

MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE:

1.1.Date de recunoaștere a documentației:

Denumire Proiect : ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

Faza proiect : PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament : ARAD, Cadaș intravilan, jud.ARAD

Beneficiar : SC ARES–ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL

Proiectant general : SC L&C TOTAL PROIECT SRL

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

Număr proiect : 13/2025

Colaboratori : -topo PFA BERINDEI LUCIAN PAUL
ing.Berindei Lucian Paul

-edilitare SC SMART HOUSE COLOR SRL
ing.Nicoraș Ionuț

-drumuri SC H&S TRADING SRL
ing.Sebin Etelka

Perioada elaborării : noiembrie 2025 - februarie 2026

1.2.Obiectul lucrării:

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarei SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr.2014 din 12.12.2024, de către Primăria Municipiului Arad, legat de realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării unui teren înscris în C.F. nr. 366004 – Arad, curți construcții, intravilan în suprafață totală de 99.505 mp pentru zonă rezidențială și funcțiuni mixte. Terenul este fără construcții în prezent și are acces la un drum public (strada Podului și Rozmarinului). Studiul cuprinde și zona limitrofă, adică parcelele de jur împrejur, iar incinta propunerii doar parcela 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 pentru locuințe individuale, colective și funcțiuni mixte – servicii, limitrofe unei zone cu aceeași funcțiune în sud-vestul municipiului Arad
- extinderea rețelei de echipare tehnico-edilitară a zonei
- realizarea unui cadru urban de tip rezidențial și mixt, 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. – zonă locuințe individuale, aprobat prin HCLM 211/2008
- P.U.Z. - zonă locuințe individuale, aprobat prin HCLM 348/2010
- P.U.Z. - zonă locuințe individuale, aprobat prin HCLM 333/2017
- P.U.Z. - zonă locuințe individuale, aprobat prin HCLM 328/2020
- P.U.Z. - zonă locuințe individuale, aprobat prin HCLM 764/2024
- 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 parcela proprietatea beneficiarei, menționată în C.F. 366004 Arad ca și curți construcții, amplasate în S-V-ul municipiului Arad și vecinătățile situate imediat lângă parcela studiată. Zona are un puternic caracter rezidențial nou și reminiscențe semiindustriale vechi, unele actualizate (activități economice), aici fiind deja date în folosință clădiri de acest tip, iar prin noul PUZ se dorește dezvoltarea zonei într-o direcție predominant rezidențială și parțial mixtă (funcțiuni complementare și locuire colectivă), asta mai ales datorită vecinătăților dinspre sud-vest (autostradă în rambleu foarte înalt ~ 8 m și canal Mureș mort) care au favorizat și o dezvoltare perimetrală în scop rezidențial colectiv, cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare.

De menționat faptul că până în prezent, în zonă s-au întocmit și aprobat și Documentații de Urbanism. Zona este una de interes în momentul de față, fiind cu utilități și relative ușor accesibilă rutier și pietonal, dar fără transport în comun în apropiere.

2.2.Incadrarea în localitate:

- Zona luată în studiu este în S-V-ul municipiului Arad și este limitrofă cu:
- intravilan agricol la **Nord** – CF 335137, 335143, 335180, 335182, 335163, 335175, 335191, 335205, 335218 Arad și curți construcții – CF 335216, 335217, 349066, 343122, 343123 Arad



- curți construcții la **Est** – CF 366005, 322782, 314514, 366006, 335239, 335237 Arad și drumuri – CF 335248, 335018 Arad
- canal Mureșel la **Sud** – CF 333527 Arad și drum – CF 335263 Arad
- autostrada A1 la **Vest** - CF 363483 Arad

Accesul la incintă se poate face dinspre 3 părți: est – str.Podului și Rozmarin, nord – drumuri de la dezvoltările rezidențiale anterioare și sud – str.Eftimie Murgu, prelungire cu DE existent.

Terenul nu este construit actualmente, are formă neregulată și este curți construcții în intravilan. Suprafața parcelei este de 99.505 mp. Suprafața totală luată în studiu – suprafețe proprietatea beneficiarului plus vecinătățile sunt de 213.947 mp.

2.3.Elemente ale cadrului natural:

Zona studiată este situată la șes, altitudinile fiind cuprinse în intervalul 107-108 metri față de cota Mării Negre.

Amplasamentul studiat se află în Arad, cartier Cadaș, 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 pârâuri, accentuate de forma de relief plată(câmpie) care face ca apa să se scurgă mai lent, dar datorită canalului Țiganca, există emisar pentru deversare apelor pluviale excedentare în această situație.

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. Canalul Mureșel nu prezintă risc de inundare, fiind în mare parte de timp din an aproape sec.

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 echipărilor 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 suprafața a unora dintre elementele meteorologice.

2.4.Circulația rutieră și pietonală:

La această oră, accesul la parcelă, se realizează din strada Podului și Rozmarin, străzi nemodernizate și destul de înguste, dar dispun de trotuare stânga/dreapta, iluminat public și rețele edilitare complete.

2.5.Ocuparea terenurilor:

Zona studiată (incinta propunerii) are suprafața totală 99.505 mp și este teren fără construcții. Incinta nu dispune de spații verzi amenajate. Sub aspect juridic, terenul este proprietate privată a beneficiarei.

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 est;
- rețea de apă potabilă, la est;
- rețea de canalizare menajeră, la est;
- rețea de energie electrică, la est și nord;

Alimentarea cu apă:

Rețea de distribuție de apă potabilă există în zona studiată, respectiv pe strada Podului și Rozmarin.

Canalizarea menajeră:

Rețea de canalizare menajeră există în zona studiată, respectiv pe strada Podului și Rozmarin.

Electrice:

În zona studiată există rețea de distribuție de energie electrică de joasă tensiune, pe strada Podului, Rozmarin și Lotus (drum agricol la nord).

Gaze naturale:

În zona studiată există rețea de distribuție gaze naturale de joasă presiune, pe strada Podului și Rozmarin.

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 capacități de desecare a apei pluviale, dar există un braț de apă „Mureșel”, pe care apa fluctuează în funcție de precipitațiile sezoniere.

2.8. Opțiuni ale populației:

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este domeniul privat al SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS SRL, iar construcțiile ce urmează a se realiza vor fi spații de locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare amplasate pe viitoare dezmembrări. 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. LUCRU BINE FACUT 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 și F2). Conform buletinelor de analiză al apei, rezultă că apa nu este agresivă față de betoane (în forajele F1÷F2).

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;

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 Df = -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 funcțiunii 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.

3.2.1.Elemente de temă:

Documentația prezentă se întocmește la solicitarea beneficiarei în vederea amplasării unor imobile cu funcțiune mixtă funcțiuni complementare/rezidențial colectiv și locuințe individuale. Astfel, se dorește un regim de înălțime D+P+3E



pentru funcțiuni mixte și P+1E+M pentru lă, conform planșei 03 – Reglementări urbanistice.

Zona locuire individual Z1:

Va fi compusă doar din locuințe individuale, cu regim maxim de înălțime P+1E+M. Se propune un număr de 91 loturi. Clădirile vor fi retrase de la frontal stradal cu 5.0 m iar posterior minim 10.0 m, iar pentru loturile de capăt minim 5.0 m acestea fiind mai mici și de formă mai neregulată.

Zona mixtă Z2:

Se propun un număr de 6 clădiri, care vor fi dispuse între autostradă și zona locuințelor individuale, pentru a estompa visual rambleul autostrăzii care este de aprox ~ 8.0 m.

La demisol, se vor amplasa locuri de parcare, conform HCLM 187/2024. 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 25,0 m. Retragerea față de străzile nou propuse va fi între 3 și 5 m

Zona mixte Z3:

Acestea sunt terenuri rezultate în urma propunerii de dezmembrare, dar care datorită formei terenului initial sunt perimetrare, de dimensiune redusă și se propun a fi destinate pentru mici activități economice sau dotări tehnico-edilitare necesare.

3.2.2.Prevederi ale PUG-Arad:

Zona propusă spre dezvoltare se află inclusă în PUG Arad, UTR 92A – zonă unități agricole.

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 maxim D+P+3E pentru zonă mixtă și P+1E+M pentru locuințe individuale, 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 = 40 %, zonă mixtă cu POT max = 50 % și zonă servicii/dotări cu POT max = 70 %, și distanță minimă față de limita de proprietate de la frontul stradal între 5 și 10 m, un regim de înălțime maxim D+P+3E – zona mixtă și P+1E+M – zona locuințe individuale, construcții realizate din materiale de construcție omologate (cărămidă, beton, metal, etc), zona nu prezintă risc în caz de cutremur, efectele ce pot 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) construcțiile vor fi amplasate individual pe parcele, 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 70 %, 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.Podului (est), Rozmarin (est) și Eftimie Murgu (sud), 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 între 12.0 m și 13.0 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. Se propun 3 străzi paralele pe direcția est-vest și 3 pe cea nord-sud, care să asigure o “vascularizare” bună a incintei și o legătură bună cu rețeaua de drumuri din zonă. Carosabilul propus va fi de 7.0 m lățime, profilul stradal propus fiind stabilit la 12 m lățime (excepție paralelă cu autostrada care este gândită la 13 m lățime, cu legătură și spre partea nordică (dincolo de incinta PUZ ului și spre partea sudică (legătură cu Eftimie Murgu), cu parcări pe o latură pentru vizitatori 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 prin mai multe puncta de record, câte unul pentru fiecare edificiu (sau lot propus) cu lățime de 3.5 m pentru locuințe și 6.0 m pentru zonele mixte.

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 Mureșel, se prevede o alee de promenadă, traseu pentru recreere și eventual activități sportive ale cetățenilor din noua zonă. Promenada va avea lățimea de 2,5 m și o zonă verde lată de 11.0 m pe o parte și 2.5 m pe cealaltă a promenade pietonale, o lățime totală de 16.0 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–rezidențială/funcțiuni complementare;
- 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 și mixte (servicii/locuire colectivă). S-au propus un număr de 3 zone funcționale, delimitate fizic ca și cvartale, de la Z1 la Z3. Fiecare zonă funcțională este subîmpărțită în subzone funcționale, cu următoarele funcțiuni:

1. Zona edificabilă:

ZONA FUNCȚIONALĂ Z1 – Locuințe individuale:

Sunt propuse 91 loturi pentru locuințe individuale, cu un regim maxim de înălțime P+1E+M. Acestea vor fi retrase de la frontal stradal cu 5.0 m, iar de la cel posterior cu minim 10.0 m, excepție loturile marginale, care datorită geometriei și mărimii mai mici vor putea fi retrase la minim 5.0 m față de limita posterioară. Pe limitele posterioare vor putea fi amplasate anexe gospodărești, doar parter și nu mai late de 3.0 m.

ZONA FUNCȚIONALĂ Z2 – Locuire colectivă/funcțiuni complementare

Pe această zonă este propusă o singură parcel, care va putea fi dezmembrată ulterior, păstrându-se toți indicatorii inițiali. Aceste clădiri vor avea regim maxim de înălțime D+P+3E. La demisol vor fi rezolvate locuri de parcare (minim 40 % din necesar), restul fiind la sol, între clădiri. La parter vor putea fi activități economice iar la etajele superioare apartamente cu 1,2 și 3 camere. Se estimează un număr de 144 unități locative individuale. Aspectul exterior va fi unul modern, actual.

Locuințele colective vor respecta toate reglementările în vigoare în domeniul rezidențial. Se va prevedea împrejmuirea parțială a terenurilor cu gard viu, max.2 m, excepție partea frontală care va rămâne liberă. Se interzic împrejurii cu gard din plasă.

ZONA FUNCȚIONALĂ Z3 – Servicii și dotări tehnico-edilitare

Pe această zonă este propusă o funcțiune mixtă servicii și tehnico-edilitară. Se vor putea construi spații pentru activități economice (spălătorii auto, mini market, etc) cu regim de înălțime maxim P+1E+Er.

2. Circulații auto, pietonale, parcaje

Racordurile la străzile Podului și Rozmarin sunt imperios necesare, acestea asigurând ieșiri/intrări dinspre oraș și ușor de realizat în primă etapă. În

etapa ulterioară demarării construcțiilor în zonă se va amenaja și accesul spre strada Eftimie Murgu. 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. Pentru zona de locuire individual se va asigura gararea a minim 2 mașini pe lot și s-au rezolvat 38 locuri de parcare pentru vizitatori, dispuse în 2 părți (una la vest, pe drumul paralel cu autostrada și o zonă la sud, lângă promenade de pe lângă Mureșel). Pentru zona mixtă se vor prevedea un număr de minim 216 locuri de parcare pentru locatarii zonei mixte (locuire colectivă/servicii), plus 75 locuri aferentă spațiilor de servicii/comerț de la parter, 6 locuri pentru persoanele cu dizabilități și 55 locuri pentru vizitatori, la partea exterioară, dealungul drumului paralel cu autostrada. Se vor prevedea 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 următoarele situații:

Z1 – locuire individuală:

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	35	1/50	35	35	1/10
Propus (mp/%)	15,020/20,34%	300	5,257	5,257	4

Z2 – zonă mixtă locuire colectivă și servicii:

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	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu	Suprafață minimă îmierbată raportată la suprafața minimă de spațiu	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportată la numărul locurilor de parcare



		(buc/mp)	verde (%)	verde (%)	amenajate (buc/locuri de parcare)
2 mp/locuitor	20	1/50	20	20	1/10
Propus (mp/%)	12,640/52,97%	253	2.528	2.528	6

Z3 – mixtă servicii/dotări:

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	20	1/50	20	20	1/10
Propus (mp/%)	800/44,44%	16	160	160	1

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 bransamentele noi pentru consumurile estimate, conform legii.

3.5.3.Regimul de aliniere și amplasare al clădirilor:

Construcțiile vor fi amplasate astfel:

Z1:

- Retrageri front stradal 5,0 m
- Retrageri lateral stânga/dreapta minim 3.5 la o latură
- Retrageri posterioară minimă 10,0 m (excepție loturile marginale care vor putea fi retrase la minim 5,0 m)

Z2:

- Retrageri front stradal 10,0 m

- Retragerere lateral stânga/dreapta minim 12,0 m (și minim 25,0 m între clădiri)
- Retragerere posterioară minimă 7,0 m

Z3:

- Retragerere front stradal/posterioară minimă 5,0 m
- Retragerere lateral stânga minimă 5,0 m
- Retragerere lateral dreapta minimă 5,0 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 D+P+3E înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 15.0 m (+123 m NMN), iar înălțimea la cornișă nu va depăși 12.0 m, înălțimi regăsite și în avizul ACCR nr. _____

3.5.5.Frontul stradal:

Pe zona de locuire individual frontal stradal a fost stabilit între 15,0 și 38,99 m. Pentru celelalte 2 zone funcționale, frontal stradal este rezultatul dezmembrării întregii zone funcționale.

3.5.6.Bilanțul teritorial și indici maximi admisibili

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA SERVICII EXISTENTE	5.780	2,70	5.780	2,70
2	ZONA LOCUINTE INDIVID.	23.033	10,76	66.160	30,92
3	ZONA MIXTA Lc/Is	0	0,00	4.510	2,11
4	ZONA MIXTA Is/TEd	0	0,00	750	0,35
5	ZONA DRUMURI	31.226	14,60	53.986	25,23
6	ZONA DOTĂRI	0	0,00	464	0,22
7	ZONA UINȚATI AGROIND.	104.431	48,82	4.926	2,30
8	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	28.460	13,31
9	ZONA APE CURGATOARE	6.470	3,02	6.470	3,02
10	ZONA TERENURII AGRICOLE	43.007	20,10	42.441	19,84
	TOTAL	213.947	100	213.947	100

Incintă Propuneri - TOTAL

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA MIXTA Lc/Is	0	0,00	4.510	4,53



2	ZONA MIXTA SERVICII/DOT.	0	0,00	750	0,75
3	ZONA LOCUINTE INDIVID.	0	0,00	43.127	43,34
4	ZONA DRUMURI	0	0,00	18.474	18,57
5	ZONA PLATFORME/PARCAJE	0	0,00	3.720	3,74
6	ZONA DOTARI	0	0,00	464	0,47
7	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	28.460	28,60
8	ZONA UNITATI AGROIND.	99.505	100	0	0,00
	TOTAL	99.505	100	99.505	100

Incintă Propuneri – Z1 – LOCUINTE INDIVIDUALE

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE INDIVID.	0	0,00	43.127	58,40
2	ZONA DRUMURI	0	0,00	15.234	20,63
3	ZONA DOTARI	0	0,00	464	0,63
4	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	15.020	20,34
5	ZONA UNITATI AGROIND.	73.845	100	0	0,00
	TOTAL	73.845	100	73.845	100

Z Incintă Propuneri – Z2 – ZONA MIXTA Is/Lc

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA MIXTA Lc/Is	0	0,00	4.510	18,90
2	ZONA PLATFORME/PARCAJE	0	0,00	3.470	14,55
3	ZONA DRUMURI	0	0,00	3.240	13,58
4	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	12.640	52,97
5	ZONA UNITATI AGROIND.	23.860	100	0	0,00
	TOTAL	23.860	100	23.860	100

Incintă Propuneri – Z3 – ZONA MIXTA Is/TEd

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA MIXTA Is/TEd	0	0,00	750	41,67
2	ZONA PLATFORME/PARCAJE	0	0,00	250	13,89
3	ZONA DOTARI	0	0,00	0	0,00
4	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	800	44,44
5	ZONA UNITATI AGROIND.	1.800	100	0	0,00
	TOTAL	1.800	100	1.800	100

LOCUINTE INDIVIDUALE – Z1:

P.O.T.max. = 40 %

C.U.T.max. = 1,2

Regimul maxim de înălțime va fi de P+1E+M

ZONA MIXTA Lc/Is – Z2:

P.O.T.max. = 50 %

C.U.T.max. = 2.5

Regimul maxim de înălțime va fi de D+P+3E

ZONA MIXTA Is/TEd – Z3:

P.O.T.max. = 70 %

C.U.T.max. = 1.5

Regimul maxim de înălțime va fi de P+1E+Er

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 corelarea investițiilor preconizate atât publice cât și private privind extinderea rețelelor edilitare (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, etc.) și realizarea de noi branșamente 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 Podului. 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 $Q_i = 5,00$ l/s, $H=7,0$ mCA, conform P118/2-2013 respectiv SR 1343/1-2006.

Apa pentru consum menajer la viitorul obiectiv, va fi asigurată prin branșament 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 Podului, 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 prevăzut 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 condițiilor 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 pe str.Podului.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se asigură prin extinderea rețelei electrice de joasă tensiune existentă pe str. Podului, la aproximativ 200 m față de amplasament. Rețeaua electrică de distribuție se realizează prin linie electrică subterană, pe spațiul verde de aliniament, 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 Rețele electrice 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 DELGAZ 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 zona funcțională.

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

3.7. Protecția mediului:

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

Prin prezenta documentatie P.U.Z., din analiza impactului posibil prin realizarea investitiei, rezultă că sunt create și asigurate toate măsurile legale privind diminuarea impactului asupra mediului datorita acestei investitii.

Protectia apelor

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

Toatele 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 conditii normale de functionare nu va genera un impact negativ asupra calitatii apelor de suprafata si subterane.

Protectia aerului

Sursele de impurificare a atmosferei specifice functionarii obiectivului sunt:



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

Datorita 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 activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.

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 deșuri menajere.

Deșeurile menajere și urbane sunt conform unui contract de salubritate ce urmează a fi încheiat între părți, pe baza - HCLM 76/2001 - în recipiente (pubele sau recipiente) și transportate cu utilaje specializate la rampa municipală de gunoi (rampa ecologică ce corespunde în totalitate normelor UE) amplasată 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 (funcțiuni rezidențiale și mixte) 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.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile, in P.U.Z. s-a avut in vedere optimizarea densitatii ocupării terenului cu corelarea de funcțiuni complementare și mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor 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 privind 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 IN 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 cumulative 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 transfrontaliera 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 in 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 municipalității în domeniul public al municipalității. Celelalte terenuri vor rămâne în domeniul privat al municipalității
Din totalul zonei studiate în cadrul PUZ

- 100 % este proprietate privată a municipalității

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 maximă D+P+3E pentru zona mixtă și P+1E+M pentru zona locuințe individuale, cu o înălțime la coamă de maxim 15.0 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.

Parcajele 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 locuințe individuale și funcțiuni complementare.

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 maxim D+P+3E pe Zona mixtă și P+1E+M pe Zona Locuire individuală. Locuințele vor cuprinde funcțiuni specifice locuințelor iar cele mixte fiind cu activitate economică la parter, 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 și completările ulterioare
- legea nr.18/1991 privind Fondul Funciar actualizată 1998
- legea 138/2004 – Legea îmbunătățirilor funciare republicata
- OUG 57/2019 – Codul Administrativ
- Ordinul 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri 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 și completările 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