

STUDIO M SOIMA

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

PR. NR. 310/2025
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: P.U.Z. ȘI R.L.U. - CONSTRUIRE 3 LOCUINTE
INDIVIDUALE

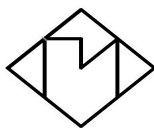
Beneficiar: PELLE ROBERT și soția PELLE EDITH-MARIA
MÂRZA GHEORGHE-SORIN, KIRALY ZSOLT

Amplasament: MUN. ARAD, Str. Teodor Mariș, Nr 6, CF NR. 330134 -
ARAD, JUD. ARAD

Fază: P.U.Z. ȘI R.L.U.

Nr. proiect: 310/2025

Elaborator: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.
Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIE

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. ȘI R.L.U. - CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE
AMPLASAMENT	MUN. ARAD, Str. Teodor Mariș, nr. 6, CF NR. 330134-ARAD, JUD. ARAD
BENEFICIAR	PELLE ROBERT și soția PELLE EDITH-MARIA MÂRZA GHEORGHE-SORIN, KIRALY ZSOLT
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	310/2025
FAZA	P.U.Z. ȘI R.L.U.

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la solicitarea beneficiarilor cu scopul reglementării unei parcele în vederea construirii a trei locuințe individuale, a reglementării accesului și asigurarea cu utilități a obiectivelor.

Se propune realizarea a 3 loturi destinate locuințelor individuale, și un lot (lotul 4), imobil ce va fi deținut în coproprietate, cu atribuirea unei cote-părți indivize de 1/3 fiecărui proprietar al loturilor de locuințe, destinat unei circulații mixte, parcurii vizitatorilor, acceselor la loturile destinate locuințelor, zonei verzi amenajate și asigurării cu utilități a obiectivelor.

Incinta reglementată, are suprafața de **2140,00 mp**, este situată în intravilan U.A.T. Arad, UTR 32, Lmu32a – subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban, funcțiunea dominantă a zonei – zonă rezidențială.

Incinta este compusă din o parcelă, având suprafața și categoria de folosință după cum urmează:

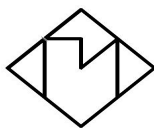
Nr. Crt.	nr. Extras CF	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Proprietar
1	330134	2140	curti constructii, intravilan	PELLE ROBERT, și soția PELLE EDITH-MARIA MÂRZA GHEORGHE-SORIN KIRALY SZOLT
TOTAL		2140		

Documentatia are la baza **Certificatul de Urbanism nr. 1785/03.11.2025** și **Avizul de Oportunitate nr 01/12.01.2026** eliberate de Primăria Municipiului Arad.

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

Pentru identificarea investiției s-a studiat o zonă de **24 337.98mp** care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta studiată.

Pelle Robert, Pelle Edith-Maria, Marza Gheorghe-Sorin și Kiraly Zsolt, în calitate de inițiatori, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării următoarelor obiective:



- Reglementarea accesului în incintă prin amenajarea terenului înscris în CF 365998-Arad și realizarea în continuare a acestuia a unui lot proprietate privată (imobil ce va fi deținut în coproprietate, cu atribuirea unei cote-părți indivize de 1/3 fiecărui proprietar al loturilor de locuințe), ce va asigura accesul și echiparea cu utilități la cele 3 loturi de locuințe create.
- Edificarea terenului reglementat prin construirea a 3 locuințe individuale. În cadrul loturilor destinate locuințelor individuale se permit funcțiuni economice terțiare cu regim de activitate redus, compatibile cu funcțiunea de locuire, respectiv cabinete profesionale, servicii de proximitate, mici unități meșteșugărești nepoluante și alte servicii locale care nu generează trafic semnificativ, disconfort sau poluare.
- Amenajarea lotului în coproprietate cu carosabil, parcări pentru vizitatori și spații verzi.
- Asigurarea cu utilități a obiectivelor prin extinderea rețelelor de pe str. Teodor Mariș și branșarea la acestea, sau prin adoptarea de soluții locale.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Referiri la studii anterioare:

- Documentație de urbanism faza PUG, aprobată cu HCLM ARAD 588/2023.

1.3.2. Studii de fundamentare:

- Ridicarea topografică executată de SC NB TOPOCAD OFFICE SRL.
- Studiu Geotehnic – in curs de elaborare
- Avizul de Oportunitate.
- Avize și acorduri.

1.3.3. Cadrul legal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 010-2000
- Prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată cu modificările și completările ulterioare; legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare, cu ordin 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare cu modificările și completările ulterioare; HG nr. 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare; codul civil.
- Ordin 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică.
- **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.
- **HCLMA 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.

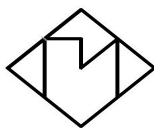
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în partea de sud a Municipiului Arad, în cartierul Mureșel, la sud de strada Arh. Milan Tabacovici, la nord de strada Teodor Mariș și la vest de strada Nicolae Horga.

Incinta analizată este compusă dintr-un singur lot și este delimitată pe toate laturile de proprietăți construite. Vecinătățile sunt caracterizate preponderent de locuințe individuale, ceea ce confirmă caracterul rezidențial consolidat al zonei. În partea de vest se află un teren cu funcțiunea de instituție publică, reprezentând o excepție în cadrul țesutului urban predominant rezidențial.

Din punct de vedere funcțional, zona are un caracter stabil, fiind configurată ca zonă rezidențială, cu parcelar constituit și fond construit existent. Evoluția acesteia s-a realizat prin dezvoltarea locuințelor individuale, în regim de construire specific zonelor de case, fără modificări majore ale funcțiunii dominante.



2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Arad, în partea de sud a localității, în cartierul Mureșel. Terenul are categoria de folosință „curți-construcții”, este liber de construcții și are o suprafață de 2.140 mp.

Conform prevederilor Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 588/2023 privind aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului, incinta este încadrată în UTR nr. 32 – LMu32a, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban. Această încadrare confirmă caracterul rezidențial al zonei și stabilește cadrul de reglementare urbanistică aplicabil.

Terenul este amplasat într-un Țesut urban consolidat, preponderent rezidențial, cu funcțiuni complementare în proximitate.

În prezent, accesul în incintă se realizează din strada Teodor Mariș, prin intermediul terenului identificat prin CF 365998-Arad (domeniu public). Accesul carosabil nu este amenajat la acest moment, fiind necesară reglementarea și amenajarea corespunzătoare a acestuia prin prezenta documentație.

Vecinătățile amplasamentului sunt :

- **Nord:** terenuri proprietate privată: locuințe individuale: Str. Arh. Milan Tabacovici nr. 61, 63, 65.
- **Est:** terenuri proprietate privată: locuințe individuale: Str. Nicolae Horga nr. 2, 4, 6, 8, 10.
- **Sud:** terenuri proprietate privată: locuințe individuale: Str. Teodor Mariș nr. 2, 4, și teren domeniu public – drum - CF 365998, ce face legătura cu Str. Teodor Mariș.
- **Vest:** terenuri proprietate privată: locuință individuală Str. Teodor Mariș nr. 8, și Instituție publică – Asistență Socială – Centru de integrare prin terapie ocupațională - Str. Arh. Milan Tabacovici nr. 67.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul se înscrie în cadrul natural specific Câmpiei de Vest, caracterizat prin relief plan, cu diferențe de nivel ne semnificative și pantă redusă, favorabil dezvoltărilor urbane.

Din punct de vedere geomorfologic, zona nu prezintă forme de relief accidentate, alunecări de teren sau alte fenomene de instabilitate naturală. Terenul are o conformație plană, fără denivelări majore, ceea ce permite o utilizare eficientă și o organizare funcțională optimă a incintei.

Din punct de vedere hidrografic, amplasamentul nu este traversat de cursuri de apă și nu se află în imediata vecinătate a unor lacuri sau acumulări de apă. În raport cu rețeaua hidrografică majoră a municipiului, zona se află la distanță de aprox. 420m față de râul Mureș, nefiind afectată direct de acesta.

Din punct de vedere climatic, municipiul Arad se încadrează în zona cu climat temperat-continental moderat, caracterizat prin veri calde, ierni relativ blânde și precipitații distribuite relativ uniform pe parcursul anului. Condițiile climatice sunt favorabile dezvoltării construcțiilor și amenajărilor urbane propuse.

Vegetația existentă în incintă este specifică unui teren intravilan – arbori, arbuști, vegetație spontană. Nu sunt identificate elemente de vegetație valoroasă, arbori protejați sau habitate naturale de interes conservativ.

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

În concluzie, cadrul natural al amplasamentului nu impune restricții majore de construire, terenul fiind favorabil dezvoltării funcțiunii propuse, cu respectarea prevederilor privind asigurarea suprafețelor minime de spații verzi și a condițiilor de protecție a mediului specifice zonei urbane.

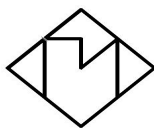
2.3.1. Date ale studiului geotehnic

În această etapă a documentației, studiu geotehnic este în curs de elaborare.

2.4. Circulația

2.4.1. Circulația rutieră

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de Str. Arh. Milan Tabacovici, Str. Nicolae Horga și Str. Teodor Mariș situată la sud de incintă.



Str. Teodor Mariș, din care se realizează accesul, este o stradă înfundată cu o lungime totală de 146 m, un profil stradal variabil, între 9,3 – 8,53 m (8,84 m în dreptul accesului propus), carosabil cu îmbrăcăminte asfaltică, dublu sens, lățime carosabil 4,45 – 3,69 m (4,14 în dreptul accesului), cu spații verzi și tortuare pe ambele părți.

Acces existent

În prezent, accesul în incintă se face de pe Str. Teodor Mariș prin intermediul terenului domeniul public (categoria de folosință drum), identificat prin CF 365998-Arad. Nu este amenajat acces carosabil.

2.4.2. Circulația feroviară

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la 1,93 km est de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00 m din ax și cea de protecție de 100 m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat, identificat prin CF nr. 330134 – Arad, are o suprafață de 2.140 mp și este liber de construcții, nefiind ocupat de amenajări permanente. În prezent, parcela nu este edificată și nu dispune de bransamente la utilități.

Gradul de ocupare al terenului este 0%, acesta fiind încadrat în categoria de folosință „curți-construcții”.

Zona înconjurătoare este construită preponderent cu locuințe individuale, fapt ce evidențiază caracterul rezidențial consolidat al arealului.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă.

Tipurile terenurilor din zona studiată sunt:

- institutie publica – protecție și asistența socială
- proprietate privată, terenuri curți construcții, cu locuințe individuale cu regim redus de înălțime.
- proprietatea municipiului Arad, căi de comunicație – străzi.

2.6. Principalele disfuncționalități

CIRCULAȚIE

- necesitatea amenajării accesului pe terenul aparținând domeniului public, identificat prin CF nr. 365998 – Arad, în vederea asigurării unei legături carosabile corespunzătoare cu strada Teodor Mariș.

- necesitatea asigurării accesului la loturile propuse, prin realizarea unui singur acces către o stradă privată interioară, care va deservi toate obiectivele din incintă.

RETELE EDILITARE

- necesitatea asigurării cu utilități prin extinderea și bransarea obiectivelor propuse.

2.7. Echiparea tehnico-edilitară

În prezent, incinta nu dispune de nici un fel de dotare edilitară.

2.7.1. Alimentarea cu apă

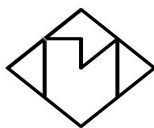
În prezent, în zonă există rețea de alimentare cu apă de-a lungul străzii Teodor Mariș, situată la sud de incinta reglementată, însă aceasta nu este bransată la rețea.

2.7.2. Canalizare menajera și pluvială

În prezent, în zonă există rețea de canalizare menajera și pluvială de-a lungul străzii Teodor Mariș, situată la sud de incinta reglementată, însă aceasta nu este bransată la rețea.

2.7.3. Alimentarea cu energie electrică

În prezent, în zonă există rețea de alimentare cu energie electrică – LEA 04 kv de-a lungul străzii Teodor Mariș, situată la sud de incinta reglementată, însă aceasta nu este bransată la rețea.



2.7.4. Alimentarea cu energie termică

În zona studiată nu există rețea de energie termică.

2.7.5. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, în zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale de-a lungul străzii Teodor Mariș, situată la sud de incinta reglementată, însă aceasta nu este branșată la rețea.

2.7.6. Telecomunicații

Pe Str. Teodor Mariș, există linii aeriene de telecomunicații pe stâlpi comuni cu LEA 0.4 kV, iar incinta reglementată nu este branșată la rețeaua existentă.

2.8. Probleme de mediu

2.8.1. Relația cadru natural - cadru construit

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare. Problemele pot apărea datorită: eventualelor depozități accidentale de gunoi, neautorizate, sau din perioada de execuție a construcțiilor.

Având în vedere că perimetrul studiat nu este inclus în zone de protecție a mediului, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează în intravilanul municipiului Arad.

Nu există disfuncționalități în relația cadru natural și fondul construit.

2.8.2. Riscuri naturale și antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.8.3. Căi de comunicații și echipări edilitare ce prezintă risc în zonă

În zonă nu există căi de comunicații majore, iar prezenta documentației nu prevede modificarea traseelor căilor de comunicații existente.

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

2.8.4. Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic

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

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

2.9. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației au fost exprimate prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în ordinul nr. 2701/2010, astfel a fost parcursă prima etapă de informare a publicului, nr. ad. 110254/A5/ 12.01.2026, conform avizului de oportunitate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

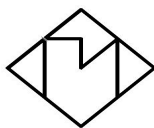
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

- ridicare topografică a fost realizată de SC NB TOPOCAD OFFICE SRL, iar conform acesteia terenul este relativ plat, fără disfuncționalități.
- studiu geotehnic – în curs de elaborare

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Arad, zona studiată este situată în UTR 32, Lmu32a – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.



Funcțiunea dominantă a zonei: funțiune de locuire – zona rezidentiala.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Planul propus valorifică cadrul natural existent prin menținerea zonelor libere și a spațiilor verzi, integrarea amenajărilor în teren și asigurarea unui echilibru între suprafețele construite și cele permeabile.

3.4. Modernizarea circulației

În prezent, incinta este accesibilă de pe strada Teodor Mariș, prin intermediul terenului aflat în domeniul public, identificat prin CF nr. 365998 – Arad, având categoria de folosință „drum”. În momentul de față, accesul nu este amenajat. Se propune realizarea unui acces carosabil pe parcela identificată prin CF nr. 365998 – Arad, cu lățimea de 3,50 m, care să deservească incinta reglementată și care se va continua cu un drum de incintă privat.

Drumuri în incintă

Se propune realizarea, în cadrul lotului 4, a unui drum de incintă cu lățime a carosabilului de 7 m, prevăzut cu zonă de întoarcere de 12 m și cu două locuri de parcare destinate vizitatorilor. Având în vedere numărul redus de utilizatori, circulația în interiorul incintei va fi mixtă, combinând circulația carosabilă cu cea pietonală.

Lotul 4 – drum de incintă – va fi deținut în coproprietate, cu atribuirea unei cote-părți indivize de 1/3 fiecărui proprietar al loturilor de locuințe, și va asigura accesul către cele 3 locuințe individuale propuse.

Drumul nou propus în incinta reglementată va fi realizat pe cheltuiala beneficiarului și va respecta toate normativele tehnice în vigoare.

Parcaje

Reglementarea numărului de locuri de parcare va respecta prevederile **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Art. 16 Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;

numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

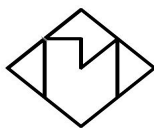
3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Incinta reglementată are o suprafață de **2.140 mp**, iar intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea acceselor, a căilor de comunicație carosabile și pietonale, precum și la extinderea rețelelor de utilități din străzile învecinate.

Pentru fundamentarea investiției s-a studiat o zonă în suprafață de **24.337,98 mp**, care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta reglementată.

Prin prezenta documentație se propune realizarea **unei singure zone funcționale**, după cum urmează:

- **Funcțiunea dominantă: zonă rezidențială – locuințe individuale;**
- **Funcțiunea secundară: servicii** – activități economice terțiare cu regim de activitate redus, compatibile cu funcțiunea de locuire, respectiv cabinete profesionale, servicii de proximitate, mici unități meșteșugărești nepoluante și alte servicii locale care nu generează trafic semnificativ, disconfort sau poluare.
- **Funcțiuni complementare:** circulații carosabile și pietonale, parcuri, accese, rețele și dotări tehnico-edilitare,



zone verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune realizarea a **3 loturi destinate locuințelor individuale**.

Suplimentar, se propune **lotul 4**, imobil care va fi deținut în coproprietate, cu atribuirea unei cote-părți indivize de **1/3 fiecărui proprietar al loturilor de locuințe**, destinat realizării circulației mixte, parcurii vizitatorilor, acceselor la loturile destinate locuințelor, zonei verzi amenajate și asigurării utilităților necesare obiectivelor propuse.

Ca mod de organizare în incintă, se propun următoarele:

- **locuințe individuale și funcțiune secundară servicii** (activități economice terțiare cu regim de activitate redus, compatibile cu funcțiunea de locuire, respectiv cabinete profesionale, servicii de proximitate, mici unități meșteșugărești nepoluante și alte servicii locale care nu generează trafic semnificativ, disconfort sau poluare.), Se propun 3 loturi astfel: LOT 1 cu suprafața 588.80mp, LOT 2 cu suprafața de 587.93 mp și LOT 3 cu suprafața de 589.75 mp. Parcelele au lățimi cuprinse între 14,99 m și 20,23 m și adâncimi cuprinse între 27,85 m și 38,63 m, cu regim maxim de înălțime S/D+P+1E. Accesul la toate loturile se va realiza din strada privată propusă în incintă.
- **drum de incintă** (stradă privată) realizat în cadrul lotului 4, cu o suprafață totală de 373,52 mp, alcătuit din circulații mixte (carosabil și pietonal), parcuri, accese și spațiu verde amenajat în suprafață de 24,19 mp.
- **asigurarea utilităților** pentru obiectivele propuse se va realiza prin extinderea rețelelor existente pe str. Teodor Mariș și branșarea la acestea sau, după caz, prin adoptarea unor soluții locale.

Condiții de parcelare

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

- Suprafața minimă a parcelelor de locuințe individuale va fi de 200 mp;
- Latime la frontul stradal minim admis va fi de 12 m.;
- Asigurarea accesului carosabil și pietonal din strada privată sau prin servitute;
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație (retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime etc.);
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Suprafețele propuse pentru parcele pot fi **redimensionate în cadrul operațiunilor cadastrale**, fiind permise lucrări ulterioare de **dezlipire sau unificare**, cu condiția respectării suprafețelor minime menționate anterior, a indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor stabilite prin prezenta documentație, precum și **menținerii numărului de 3 parcele destinate locuirii**.

3.5.1. Indicatori urbanistici propusi:

Locuințe individuale:

Procentul de ocupare a terenului (S_c/S_T): **P.O.T. existent = 0,00%** **P.O.T.max propus= 40,00%**

Coeficientul de utilizare a terenului (S_{CD}/S_T): **C.U.T. existent = 0,00** **C.U.T. max propus = 0.95**

Regim înălțime: **S/D+P+1E;**

Înălțime maximă: **H. max = 11,00 m**

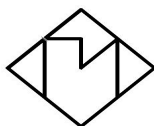
Spații verzi amenajate: **min. 35%** - din suprafața fiecărei parcele.

Nu se va modifica procentul de spațiu verde propus pentru fiecare parcelă, în cazul în care se propun anexe la locuințele individuale.

3.5.2. Retrageri impuse:

Pe parcelă se vor impune zone edificabile pentru fiecare parcelă în parte, materializate pe planșa 03 – Reglementări urbanistice.

Vecinătățile incintei și amenajarea, NU impun retrageri.



Se propun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limitele de proprietate pentru fiecare lot în parte:

LOT 1 :

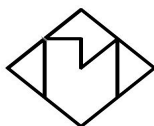
1. *către vest* – nu se impun retrageri a construcțiilor față de limitele vestice de proprietate, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
2. *către est* – se impune retragere de minim 5 m de la limita de proprietate. Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maxima la streșină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
3. *către nord (limita laterala stanga)* - se impune retragere de minim 1 m de la limita de proprietate. iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
4. *sud (limita laterala dreapta)* – se impune retragere de minim 3 m de la limita de proprietate. iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

LOT 2 :

1. *către vest* – nu se impun retrageri a construcțiilor față de limitele vestice de proprietate, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
2. *către est* – se impune retragere de minim 5 m de la limita de proprietate. Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maxima la streșină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
3. *către nord (limita laterala stanga)* - se impune retragere de minim 1 m de la limita de proprietate. iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
4. *sud (limita laterala dreapta)* – se impune retragere de minim 3 m de la limita de proprietate. iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

LOT 3 :

1. *către vest* – se impune retragere de minim 1 m de la limita de proprietate. iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
2. *către est* – se impune retragere de minim 5 m de la limita de proprietate. Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maxima la streșină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
3. *către nord (limita laterala stanga)* - se impune retragere de minim 1 m de la limita de proprietate. iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
4. *sud (limita laterala dreapta)* – se impune retragere de minim 3 m de la limita de proprietate. iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.



Se recomandă amplasarea locuințelor adiacent limitei nordice de proprietate.

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

Zona edificabilă, cu respectarea retragerilor mai sus menționate, este materializată în planșa Reglementari Urbanistice - Zonificare. Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a anexelor, a împrejmuirilor, amenajărilor cu mobilier urban, a reclamelor și amenajărilor publicitare de diverse feluri, dotărilor tehnico-edilitare, și amenajărilor aferente căilor de comunicații.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de maxim 2,50m (excepție pe parcursul execuției lucrărilor când trebuie asigurată protecția șantierului), iar către frontul stradal va fi realizată de preferință din materiale transparente.

3.5.3. Spații verzi și plantate, spații agrement:

Conform HCLM 572/2022, pentru construcțiile de **locuințe** unifamiliale, spațiul verde amenajat va fi de minim **35%** din suprafața terenului

Conform HG 525, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevazute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de **2 m²/locuitor**.

Conform conceptului propus vom avea:

3 loturi - locuințe individuale x 4 pers/lot = 12 pers. => Sp. verde min = 12 x 2 = 24 mp

Spațiu verde compact propus = 24,19 mp

3.5.4. Sistemizarea pe verticală:

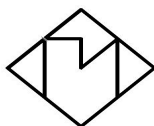
Nivelul terenului natural este cuprins între 107.67 NMN și 107.97 NMN.

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

3.5.5. Bilanț teritorial:

BILANȚ TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
LOCUINTE INDIVIDUALE - din care	2140.00	100.00	1766.48	82.55
constructii	Valorile alaturate se raporteaza la terenul destinat locuintelor individuale		706.59	40.00
zona verde			618.27	35.00
suprate minerale			441.62	25.00
CAI DE COMUNICATII - circulatie mixta	0.00	0.00	349.33	16.32
ZONA VERDE AMENAJATA	0.00	0.00	24.19	1.13
TOTAL	2140.00	100.00	2140.00	100.00

BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONA INSTITUTII PUBLICE - Protectie si asistenta sociala	1936.82	7.96	1936.82	7.96
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	17845.51	73.32	17471.99	71.79
CAI DE COMUNICATIE - strazi in localitate	4555.65	18.72	4555.65	18.72



CAI DE COMUNICATIE - strada privata	0.00	0.00	349.33	1.43
ZONA VERDE AMENAJATA	0.00	0.00	24.19	0.10
TOTAL	24337.98	100.00	24337.98	100.000

3.5.6. Aspectul exterior al construcțiilor.

- Fațade.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli decorative din diverse materiale, placaje/ornamente aparente din diverse materiale, închideri din panouri metalice, tâmplării lemn, PVC sau metal.

Din punct de vedere cromatic, se vor putea utiliza alb, negru, gri și culori pastel, gamă cromatică naturală, culori neutre (maro, cărămiziu, bej). Sunt permise culori puternice, vii aprinse, pentru a marca (accentua) anumite zone, dar acestea nu vor depăși maxim 15% din suprafața fațadei, vor fi alese conform regulilor cromatice și pe cât posibil se va păstra o compoziție cromatică unitară a zonei.

- Acoperișuri.

Se pot realiza acoperișuri terasă finisate cu membrane sau strat vegetal, învelitori cu șarpante din diverse materiale, acoperite cu, țigle ceramice sau din beton și tablă fâltuită.

Din punct de vedere cromatic, se vor putea utiliza negru, diverse nuanțe de gri și culori neutre naturale (maro, cărămiziu, bej etc.). Nu sunt permise culori stridente, verde, albastru, roz sau violet.

- Împrejmuiri.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelă, incinta studiată poate fi împrejmuită pe limita de proprietate. Înălțimea minimă a acesteia va fi de 2,50m și va fi realizată de preferință din materiale transparente.

Din punct de vedere cromatic și a gradului de finisare, gardurile către fronturile stradale vor fi din materiale și cu finisaje similare cu fațadele locuințelor și în corelare cu aspectul lor.

- Plantații.

Pe terenul destinat spațiului verde propus, se vor amenaja spații verzi înierbate (gazon, plante perene, arbusti ornamentali, etc).

Pe terenul destinat spațiului verde din interiorul loturilor pentru locuințe, se vor amenaja spații verzi înierbate, și amenajări peisagere cu respectarea HCLMA 572/2022.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

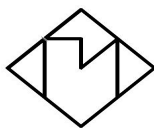
În ceea ce privește alimentarea cu utilități publice – apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații – prezentul Plan Urbanistic Zonal este fundamentat pe baza rețelelor existente din zonă, a reglementărilor în vigoare și a avizelor/condițiilor tehnice emise de operatorii de rețele.

Soluțiile de racordare la infrastructura edilitară au fost analizate la nivel de principiu și au la bază avizele de amplasament obținute în etapa de elaborare a PUZ-ului. Cu toate acestea, se menționează că, în practică, operatorii de rețele pot propune în etapele ulterioare de proiectare (DTAC, PTh) variante tehnice actualizate față de cele propuse în prezentul PUZ, ca urmare a adaptării la realitățile din teren, a modificării capacităților disponibile sau a strategiilor proprii de dezvoltare a rețelelor edilitare.

Astfel, eventualele modificări sau actualizări ale traseelor de extindere, punctelor de racord sau soluțiilor tehnice de branșare nu afectează reglementările urbanistice stabilite prin prezentul PUZ. Acestea se vor corela punctual în fazele următoare de proiectare, fără impact asupra funcțiunilor propuse, rețelelor edilitare, a organizării spațiale sau a indicatorilor urbanistici prevăzuți.

Responsabilitatea integrării corecte a soluțiilor tehnice actualizate revine proiectanților de specialitate și beneficiarului, în conformitate cu avizele tehnice valabile la momentul elaborării documentațiilor de autorizare a execuției.

Prezentul PUZ asigură cadrul general necesar dezvoltării coerente a zonei și permite flexibilitatea adaptării soluțiilor de utilități la condițiile tehnico-economice curente, fără a necesita revizuirea planului



urbanistic în cazul unor ajustări punctuale de natură tehnică.

Cele 3 locuințe propuse vor fi echipate din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin extinderea și branșarea la rețelele existente pe Str. Teodor Mariș, cu amplasarea caminelor/cutiilor de branșament pe domeniul public, lot identificat prin CF 365998-Arad, sau prin implementarea de soluții locale pentru toate dotările necesare.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă se propune extinderea rețelei existente pe strada Teodor Maris și branșarea tuturor obiectivelor propuse la acestea, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare. Din rețeaua localității va fi asigurată și rezerva de apă de incendiu pentru instalațiile de stingere incendii – hidranți stradali.

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

În fazele ulterioare, operatorul poate propune alternative de extindere, în funcție de capacitatea rețelei și strategia sa de dezvoltare. Aceste ajustări nu influențează prevederile PUZ și vor fi tratate punctual în proiectele tehnice de specialitate.

Extinderea rețelei existente și realizarea branșamentelor vor face obiectul unei documentații ulterioare, faza DTAC/Pth, extinderea se realizează, din str. Teodor Mariș, în funcție de soluția tehnică dată de Compania de Apă Arad.

3.6.2. Canalizare menajeră:

Se propune extinderea rețelelor existente pe strada Teodor Maris și branșarea tuturor obiectivelor propuse la acestea, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare.

Sistemul propus este unul gravitațional, cu posibilitatea de integrare a stațiilor de pompare locale, dacă va fi necesar, în funcție de cotele de nivel din teren.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament, vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte montate îngropat sub limita de îngheț la adâncimi mai mari de 70 cm., într-un pat de nisip.

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

Detaliile tehnice privind traseul conductelor și amplasamentul exact al echipamentelor vor fi stabilite în etapa de proiectare detaliată faza DTAC/Pth., în conformitate cu soluția acceptată de operator.

3.6.3. Canalizare pluvială:

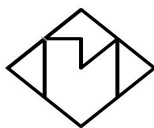
Apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor, considerate convențional curate, vor putea fi dirijate spre zonele verzi din interiorul incintei sau înmagazinate în bazine de retenție și utilizate ulterior la irigatul zonelor verzi, sau dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială de pe strada învecinată.

Apele pluviale colectate de pe circulațiile carosabile și zonele de parcare, vor fi dirijate spre canalizarea pluvială de pe Str. Teodor Mariș, la o distanță de aprox. 37 m de incintă.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune extinderea rețelelor de distribuție de pe strada Teodor Maris și branșarea tuturor obiectivelor propuse la acestea, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru execuția extinderii/branșamentelor/racordurilor propuse, beneficiarul se va adresa detinatorului rețelei existente. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumarelor și a fișelor tehnologice în vigoare.



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

Toate soluțiile vor fi definite în detaliu în cadrul proiectelor tehnice, în conformitate cu reglementările în vigoare și cu avizul actualizat al operatorului.

3.6.5. Asigurarea cu servicii de telecomunicații

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

3.6.6. Alimentarea cu energie termică

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

3.6.7. Alimentarea cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor propuse, este posibilă extinderea rețelei existente pe strada Teodor Mariș, în situația în care acest lucru se dovedește necesar. Realizarea bransamentelor și a extinderilor se va efectua respectând toate normativele tehnice și reglementările în vigoare, pe cheltuiala beneficiarului, asigurând astfel dotarea corespunzătoare a noilor locuințe cu alimentare cu gaze naturale.

3.6.8. Gospodărirea deșeurilor menajere

Serviciul de colectare centralizată și transport a gunoiului menajer va fi concesionat unei firme specializate.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

Pentru zona studiată, preconizarea problemelor de mediu conform criteriilor stabilite prin *Anexa 1 la Hotărârea nr. 1076/2004*, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe vizează următoarele aspecte:

1. Caracteristicile planului.

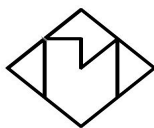
a. Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune reglementarea unei suprafețe de 2140 mp în vederea construirii a 3 locuințe individuale.

Planul stabilește cadrul urbanistic de dezvoltare prin definirea indicatorilor specifici (POT maxim 40%, CUT maxim 0.95, regim de înălțime S/D+P+1E, procent minim de spații verzi 35%, retrageri față de limitele de proprietate), determinând astfel limitele maxime de ocupare și utilizare a terenului, amplasarea construcțiilor și condițiile generale de funcționare.

Funcțiunile propuse sunt de locuințe individuale cu posibilitatea desfășurării în incinta a activităților de servicii economice terțiare cu regim de activitate redus, compatibile cu funcțiunea de locuire, respectiv cabinete profesionale, servicii de proximitate, mici unități meșteșugărești nepoluante și alte servicii locale care nu generează trafic semnificativ, disconfort sau poluare.

Prin urmare, documentația creează un cadru urbanistic determinat și controlat pentru dezvoltări viitoare, fără a genera prin sine premise pentru activități cu impact semnificativ asupra mediului, eventualele efecte urmând a fi analizate punctual în cadrul procedurilor de autorizare ulterioare.



b. Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se elaborează în corelare cu documentațiile de urbanism aprobate la nivelul municipiului și are caracter de reglementare punctuală pentru suprafața de 4.122 mp care face obiectul studiului.

Documentația detaliază și adaptează prevederile urbanistice aplicabile la nivel de parcelă, fără a modifica structura funcțională majoră a zonei și fără a genera intervenții asupra rețelei principale de circulații sau asupra infrastructurii edilitare existente.

Prin natura și dimensiunea sa, planul nu influențează în mod semnificativ alte planuri sau programe aprobate și nu condiționează elaborarea unor documentații de urbanism suplimentare. Reglementările propuse au aplicabilitate strict locală și nu determină modificări la nivel strategic sau teritorial extins.

Implementarea PUZ-ului nu presupune corelări cu programe publice majore de investiții și nu generează necesitatea modificării documentațiilor de rang superior, integrându-se în cadrul urbanistic existent.

Prin urmare, influența planului asupra altor planuri și programe este redusă și limitată la nivelul amplasamentului studiat.

c. Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile.

Planul va crea cadrul ca proiectul viitor să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției și condițiile de funcționare să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

d. Probleme de mediu relevante pentru plan sau program.

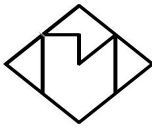
Conform analizei situației existente, terenul pe care este propus planul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și gaze naturale prin extinderea celor existente aflate în vecinătatea amplasamentului, cu respectarea condițiilor administratorului rețelei.

e. Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu.

Implementarea planului va ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă și se va respecta legislația specifică din domeniul protecției mediului. Proiectul de plan va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare pentru funcțiunile propuse și anume : OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare. Vor fi respectate prevederile OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea 17/2023, cu modificările și completările ulterioare.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:

- a) a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: în cazul acestui plan, impactul asupra mediului poate fi împărțit în două etape :
- în etapa de construcție natura impactului este temporară cu efecte negative reduse asupra populației și biodiversității datorită emisiilor atmosferice și a zgomotului.
 - în etapa de operare natura impactului devine permanentă, cu aceleași efecte negative reduse asupra mediului. Pentru niciuna din formele de impact identificate nu se preconizează atingerea unui nivel semnificativ, se preconizează ca impactul nu va fi unul semnificativ.
- b) natura cumulativă a efectelor: Pentru estimarea impactului cumulativ atât în etapa de execuție a proiectului cât și în etapa de funcționare se vor identifica proiecte similare aflate în zonă. Impactul cumulativ în perioada de execuție a viitoarelor proiecte se poate manifesta doar în condițiile în care lucrările de execuție se vor suprapune ca perioadă de timp cu lucrările preconizate referitoare la alte proiecte.
- c) natura transfrontalieră a efectelor: Planul propus nu se regăsește în Anexa 1 din Legea 22/2001 pentru ratificarea Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontalier, adoptată la Espoo la 25 febr. 1991.



d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu: Execuția lucrărilor pentru investiția propusă va necesita utilizarea unor materiale care prin compoziție sau prin efectele potențiale asupra sănătății sunt încadrate în categoria substanțelor și preparatelor chimice periculoase. Aceste substanțe și materiale sunt reprezentate de: carburanți (motorină, benzină), lubrifianți (uleiuri, vaselină), vopsele, solvenți, etc. Pentru acest plan se va solicita Notificare de Asistență de Specialitate a DSP Arad.

e) mărimea și spațialitatea efectelor: Planul propus se va implementa în intravilanul municipiului Arad, utilizându-se o suprafață totală de teren de 2140 mp

f) valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat date de:

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural : Amplasamentul planului nu se află în vecinătatea sau în cadrul zonelor de protecție pentru monumente sau situri.

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului : nu au fost evidențiate poluări ale factorilor de mediu în zonă.

Folosirea terenului în mod intensiv : Terenul va fi ocupat parțial de suprafețe construite, urmând ca restul să fie destinate dezvoltării zonelor verzi, căilor de circulație carosabilă și pietonale.

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau național: Planul propus nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificările și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, deoarece nu se suprapune cu arii naturale protejate sit Natura 2000.

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

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

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

3.8.1. Cutremure de pământ

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

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

Distanțele dintre clădiri învecinate (aici nu intră clădirile alipite) și dintre acestea și limita de proprietate vor respecta prevederile Codului Civil, între clădiri se recomandă păstrarea unei distanțe minime de h/2.

Regimul de înălțime maxim admis este de S(D)+P+1E

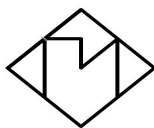
Structura de rezistență a viitoarelor clădiri și sistemul de fundare vor fi detaliate la faza DTAC/PTh. Se recomandă folosirea unui sistem durabil, care să respecte prevederile legilor în vigoare.

b. *Precizări cu privire la proiectarea și construirea antisismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată;*

Structura de rezistență a clădirilor va fi proiectată la faza D.T.A.C. și executată conform normativelor românești în vigoare pentru zona de seismicitate specifică județului Arad, și anume cod de proiectare seismică P 100/2013.

3.8.2. Inundații

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



Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

c. *Măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire;*

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

e. *Alte reglementări privind redimensionarea rețelelor hidroedilitare, îndiguiri, taluzuri, regularizarea cursurilor de apă;*

Nu este cazul.

f. *Precizarea funcțiunilor interzise în zonele de risc la inundații.*

Nu este cazul.

3.8.3. Alunecări de teren

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

Nu este cazul.

b. *Delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare;*

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

d. *Definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantări, ranforsări);*

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

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

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

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

Nu este cazul, siturile și monumentele istorice sunt la distanțe foarte mari de amplasament.

3.8.5. Date generale privind apărarea împotriva incendiilor

Numărul compartimentelor de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTh.

Riscul de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTh.

Echiparea și dotarea cu sisteme de protecție la incendiu: Din rețeaua localității va fi asigurată și rezerva de apă de incendiu pentru instalațiile de stingere incendii – hidranți stradali.

Măsuri de protecție civilă: Nu este cazul.

Numărul maxim de persoane sau animale: Se estimează un număr maxim de 4 de persoane pentru fiecare unitate locativă, cu 3 unități locative rezultând astfel 12 persoane.

Capacități de depozitare sau adăpostire: Nu este cazul

Caracteristici ale proceselor tehnologice și cantități de substanțe periculoase: Nu este cazul.

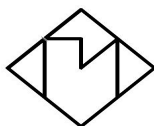
Numărul de adăposturi proiectate/suprafața totală/capacitate: Nu este cazul.

Date constructive: Nu este cazul.

Dotarea adăpostului de protecție civilă: Nu este cazul.

3.9. Obiective de utilitate publică

În cadrul prezentului PUZ, nu se propune crearea de drumuri publice, strada de acces în incintă urmând a fi organizată ca drum privat, destinat circulației locuitorilor și vizitatorilor celor 3 locuințe individuale.



Se propune, totodată, extinderea rețelelor de utilități existente în vecinătate, situate pe strada Teodor Mariș, pentru a asigura alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale a noilor loturi. Realizarea acestor branșamente și extinderi se va efectua pe cheltuiala beneficiarului și va respecta normativele tehnice și reglementările în vigoare.

Prin aceste măsuri, se asigură dotarea funcțională și confortul locuințelor propuse, fără a afecta circulația publică sau infrastructura urbană existentă.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal propune reglementarea unui teren în scopul realizării a trei locuințe individuale, cu asigurarea accesului și a utilităților necesare.

Documentația urmărește integrarea armonioasă a noii dezvoltări în țesutul rezidențial existent, prin:

- Amenajarea unui acces privat și a unui drum de incintă care să deservească toate loturile propuse;
- Extinderea rețelelor de utilități existente pentru alimentarea locuințelor cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, respectând normativele tehnice în vigoare;
- Menținerea caracterului rezidențial al zonei, cu posibilitatea funcțiilor complementare, compatibile cu locuirea;
- Crearea de spații verzi și locuri de parcare pentru vizitatori, asigurând condiții optime de circulație și confort.

Prin realizarea acestor obiective, PUZ-ul propus va contribui la dezvoltarea ordonată a zonei, respectând reglementările urbanistice și protejând calitatea mediului urban existent, asigurând în același timp condiții funcționale și sigure pentru viitorii utilizatori.

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