgeri/colectoare pluviale, iluminat public, energie electrică, apă curentă și canalizare menajeră, amenajarea racordului străzii propuse la str. Orizontului va fi asigurată și suportată pe cheltuiala dezvoltatorului privat.

Imobilul aferent căii de comunicație cu destinație publică propusă poate fi donat Municipiului Arad pentru a fi preluat în domeniul public numai după amenajarea lui, în baza proiectelor de specialitate întocmite, avizate și autorizate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului/solicitantului.

Costurile investițiilor de amenajare a domeniului public, proprietatea municipiului Arad, vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului. Racordul la rețelele edilitare se va realiza din fonduri private proprii. Lucrările se vor realiza etapizat, în funcție de posibilitățile financiare disponibile.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.. Dezvoltarea urbanistică propusă se încadrează și continuă prevederile PUG Arad în vigoare, implicit este asigurată compatibilitatea funcțiunilor din zonă pe termen lung, asigurându-se o dezvoltare coerentă a zonei.

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

- a) Sistematizarea verticală a terenului;
- b) Amenajare acces în zonă din Strada Orizontului;
- c) Amenajare dotări tehnico-edilitare – extindere apă, canalizare, energie electrică, iluminat public;
- d) Amenajarea străzii propuse cu parte carosabilă și trotuare;
- e) Realizare clădiri pentru locuințe;
- f) Amenajare drumuri, alei, platforme și parcaje de incintă;
- g) Amenajare zone verzi de incintă;
- h) Amenajare spații verzi cu destinație publică.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restricții. În calitate de elaborator al documentației, considerăm că propunerea contribuie la închegarea fondului construit dintr-o zonă rezidențială cu regim redus de înălțime, aflată în dezvoltare.

Astfel, terenul arabil în extravilan, adiacent intravilanului Municipiului Arad va fi valorificat și integrate corelat cu prevederile PUG din proximitate.

După aprobarea în Consiliul Local, prevederile prezentei documentații de urbanism se vor implementa cu respectarea condițiilor din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 349/15.03.2023.

Întocmit,

Specialist cu drept de semnătură RUR cat. D, E

arh. BALOGH DORIANA