

Foaie de capăt

Proiect nr. AU 03/2022 faza PUZ

Denumirea proiectului:	PUZ – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA
Beneficiar	DI TRIFOI FLOREA Dna TRIFOI MARIANA
Amplasament:	EXTRAVILAN identificată prin CF 348541 si CF348542, zona Sânnicolau Mic Mun. Arad, jud Arad
Elaborator:	CITYPLAN STUDIO SRL mun. Timișoara, str. Calea Dorobanților, Spatiu Comercial, sc A, et. P, cam 1,5 si 9, jud. Timiș, tel. 0256 430 856, fax 0256 443 443
Data elaborării:	Noiembrie 2022
Faza de proiectare:	PUZ



Lista de semnături

Proiectant general si
consultant

S.C. CITYPLAN STUDIO S.R.L.

Manager proiect

arh. MIRON Darius

Proiectare de specialitate
URBANISM:

urb. dipl. CRETU Emanuel

Echipa de proiectare:

arh. IVANOVICI Natalia



BORDEROU

PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de semnături

Borderou

Memoriu tehnic

PIESE DESENATE

U-00	PLAN ÎNCADRARE ÎN PUG	1:50000
U-01	PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	1:10000
U-02	PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ	1:2000
U-03	PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1:2000
U-04	PLAN CIRCULAȚIE JURIDICĂ A TERENURILOR	1:2000
U-05	PLAN PROPUNERE MOBILARE	1:2000

VOLUM 1 Memoriu TEHNIC

I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

I.1.1 Denumirea lucrării

P.U.Z. Dezvoltare zona rezidentiala pe teren situat în extravilanul Mun. Arad, zona Sânnicolau Mic, teren cu suprafața de 263.300,00 mp, identificat cu CF nr 348541 si CF 348542 Arad, din care se urbanizeaza cca. 10 hectare și restul de suprafață se introduce în intravilan pentru o dezvoltare ulterioară printr-un PUZ/PUD conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.

I.1.2 Beneficiar

DI TRIFOI Florea

Dna TRIFOI Mariana

Adresa Cl: strada Cezar nr. 1A, Mun. Arad, Jud. Arad

I.1.3 Proiectantul general

Proiectantul general este SC CITYPLAN STUDIO SRL cu sediul în mun. Timișoara, str. Calea Dorobanților, Spatiu Comercial, sc A, et. P, cam 1,5 si 9, jud. Timiș, tel. 0256 430 856, fax 0256 443 443.

Proiectul este înregistrat cu numarul AU 03/2022.

I.1.4 Data elaborării

Noiembrie 2022

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII

I.2.1 Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație are ca obiect urbanizarea unui teren din extravilanul Mun. Arad, în zona Sânnicolau Mic, la ieșirea din oraș către Fântânele lângă drumul județean DJ682. Într-un context de zonă de case, cu regim mediu de înălțime, la nord și vest de teren, se intenționează dezvoltarea unei zone rezidențiale.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la rugămintea domnului TRIFOI Florea cu domiciliul în Arad, str. Cezar, nr. 1A, care are la bază Certificatul de urbanism nr. 1535 din 01.09.2022 eliberat de Primăria Municipiului Arad.

I.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată
În momentul de față zona nu este reglementată prin PUG al municipiului Arad aprobat prin HCL nr. 98/1998.

Obiectul documentației de față îl constituie 2 parcele de teren extravilan cu număr cadastral / număr C.F. 348541, și CF 348542 – mun Arad, cu suprafața totală – conform cărții funciare de 263.300,00 mp (26,33 hectare).

Terenul se învecinează cu:

- Nord:
 - teren în intravilan identificat cu CF nr. 351160 – proprietate publică – drum aflat în administrația Municipiului Arad și
 - Teren în extravilan identificat cu CF nr. 350503 – proprietate publică aflat în administrația Județului Arad
- Nord-Est:
 - teren în extravilan identificat cu CF nr. 359529 – proprietate privată
 - teren în extravilan identificat cu CF nr. 333008 – proprietate privată
 - teren în extravilan identificat cu CF nr. 330096 – proprietate privată
- Est:
 - teren în extravilan identificat cu CF nr. 310382 – canal aflat în proprietatea Municipiului Arad
 - teren în extravilan identificat cu CF nr. 319558 – proprietate privată
- Sud:
 - teren în extravilan identificat cu CF nr. 312804 – proprietate privată
 - teren în extravilan identificat cu CF nr. 312805 – proprietate privată
 - teren în extravilan identificat cu CF nr. 312806 – proprietate privată
- Vest:
 - Limita intravilanului municipiului Arad
 - teren în intravilan identificat cu CF nr. 358943 – proprietate publică – drum aflat în administrația Municipiului Arad

- teren în intravilan identificat cu CF nr. 358854 – proprietate publică – drum aflat în administrația Municipiului Arad
- PUZ aprobat prin HCL 220 din 18.07.2016 "Zona rezidențială și funcțiuni complementare" - intravilan

I.3 SURSE DOCUMENTARE

I.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

PUG al municipiului Arad aprobat prin HCL nr. 98/1998

Strategia integrată de dezvoltare urbană al Municipiului Arad 2021-2027 și post 2027

Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Arad

HCLM 239/25.06.2020 privind aprobarea PUZ și RLU aferent pentru "Modernizare DJ709G, inclusiv Pod Mures, pentru funcțiunea de centura Est Arad, UAT Arad, UAT Fântânele, UAT Vladimirescu" beneficiar Județul Arad, prin Consiliul Județean Arad

HCLM 344/03.09.2018 privind aprobarea PUZ și RLU aferent pentru "Amenajarea depozit deșeuri inerte-Zona Fântânele conform CF 312851 Arad" beneficiar Municipiul Arad

HCLM 220/18.07.2016 privind aprobarea PUZ și RLU aferent pentru "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare"

HCLM 80/27.04.1999 privind Planul Urbanistic de Detaliu "Rampa de gunoi Sănnicolau Mic"

I.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiile de fundamentare elaborate concomitent cu documentația PUZ sunt:

- Studiul geotehnic al terenului
- Studiul topografic

I.3.3 Date statistice

Conform PUG Arad, această zonă este încadrată în extravilanul municipiului Arad, categoria de folosință teren arabil, nereglementat din punct de vedere urbanistic.

La Vest de incinta terenului studiat se află UTR nr. 35 al municipiului Arad, zonă dedicată locuințelor individuale sau colective cu regim redus de înălțime (P, P+1E, P+2E+M) cu subzone de rezidențial cu clădiri tip rural, subzone de instituții publice și servicii de interes general, subzone de construcții comerciale, subzone de construcții de cult, cultură și învățământ, subzone de construcții de agrement și amenajări sportive, subzone de unități industriale nepoluante, unități agricole nepoluante, subzone de gospodărie comunală și cimitir.

I.3.4 Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

PUZ-ul aprobat prin HCLM 220 din 18.09.2016 privind "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" este un PUZ aflat chiar pe limita vestică a terenului aflat în studiu și propune o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare de servicii. Acest PUZ este împărțit în trei zone de locuire:

Zona 1 Rh: D(S)+P+1E/P+1E+M, POT= 40% și CUT =1,05

Zona 2 Rh: D(S)+P+2E, POT= 40% și CUT =1,20

Zona 3 Rh: D(S)+P+2E, POT= 40% și CUT =1,20

Proiectul de centură Sud-Est a municipiului Arad nu intersectează terenul studiat, la fel și zona de protecție a centurii sau colectoarele acestuia.

I.3.5 Cadrul legal

- LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.
- LEGEA nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- LEGEA nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- CODUL CIVIL – reglementări privind amplasamentul construcțiilor, republicat.
- ORDINUL MLPAT nr. 13/N/1999, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General". Indicativ:GP038/99
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism". Indicativ: GM-007-2000
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal" Indicativ: GM-010-2000
- HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Hotărârea Guvernului nr. 855/2001 privind modificarea HG 525/1996 și Anexa la HG 855/2001 cu Norma metodologică privind finanțarea elaborării și/sau actualizării Planurilor Urbanistice Generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism.
- ORDINUL nr. 227/31.03.2006 privind amplasarea și dimensiunea zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare
- ORDINUL nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- ORDINUL nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

- LEGEA FONDULUI FUNCJAR nr.18 / 1991, republicată.
- HOTĂRÂREA nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- LEGEA nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare.
- P.U.G. Arad (inclusiv RLU) in vigoare si alte regulamente locale de urbanism

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1 EVOLUȚIA ZONEI

II.1.1 Date privind evoluția zonei

Înainte ca Sânnicolau să fie alipit Aradului în 1950, acest cartier funcționa de sine stătător și a trecut prin etapele istorice și urbanistice ale Transilvaniei. După cucerirea habsburgică terenurile au fost lotizate după alte principii. Se favoriza ca terenul să fie împărțit după o grilă, o formă geometrică rectangulară pentru a influența locuitorii spre o viață ordonată.

"Odată cu administrația habsburgică, s-a reglementat suprafața terenului necesar unei familii pentru a se putea dezvolta (teren arabil, fâneată, livadă), iar loturile pentru construcția gospodăriilor a primit o suprafață cu 23 – 29 m la frontul stradal și 140 – 190 m în adâncime. Inițial, aceste loturi nu se puteau divide, fiind moștenite de fiul cel mare, dar, în unele cazuri, această regulă a fost abandonată, rezultând dimensiuni diferite de loturi. Acest mod de lotizare, reglementat inițial, s-a transformat în timp, odată cu societatea, dar niciodată atât de radical precum în timpul colonizării habsburgice."¹

Odată cu creșterea populației, se întâmplă o situație aparte la sfârșitul secolului XX și începutul secolului XIX când structura socială se modifică și noii locuitori a urbanizării ulterioare, nu au mai fost preocupați de agricultură, iar dimensiunea loturilor s-a micșorat considerabil.

Terenul propus spre urbanizare se află într-o zonă cu caracter predominant de locuințe. Ca urmare a dezvoltării din ultimii ani, prin urbanizarea terenurilor, un procent suficient de mare de terenuri au fost trecute în intravilan prin refuncționalizarea din terenuri agricole în terenuri pentru construcții de tip rezidențiale sau alte servicii.

¹ Ghid de arhitectura pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - OAR



Amplasamentul studiat se află în arealul metropolei municipiului Arad, în cartierul Sânnicolau Mic, care a suferit o dezvoltare de tip "urban sprawl" în zonele periferice.

II.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Din punct de vedere al conexiunilor cu localitatea Fântânele, zona beneficiază de un acces la un drum județean DJ682. Ținând cont de tranzitarea continuă a localității Fântânele către Arad, potențialul de dezvoltare al zonei va fi sporit.

Zona se prezintă ca un teren compact dezvoltat – terenurile din nord și vest sunt terenuri urbanizate și doar terenurile de la sud și est sunt arabile.

II.1.3 Potențial de dezvoltare

Fiind un teren în zona unui cartier bine încheșat de locuire, se pretează dezvoltarea acestuia pentru o zona de locuire cu construcții de servicii complementare.

II.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

II.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul ce face obiectul prezentei documentații se află în pe limita de UAT Arad. Punctul cel mai apropiat de teren al UAT Fântânele este la o distanță de 1,710 km.

II.2.2 Relația zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Terenul ce face obiectul prezentei documentații se află în sud-estul cartierului Sânnicolau Mic, al municipiului Arad.

Amplasamentul se află:

- Lângă limita din Nord: Stația Meteorologică Arad
- Strada Nucului în vest
- La 652 m față de UAT Fântânele în est
- La cca. 200 m față de o stație de transformare și distribuție electrică în est
- La 38 m față de centru de colectare fier vechi în nord
- La 638 m față de un teren de fotbal în vest
- La 990 m față de cimitirul Katholischer Friedhof Kleinsanktnikolaus în vest
- La 918 m față de Profi și farmacia Ceres în vest
- La 754 m față de Biserica ortodoxă din Sânnicolau Mic în nord-vest
- La 1,31 km față de grădina Cactușilor în vest
- La 1,40 km față de malul râului Mureș în nord
- La cca. 9 km față de centura sud-est propusă în sud
- La 1,76 km față de Stația de tren Aradul Nou în vest

II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

II.3.1 Relief

Din punct de vedere al reliefului, terenul studiat este situat în plină zonă de câmpie cu altitudini medii de 118,00 m față de nivelul Mării Negre. Terenul UAT-ului, din punct de vedere geomorfologic face parte din câmpia joasă a Mureșului, parte a câmpiei de Vest care se caracterizează printr-o câmpie drenată de o serie de canale – naturale sau antropice.

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

II.3.2 Rețea hidrografică

Apele de suprafață prezente în cadrul UAT Arad aparțin bazinelor hidrografice ale râului Mureș. Ca urmare a urbanizării din ultimii ani, rețeaua hidrografică a fost modificată mult antropic.

Pe situl studiat, freaticul a fost interceptat în forajul executat sub forma de infiltrații la -6,00m adâncime.

II.3.3 Clima

Zona se încadrează în caracteristicile climaterice generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată cu slabe influențe mediteraneene, vara înregistrându-se o temperatură medie de 21 °C și iarna o temperatură medie de -1 °C.

Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 582 mm. Cele mai mari cantități de precipitații se înregistrează în luna iunie (88,6 mm), în general sezonul cald înregistrând 58% din cantitatea totală ca o consecință directă a dominației vânturilor din vest. Se mai înregistrează un maxim secundar în lunile de toamnă (24% din cantitatea medie anuală). Între cele două maxime se intercalează un minim principal: februarie, martie, cu cea mai scăzută valoare de 30 mm și un alt minim în septembrie de 36,5 mm.

Datorită poziției în câmpie a Aradului, zona este supusă tot timpul anului advecției aerului umed din vest și ascensiunea sa în contact cu rama muntoasă a Apusenilor, de aici și explicația frecvenței ridicate a zilelor cu precipitații de 120.

Valoarea medie anuală a umidității relative este de 76%.

Frecvența medie a circulației maselor de aer este cea sud-estică, frecvența maximă fiind atinsă în luna octombrie (22,6%), urmată de cea sudică în noiembrie (18,9%), de cea nord-estică în mai (17,8%) și cea nord-vestică în iulie (15,0%).

II.3.4 Condiții geotehnice

Din punct de vedere geomorfologic terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă în această parte, largi orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative. Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări ne semnificative de ordinul 0,20-0,030 m având stabilitatea generală asigurată.

Stratificația este constituită din:

- sol vegetal și umpluturi până la 0,70-0,80 m adâncime;
- argilă cafenie, plastic vârtoasă până la 1,60 m;
- argilă cafenie ruginie plastic vârtoasă uneori cu concrețiuni de calcar până la 2,50m;
- argilă cafenie ruginie cu intercalații cenușii plastic vârtoasă până la 3,00 m;
- argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă până la 3,80m și în continuare, până la adâncimea de investigație de 4,50 m;
- argilă prăfoasă cafenie ruginie cu calcar și calcar alterat și oxizi de fier și mangan.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,70-0,80 m.

Apa subterană, în fântână, se situează la adâncimea de 6,00m față de nivelul terenului actual.

În conformitate cu prevederile normativului P100-1/2014, zona se încadrează la $a_g=0,20g$ și $T_c=0,70s$.

Riscul geotehnic al amplasamentului este redus, iar categoria geotehnică este 1.

Concluzia studiului geotehnic realizat este faptul că terenul natural din incintă este adecvat realizării de construcții și nu reprezintă o disfuncționalitate.

II.3.5 Riscuri naturale

Cutremure:

- terenul se află în zona de hazard seismic cu accelerația de vârf a terenului având valoare $a_g=0,20g$ și perioada de colț $T_c=0,7$ sec
- nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri) datorită intensității seismice
- se vor urmări normele de proiectare și conformare a structurii la codul de proiectare seismică partea 1 – prevederi de proiectare pentru clădiri indicativ P100-1/2013

Inundații:

- terenul se află în zona de luncă, dar datorită urbanizării zona a fost echipată cu rețele pentru colectare apă
- conform anexa 4 la legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural, cantitatea maximă de precipitații căzută în 24 ore în perioada 1901-1997 este 100-160mm, astfel terenul se află în zonă cu risc scăzut de inundații
- zona nu este inundabilă

Alunecări de teren:

- conform anexa 6 la legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural terenul se află în zonă cu risc scăzut de alunecări

II.4 CIRCULAȚIA

II.4.1 Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.

Zona studiată este deservită de drumul DJ care face legătura cu UAT Fântânele. Lângă limita din vest se află strada Vântului și Nucului al cărui racord intră pe terenul studiat. Străzile Nucului și Vântului sunt străzi de categoria III – colectoare (în conformitate cu Ordinul nr. 49/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane), cu o lățime a părții carosabile de 6,00 m.

Linia de cale ferată este departe de amplasament. Cea mai apropiată stație de tren, Aradul Nou, se afla la 1,76 km.

Astfel se poate vorbi doar de acces auto la amplasament.

Nu este cazul transportului aerian.

Nu este cazul transportului naval pe amplasament.

II.4.2 Capacități de transport, greutate în influența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Terenul, în momentul de față, cuprinde pe sit o zonă de racord a carosabilului dintre strada Vântului și Nucului.

În momentul de față, terenul nu beneficiază de o rută de transport în comun.

II.5 OCUPAREA TERENURILOR

II.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

În zona amplasamentului au fost dezvoltate zone predominant de locuire.

Terenul luat în studiu nu este ocupat de construcții sau amenajări, destinația actuală fiind de teren arabil.

Terenul este proprietatea privată al domnului Trifoi Florea (CF 348541, CF 348542), iar extrasele CF nu au înscrieri privitoare la sarcini. În CF sunt menționate că au categoria de folosință arabil în extravilan.

În loturile din zonă, construcțiile de case sunt toate aliniate la stradă. Se favoriza construcția caselor la stradă pentru a avea mai mult spațiu pentru grădini în spatele loturilor. Forma construcțiilor este regulată și sunt tipologii liniare, de tip "L" sau de tip

”U”. Construcțiile sunt fie longitudinale pe lot, fie transversale pe lot, rezultând un fronton triunghiular la stradă sau un fronton parțial continuu, cu acoperișul în două ape sau 4(patru) ape.

II.5.2 Relaționări între funcțiuni

Nu există conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în zonă, zona rezidențială și funcțiunile complementare propuse nu afectează negativ vecinătățile.

În dezvoltările din zonă nu au fost identificate tipologii de zone incompatibile care să aibă limite de proprietate comună, sau să prezinte un disconfort funcțional.

II.5.3 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

PUZ-ul vecin nu are clădiri edificate, iar în reglementări sunt propuse un POT de 40% și CUT de 1,20. Loturile de locuire sunt insiruite și au 250 mp, iar loturile de locuire individuale au mai mult de 500 mp, loturile mixte (locuire și servicii) au cca. 500 mp.

În perimetrul zonei studiate, loturile din vecinatate sunt mai mari de 1000 mp și procentul de ocupare este între 20% și 30%.

II.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit

Din punct de vedere arhitectural, zona se prezintă ca un spațiu construit compact, cu volumetrii simple, în care domină arhitectura rurală.

II.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În PUZ-ul vecin ”Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”(apobat prin HCLM 220 din 18.07.2016) sunt reglementate câteva loturi mixte pentru locuire, servicii, comerț și dotări, reprezentând 10% din suprafața PUZ-ului.

În fondul construit din zonă, clădirile de servicii se regăsesc aleatoriu în spațiul urban.

II.5.6 Asigurarea cu spații verzi

La limita din vest se află UTR 35 al Municipiului Arad. Ca reglementare de spații verzi pentru zonele de locuit prevede o suprafață mai mare de 2 mp pe locuitor.

În PUZ-ul vecin ”Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”(apobat prin HCLM 220 din 18.07.2016) sunt reglementate un procent de 3,44% de spațiu verde.

Zonele adiacente canalelor sunt propuse ca spații verzi de protecție. Conform Ordinului nr. 227 din 31.03.2006 zona maxima de protecție cerută este 2,5 m.

II.5.7 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Terenul nu este afectat de riscurile naturale. Terenul este plat – deci sunt reduse riscurile de alunecări de teren.

II.5.8 Principalele disfuncționalități

Ca urmare a analizei situației existente au fost identificate următoarele disfuncționalități:

- Lipsa unor rețele edilitare, acestea urmând a fi dezvoltate prin prevederile PUZ aprobat pe parcela adiacenta
- Lipsa unui sistem de transport public
- Suprafață mare de teren o constituie zona de protecție LEA.

II.6 ECHIPARE EDILITARĂ

II.6.1 Alimentarea cu apă potabilă

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă, care ajunge până pe strada Nucului, la vest de incinta studiată.

II.6.2 Canalizare menajeră și ape pluviale

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de canalizare menajeră, care ajunge până pe strada Nucului, la vest de incinta studiată.

În momentul de față, în interiorul terenului studiat nu există canale de desecare la care să se poată realiza deversarea apelor pluviale.

II.6.3 Alimentare cu energie electrică

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu energie electrică, care ajunge până pe strada Nucului, la vest de incinta studiată.

II.6.4 Rețele de telecomunicații

În zona studiată în prezent există o rețea de telecomunicații, care ajunge până pe strada Nucului, la vest de incinta studiată.

II.6.5 Alimentare cu gaze naturale

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale, care ajunge până pe strada Nucului, pe strada Vântului și strada Steagului.

II.6.6 Rețele de termoficare

Terenul nu este echipat cu rețele de termoficare.

II.7 PROBLEME DE MEDIU

II.7.1 Relația cadrul natural – cadrul construit

În zona amplasamentului nu au fost identificate zone naturale deosebite care ar impune niște măsuri speciale.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona că impactul asupra peisajului poate fi



considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează în extravilanul municipiului Arad, adiacent unei zone de locuințe, unde această activitate nu este considerată una deosebită sau ieșită din comun.

II.7.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural prezintă zona studiată ca un spațiu cu riscurile naturale și antropice la un nivel scăzut.

II.7.3 Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

În momentul de față, zona nu este supusă riscurilor provenite din sistemul căilor de comunicare sau echipării edilitare.

În zonă nu au fost identificate echipări edilitare care ar putea prezenta riscuri.

II.7.4 Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul. În zona nu s-au identificat situri arheologice sau de patrimoniu.

II.7.5 Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul. Zona dată este lipsită de obiective cu potențial balnear și turistic.

II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

II.8.1 Opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Populația din zona învecinată va beneficia de potențialele funcțiuni care vor fi realizate pe amplasament – spații servicii, comerț sau dotări. Aceste tipuri de dotări nu se află în prezent în imediata apropiere a incintei.

II.8.2 Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

În opinia elaboratorilor, solicitările temei program se încadrează în funcțiunea propusă.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin actualizarea suportului topografic au fost identificate elementele definiției ale terenului. Sau observat linii LEA pe teren: 6 linii LEA de 20kV și o linie LEA de 110 KV.

Astfel rezultă zone de protecții mari de 24 m pentru linii de 20kV și 37 m pentru linia de 110kV.

Conform legii 139/2000 privind activitatea de meteorologie, la articolul 18 se menționează că se instituie o zonă de protecție absolută de 30,00 m lățime în jurul platformei meteorologice. La articolul 19, se menționează că amplasarea unei construcții mai înalte de 1/6 de distanța dintre construcție și limita zonei de protecție sunt admise numai cu acordul prealabil al Centrului meteorologic național.

Tot din ridicările topo s-a observat că racordul străzii Nucului cu Vântului este executat pe terenul studiat și ocupă o suprafață de 445,85 mp.

Prin studiul nivelmetric se poate concluziona faptul că terenul are o suprafață plană.

Prin realizarea studiului geotehnic s-a constatat tipul terenurilor și calitatea acestora, astfel terenul se încadrează în categoria geotehnică 1 cu risc geotehnic scăzut.

III.2 PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

În PUG Arad în vigoare nu apar reglementări legate de zona în care se afla terenul studiat. Ca și parametrii de orientare au fost luate în calcul reglementările UTR35 vecin pe limita de proprietate din Vest.

Conform PUG Arad și RLU în UTR35, nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1E(P+M) pe fronturile străzii Steagului. Regimul de înălțime admis este de P, P+1E, P+2E și P+2E+M și diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat se afla la aproximativ 1,41 km față de râul Mureș.

III.4 MODIFICAREA CIRCULAȚIEI

III.4.1 Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare: amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări)

În plan

Datorită liniilor LEA care străbat terenul, nu va fi dat nici un acces din drumul județean DJ682. Astfel toate accesele și circulațiile se realizează de pe străzile Vântului și Nucului.

În zona de racord dintre străzile Vântului și Nucului s-a propus o cedare de teren pentru dezvoltarea ulterioară a zonei, având în vedere că o zonă de teren rămâne neschimbat ca funcțiune.

S-a continuat strada Căpitan Ioan Fătu pe terenul studiat cu un profil de 18 m pentru lotul de servicii.

Pentru a se putea accesa terenurile din sudul terenurilor studiate, s-a continuat strada Vântului în jos cu un profil de 18 m. La strada Vântului din intersecția străzii cu strada Nucului până la intersecția cu strada Steagului s-a lărgit profilul acestuia pentru a putea dezvolta un spațiu verde, un spațiu pietonal sau de pistă de bicicletă pentru că spațiul de carosabil al acestei străzi intră pe terenul beneficiarului, domnul Trifoi.

Față de strada Nucului s-a retras cu loturile aproximativ 4 m, pentru a putea realiza un spațiu pietonal sau aliniament de copaci.

La un pas până în 250 m s-a mai realizat o stradă care să mergă până la loturile din sud și are accesul din strada Nucului.

Toate străzile vor fi dimensionate astfel încât să asigure două sensuri de circulație, trotuare și spații verzi.

Strada Nucului este o stradă de categoria a III-a – colectoare (în conformitate cu Ordinul 49 din 1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, lățimea pentru aprobarea cu două benzi de circulație de 3,00m pe sens). Străzile care se vor accede în această stradă din zona urbană propusă prin prezenta documentație urbanistică vor fi tot de categoria a III-a cu două benzi cu câte o bandă pe fiecare sens, iar în conformitate cu ordinul nr. 49 din 1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, lățimea părții carosabile pentru aceste străzi care se apropie de valoarea inferioară corespunzătoare traficului mediu s-a decis că lățimea acestor străzi colectoare va fi de 7,00m.

Intersecțiile dintre strada Nucului și străzile care acced în aceasta vor fi amenajate la nivel cu raza de racordare la nivelul bordurii de minim 6 m. Toate intersecțiile din cadrul zonei de locuințe propuse vor fi amenajate ca și intersecții la nivel cu raze de racordare la nivelul bordurii de rază 6,00m.

În profil transversal

Din punct de vedere al elementelor geometrice în profil transversal, ca și stradă în localitatea urbană, conform Ordinului nr. 49/1998, STAS 10144/1-90 strada are următoarele caracteristici pentru profilul de 12m:

- Lățime parte carosabilă: 7,00m
- Benzi de circulație curente: 2x3,50 m;
- Pantă transversală parte carosabilă: 2,50%
- Trotuare: 2x1,50 m
- Panta transversală trotuare 2,00%
- Aliniamente de copaci și spații verzi: 2x1,50m

Profilul de 18m are următoarele caracteristici:

- Lățime parte carosabilă: 7,00m
- Benzi de circulație curente: 2x3,50 m;



- Pantă transversală parte carosabilă: 2,50%
- Trotuare: 2x1,50 m
- Panta transversală trotuare 2,00%
- Aliniamente de copaci și spații verzi: 2x2,50m
- Pistă de bicicletă: 2x1,50m
- Pantă transversală pistă biciclete: 2,00%
- Diferență de nivel între trotuar și pistă de bicicletă: minim 5cm

Zone verzi

Zonele verzi afectate de lucrările la carosabil se vor reface prin completare sau evacuare de teren vegetal în grosime variabilă și însămânțare cu gazon. Materialelor și utilajelor de execuție a lucrărilor vor fi cele agrementate conform normelor tehnice.

Nu există linii de transport în comun în zonă.

III.4.2 Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice: devieri de linii, linii noi, depozitări, locuri de parcare – garare)

Nu este cazul. Linia CFR este la o distanță de aproximativ 1,76 km (Stația de tren Aradul Nou în vest).

III.4.3 Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare)

Nu este cazul.

III.4.4 Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituții impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice)

Nu este cazul.

III.4.5 Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu dizabilități locomotorii)

Traseele pietonale sunt paralele cu carosabilul propus și nu există porțiuni omise. Pistele de bicicletă sunt propuse în profilul de 18m. Detalii legate de dimensiuni se poate consulta subpunctul III.4.1.

Având în vedere natura terenului zonei studiate, se impun lucrări de sistematizare pe verticală pentru realizarea platformelor drumurilor, în vederea asigurării pantelor necesare scurgerii și colectării apelor pluviale la rigolele stradale.

III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

III.5.1 Zonificarea funcțională, grupate pe unități și subunități teritoriale

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuire și servicii, dotări complementare
- asigurarea accesului în zona studiată și corectarea profilului străzii Vântului
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi
- asigurarea zonelor de protecție a diferitelor obiective
- asigurarea alimentării cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică a viitoarei dezvoltări

Funcțiunea propusă:

Zona locuire:

- Regim de înălțime P+1E+M (3 nivele)
- POT max 35%
- CUT max 1,05
- H max constructii = 7 m

Zona mixta locuire cu servicii:

- Regim de înălțime P+2E+M (4 nivele)
- POT max 40%
- CUT max 1,60
- H max constructii = 10,00 m

Zona de dotari si servicii

- Regim de înălțime P+2E+M (4 nivele)
- POT max 40%
- CUT max 1,60
- H max constructii = 10,00 m

Spații verzi

Circulații auto și pietonale

Zonă de aproximativ 12,60 hectare lăsată în continuare arabil

Zonă de protecție LEA

Conform PUG Arad și RLU, în UTR35, nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1E(P+M) pe fronturile străzii Steagului. Regimul de înălțime admis este de P, P+1E, P+2E și P+2E+M și diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Conform legii 139/2000, art. 19 zona de implantare va fi la o distanță de 36,00m la strada Steagului.

Din punct de vedere al consecințelor economice și sociale, la nivelul unității teritoriale de referință, se poate remarca faptul că prin urbanizarea terenului, se vor crea premisele dezvoltării unei zone compacte de locuire cu funcțiuni complementare care vor continua tipologia de dezvoltare a zonei.

Amplasarea noilor construcții se vor face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile generale ale parcelei.

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcției. Retragera față de limitele laterale este de minim 2 m sau conform Codului Civil. Retragera în spate va fi de 12,00 m și în față va fi minim 5 m pentru loturile de cca. 500,00 mp. Pentru loturile mai mari de 550,00m mp retragera în spate va fi mai de 15,00 m. Amplasarea pe limitele laterale ale terenului va fi posibilă numai cu acordul notarial al vecinilor afectați.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sănătății.

Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea clădirilor se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară conform OMS 119/2014 cap. I art. 11.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor indicativ P 118/2013.

III.5.2 Bilanțul teritorial

Nr. Crt	DENUMIRE SUPRAFETE	EXISTENT		PROBUS	
		[mp]	[%]	[mp]	[%]
I	LOCUIRE	-	-	40516.20	15.39%
1	LOT 01	-	-	671.54	0.26%
2	LOT 02	-	-	512.03	0.19%
3	LOT 03	-	-	512.03	0.19%
4	LOT 04	-	-	512.03	0.19%
5	LOT 05	-	-	512.03	0.19%
6	LOT 06	-	-	512.03	0.19%
7	LOT 07	-	-	512.03	0.19%
8	LOT 08	-	-	512.03	0.19%
9	LOT 09	-	-	512.03	0.19%
10	LOT 10	-	-	512.03	0.19%
11	LOT 11	-	-	512.03	0.19%
12	LOT 12	-	-	512.03	0.19%
13	LOT 13	-	-	512.03	0.19%
14	LOT 14	-	-	770.39	0.29%
15	LOT 15	-	-	692.27	0.26%
16	LOT 16	-	-	512.03	0.19%
17	LOT 17	-	-	512.03	0.19%
18	LOT 18	-	-	512.03	0.19%
19	LOT 19	-	-	512.03	0.19%
20	LOT 20	-	-	512.03	0.19%
21	LOT 21	-	-	512.03	0.19%
22	LOT 22	-	-	512.03	0.19%
23	LOT 23	-	-	512.03	0.19%
24	LOT 24	-	-	512.03	0.19%
25	LOT 25	-	-	512.03	0.19%

26	LOT 26	-	-	512.03	0.19%
27	LOT 27	-	-	512.03	0.19%
28	LOT 28	-	-	644.95	0.24%
29	LOT 29	-	-	888.88	0.34%
30	LOT 30	-	-	512.03	0.19%
31	LOT 31	-	-	512.03	0.19%
32	LOT 32	-	-	512.03	0.19%
33	LOT 33	-	-	512.03	0.19%
34	LOT 34	-	-	512.03	0.19%
35	LOT 35	-	-	512.03	0.19%
36	LOT 36	-	-	512.03	0.19%
37	LOT 37	-	-	512.03	0.19%
38	LOT 38	-	-	512.03	0.19%
39	LOT 39	-	-	512.03	0.19%
40	LOT 40	-	-	1296.52	0.49%
41	LOT 41	-	-	512.03	0.19%
42	LOT 42	-	-	512.03	0.19%
43	LOT 43	-	-	512.03	0.19%
44	LOT 44	-	-	512.03	0.19%
45	LOT 45	-	-	512.03	0.19%
46	LOT 46	-	-	512.03	0.19%
47	LOT 47	-	-	701.77	0.27%
48	LOT 48	-	-	649.56	0.25%
49	LOT 49	-	-	648.87	0.25%
50	LOT 50	-	-	779.14	0.30%
51	LOT 51	-	-	512.03	0.19%
52	LOT 52	-	-	512.03	0.19%
53	LOT 53	-	-	512.03	0.19%
54	LOT 54	-	-	512.03	0.19%
55	LOT 55	-	-	512.03	0.19%
56	LOT 56	-	-	512.03	0.19%
57	LOT 57	-	-	528.61	0.20%
58	LOT 58	-	-	512.03	0.19%
59	LOT 59	-	-	512.03	0.19%
60	LOT 60	-	-	512.03	0.19%
61	LOT 61	-	-	512.03	0.19%
62	LOT 62	-	-	512.03	0.19%
63	LOT 63	-	-	512.03	0.19%
64	LOT 64	-	-	512.03	0.19%
65	LOT 65	-	-	1034.29	0.39%
66	LOT 66	-	-	560.04	0.21%
67	LOT 67	-	-	559.96	0.21%
68	LOT 68	-	-	560.01	0.21%
69	LOT 69	-	-	560.01	0.21%
70	LOT 70	-	-	560.01	0.21%
71	LOT 71	-	-	560.01	0.21%
72	LOT 72	-	-	711.78	0.27%
II	ZONA MIXTA LOCUIRE CU SERVICII	-	-	5493.24	2.09%
1	LOT 73	-	-	1298.51	0.49%
2	LOT 74	-	-	861.00	0.33%
3	LOT 75	-	-	861.00	0.33%

4	LOT 76	-	-	861.00	0.33%
5	LOT 77	-	-	1611.73	0.61%
III	SERVICII	-	-	10192.76	3.87%
1	LOT 78	-	-	10192.76	3.87%
IV	SPATII VERZI	-	-	16393.08	6.23%
1	LOT 80	-	-	9244.44	3.51%
2	LOT 81	-	-	4463.74	1.70%
3	LOT 82	-	-	2684.90	1.02%
V	CIRCULATII	-	-	21061.26	8.00%
1	LOT 83	-	-	3300.20	1.25%
2	LOT 84	-	-	6713.25	2.55%
3	LOT 85	-	-	5215.67	1.98%
4	LOT 86	-	-	2540.68	0.96%
5	LOT 87	-	-	3291.46	1.25%
VI	LOTURI A CAROR CATEGORIE DE FOLOSINTA NU SE SCHIMBA- RAMANE AGRICOL	-	-	125998.50	47.85%
1	LOT 88	-	-	49989.76	18.99%
2	LOT 89	-	-	26379.18	10.02%
3	LOT 90	-	-	14520.98	5.51%
4	LOT 91	-	-	18943.85	7.19%
5	LOT 92	-	-	16164.73	6.14%
VII	PROTECTIE LEA	-	-	43644.96	16.58%
1	LOT 93	-	-	6505.19	2.47%
2	LOT 94	-	-	2955.19	1.12%
3	LOT 95	-	-	6899.92	2.62%
4	LOT 96	-	-	8231.93	3.13%
5	LOT 97	-	-	8934.79	3.39%
6	LOT 98	-	-	9313.34	3.54%
7	LOT 99	-	-	804.60	0.31%
TOTAL PUZ		263300		263300.00	100.00%

Regimul juridic al terenurilor studiate		EXISTENT	PROPOS
1	Amplasare	Extravilan Arad	Intravilan Arad
2	Proprietate	Terenuri proprietate privată, conform extrase CF nr 348541 si CF 348542 (proprietar dl TRIFOI Florea)	Terenuri proprietate privată, conform extrase CF nr 348541 si CF 348542 (proprietar dl TRIFOI Florea)

III.5.3 Principalii indici urbanistici pe funcțiuni și categorii de intervenție

Zona de Locuire lot 1-72:

- Tipuri de subzonă funcțională:

- Construcții pentru Locuire
- Circulații auto, parcaje și accese carosabile
- Spații verzi pe amplasament
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente
- Regim de înălțime P+1E+M (3 nivele) cuplat sau izolat
- POT max 35,00%
- CUT max 1,05
- H cornisa maxim 7,00 m
- Panta acoperis 30° - 40°
- Funcțiunea dominantă: Zona de locuire
- Utilizări permise: clădiri de locuit cu o singură unitate de locuit
- Utilizări cu condiții:
 - Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
 - Construcții de garare (gareje, carpoturi, etc.) care să nu depășească mai mult de 2 locuri de autoturisme
 - Anexe gospodărești
- Interdicții definitive
 - Agenții de turism, spații de cazare
 - Activități administrative de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale
 - Spații comerciale
 - Sedii firme, servicii diversificate, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
 - Depozite de deșeuri periculoase sau instalații pentru eliminarea deșeurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimică

Zona mixtă: locuire cu servicii lot 73-77

- Tipuri de subzonă funcțională:
 - Construcții pentru Locuire și servicii la parter
 - Circulații auto, parcaje și accese carosabile
 - Spații verzi pe amplasament
 - Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente
- Regim de înălțime P+2E+M (4 nivele) cuplat sau izolat
- POT max 40%
- CUT max 1,60
- H cornisa maxim 10,00 m
- Panta acoperis 30° - 40°

- Funcțiunea dominantă: Locuire cu o unitate locativă
- Utilizări permise:
 - Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
 - Construcții de garare (gareje, carpoturi, etc.) care să nu depășească mai mult de 2 locuri de autoturisme
 - Anexe gospodărești
- Utilizări cu condiții permise doar la parter:
 - Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
 - Agenții de turism, spații de cazare
 - Activități administrative de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale
 - Spații comerciale
 - Sedii firme, servicii diversificate, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- Interdicții definitive
 - Stații distribuții carburant
 - Spălătorii
 - Activități agricole
 - Depozite de deșeuri periculoase sau instalații pentru eliminarea deșeurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimică

Zona servicii lot 78

- Tipuri de subzonă funcțională:
 - Construcții pentru servicii, dotari
 - Circulații auto, parcaje și accese carosabile
 - Spații verzi pe amplasament
 - Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente
- Regim de înălțime P+2E+M (4 nivele)
- POT max 40%
- CUT max 1,60
- H cornisa maxim 10,00 m
- Panta acoperis 30° - 40°
- Funcțiunea dominantă: Servicii
- Utilizări permise:

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- Construcții de garare (gareje, carpoturi, etc.)
- Agenții de turism, spații de cazare
- Activități administrative de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale
- Spații comerciale
- Sedii firme, servicii diversificate, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- Stații distribuții carburant
- Spălătorii
- Interdicții definitive
 - Construire de locuințe colective
 - Activități agricole
 - Depozite de deșeuri periculoase sau instalații pentru eliminarea deșeurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimică

Loturile 88-92 – categoria de folosință a acestora nu schimbă, rămâne arabil:

- Se poate reglementa ulterior printr-un PUZ, PUD, respectându-se prevederile legislative (Legea 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, Legea 50/1991 republicată, HGR nr. 525/1996, etc.)

Investiția se va face gradat și etapizat. Loturile 88-92 vor fi reglementate într-o zonă rezidențială într-un PUZ ulterior.

Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcțional între ele astfel că există posibilitatea ca ele să aibă ulterior destinatari diferiți. Fiecare clădire va avea utilități proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, etc.

III.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

III.6.1 Alimentarea cu apă potabilă

Având în vedere faptul că rețelele de apă pe amplasament nu au fost dezvoltate, construcțiile propuse prin dezvoltare se vor alimenta de la rețeaua care trece prin vecinătatea amplasamentului. Se va realiza un bransament pentru legarea la sistemul centralizat.

Rețeaua de apă potabilă și bransamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului.

La fazele următoare: certificat de urbanism și autorizație de construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

III.6.2 Canalizare menajeră și ape pluviale

Canalizarea se va realiza în sistem centralizat după extinderea rețelei de canalizare.

Apele pluviale se vor colecta în sistem centralizat. Se propune realizarea unor bazine de retenție pe amplasament în vederea colectării apei care să fie utilizată cu scopul întreținerii spațiilor verzi. Apa colectată de pe suprafețele carosabile se va trece printr-un separator de hidrocarburi care ulterior se va deversa în bazinul de retenție.

III.6.3 Alimentare cu energie electrică

Pentru bransamentul terenului la rețeaua de energie electrică se va propune aducerea pe un traseu îngropat a unei linii de medie tensiune pe străzile noi propuse.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public. Mobilierul urban, iluminatul public etc., vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice. Iluminatul stradal se va realiza cu corpuri de iluminat tip proiector, montate în vârful stâlpilor. Acestea vor fi echipate cu surse LED.

Alimentarea iluminatului stradal se va realiza din postul de transformare unde se va monta o plecare în acest scop. Se recomandă ca toate rețelele stradale de alimentare cu energie electrică să se realizeze subteran.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de firme autorizate și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

III.6.4 Rețele de telecomunicații

Ca urmare a dezvoltării zonei se va extinde rețeaua de telecomunicații de la operatorii din zonă.

III.6.5 Alimentare cu gaze naturale

Ca urmare a dezvoltării zonei se va extinde rețeaua de gaze de la operatorii din zonă.

S-a identificat o rețea existentă de gaze care ajunge până pe strada Nucului, pe strada Vântului și strada Steagului.

Extinderile de rețele de gaze și bransamente de gaze naturale se vor executa numai prin intermediul societății furnizoare de gaze naturale.

III.6.6 Rețele de termoficare

Având în vedere soluțiile noi de încălzire ale clădirilor, se propune ca acestea să utilizeze alte soluții decât cele ce presupun realizarea unei rețele de la un punct termic către consumator. În mod uzual construcțiile se vor încălzi prin amenajarea unui spațiu

tehnice unde se va monta o centrală termică pe gaz sau pe lemn sau electrică, etc. (în funcție de echiparea terenului cu gaze naturale). De asemenea se vor propune sisteme alternative de încălzire.

III.6.7 Gospodărire comunală

Pe parcelă se va prevedea o platformă pentru pubelele de gunoi. Aceasta se va dimensiona pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor. Amplasarea platformei va permite accesul dintr-un drum public. Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile să fie predate spre refolosire, iar cele de natură menajeră să fie colectate în pubele amplasate pe platforme betonate special prevăzute de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate autorizate.

III.7 PROTECȚIA MEDIULUI

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI.

Conform Hotărârii Nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (publicată în Monitorul oficial, Partea I nr. 707 din 5 august 2004).

ANEXA Nr. 1

CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului.

III.7.1 Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la:

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

Amplasamentul investiției este în teritoriul administrativ extravilan al Municipiului Arad, pe parcelele conform tabelul anexa U02. Plan de situație existent – cu o suprafață totală de 263300 mp.

Fiind un P.U.Z. pentru o zonă cu clădiri destinate unei zone rezidențiale cu dotări conexe vor fi create condiții de creștere a calității socio-economice cu efect benefic asupra comunității. Totodată există premisele pentru apariția de noi locuri de muncă din sfera dotărilor și serviciilor publice, pe zonele destinate pentru servicii. Se va delimita un lot mai mare în nordul terenului studiat pentru servicii având limită zona de protecție de 30,00 m pentru Stația de Meteorologie Arad. Mai mult de jumătate din teren rămâne neurbanizat (nu se va interveni asupra lui) urmând să intre doar în intravilan.

Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor apărea facilități precum rețea de apă potabilă și pentru incendiu, rețea de canalizare menajeră și rigole pentru ape pluviale, linii electrice, de telefonie și de caTV. Multe dintre rețelele edilitare sunt deja strada Nucului, Vântului și Steagului.

b. Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele care se integrează sau derivă din el

Se încadrează în prevederile P.U.G-ului prevăzându-se pentru o arie mai extinsă dezvoltarea unei zone rezidențială.

Se stabilesc organizări ale circulației și amenajări zona spațiu verde, aliniere la limite, POT, CUT, mărimea loturilor și funcțiunea lor. Zona va fi supusă urbanizării, integrându-se în strategia de dezvoltare a zonei.

Propunerile pentru parcelele studiate se înscriu în dezvoltarea unei zone cu clădiri destinate serviciilor și dotări de agrement, parcelarea terenului prezentând loturi cu suprafețe cuprinse între 500,00 mp și 900,00 mp, excepție lotul de servicii.

c. Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile

În situația existentă terenul are categoria de folosință teren arabil în extravilan. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea vieții socio-economice a localității.

Obiectivele propuse se înscriu într-o viziune pe termen lung care favorizează apropierea la nivel local de coerența cadrelor de planificare a teritoriului. S-a asigurat procentul optim de spațiu verde, în corelare cu funcțiunea propusă atât pe fiecare lot în parte cât și pe ansamblu, adică se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi, minim 26 mp de spațiu verde pe locuitor.

d. Probleme de mediu relevante pentru P.U.Z.

Riscuri naturale/antropice: nu e cazul.

Relația cadru natural-cadru construit: conform CU teren arabil situat în extravilan, zona nereglementată.

Monumente istorice/ ale naturii/ zone de protecție/ protejarea bunurilor de patrimoniu conform CU: nu e cazul.

Modificarea temporară a peisajului prin depuneri temporare de sol vegetal pe amplasament pentru realizarea fundațiilor construcțiilor și a extinderilor sistemelor centralizate de alimentare cu apă, curent, gaz, canalizare.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: Apele uzate menajere de la parcelele propuse vor fi colectate și evacuate într-un sistem centralizat.

Depozitarea controlată a deșeurilor: Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșuri menajere de la angajați precum și deșuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectând normele legale în vigoare. Se va tine evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate și licențiate pe zona respectivă.

Recuperarea terenurilor degradate, plantări de spații verzi, etc: nu e cazul de teren degradat și nici de consolidări. Spațiul verde va fi realizat conform reglementărilor urbanistice, detaliate la indicatori urbanistici.

Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană: parcela va fi amenajată conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona: nu e cazul.

Principala disfuncționalitate sesizată este lipsa străzilor asfaltate sau pietruite din interiorul parcelelor reprezintă un impediment în accesibilitatea terenului, pentru singura strada de acces este DN6.

Prin realizarea planului nu vor exista riscuri pentru zona. Acestea vor fi remediate prin soluțiile propuse în cadrul acestui plan.

d.1.Managementul deșeurilor

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deseuri menajere de la angajați precum și deseuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate și cu licență pe zona respectivă.

d.2.Apa

Pentru terenul identificat prin CF nr. 310382 ca fiind un canal în categoria de folosință se va oferi o zonă de protecție de 2,50m. Terenul canalului este vecin direct în partea de est a terenurilor studiate. Urbanizarea propusă este la o distanță mai mare de 200,00 m de canal.

Alimentarea cu apă: Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unui sistem centralizat, sistem deja existent pe strada Nucului și Vântului.

Canalizarea menajeră: Apele uzate menajere de la parcelele propuse vor fi colectate și evacuate în sistemul centralizat al orașului.

Canalizarea pluvială: Apa pluvială de pe acoperișuri se vor colecta într-un container separat și se va folosi la irigarea spațiilor verzi.

d.3.Aerul

Pe parcursul realizării planului: se vor utiliza mașini, echipamente performante.

Pe parcursul funcționării planului: implementarea planului nu va duce la o poluare a aerului.

d.4.Solul

În timpul realizării lucrărilor: se vor utiliza mașini și echipamente care să nu afecteze calitatea factorului de mediu sol.

Pe perioada de funcționare a planului: implementarea planului nu reprezintă o sursă de poluare pentru sol.

d.5.Zgomotul și vibrațiile: obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Totuși activitățile de construcție implică în primă fază producerea de emisii sonore aferente mișcării și transportului de materiale și, în general a tuturor activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar, conexe numai fazelor din timpul zilei. Mijloacele de operare vor respecta normele în vigoare în termenii emisiilor acustice.

d.6.Radiații: în cadrul obiectivului nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.

e. Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

Factori de mediu posibil afectați:

e.1.Gospodarirea substantelor toxice si periculoase: activitatile proiectate sunt nepoluante si nu vor genera niciun fel de substante toxice sau periculoase, motiv pentru care nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

e.2.Protectia calitatii apelor: pentru asigurarea necesarului de apă potabilă pentru PUZ, se va asigura apa îmbuteliată din comerț. Se vor respecta valorile prevăzute de normativul NTPA 002/2002, aprobat prin HG nr 188/2002 si modificat prin HG nr 352/2005 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.

e.3.Protectia calitatii aerului: în perioada de construire vor fi utilizate mașini și echipamente performante. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate.

e.4.Protectia solului: pe perioada de realizare a planului se vor evita depozitarile necontrolate de deseuri. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, intretinerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unitatilor specializate autorizate. Deseurile vor fi colectate selectiv si vor fi preluate de unitati specializate autorizate.

e.5.protecția ecosistemelor terestre și acvatice: în zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice sensibile.

e.6.protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public: vecinătățile sunt constituite exclusiv din foste terenuri agricole pe care își vor păstra caracterul preponderent agricol conform prevederilor P.U.G.

III.7.2 Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:

a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Propunerile din prezenta documentație de urbanism produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosință din teren agricol în teren constructibil.

Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odată cu efectuarea lucrărilor de construcții, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetație se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate după reguli peisagistice cu denivelări, plantații diverse, aliniamente de copaci.

Orice proiect de construire de locuinta individuala atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minim un arbore la fiecare 150 mp de spațiu verde.

b. Natura cumulativă a efectelor

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativă asupra mediului. Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiunilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de

mediu posibil a fi afectați, se consideră că va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona de vest a localității Arad.

Prin dezvoltarea pe viitor a zonei, prin implementarea altor planuri, se va putea realiza un impact cumulat cu alte proiecte viitoare.

c. Natura transfrontieră a efectelor

Nu se produc efecte transfrontaliere, zona studiată nefiind în apropierea frontierelor de stat ale României.

d. Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

Data fiind tipologia de funcțiune a proiectului și dacă se respectă condițiile prevăzute în avizele de specialitate nu va exista un risc pentru sănătate și mediu.

e. Mărimea și spațialitatea efectelor

Nu este cazul.

f. Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

f.i. Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural

În zona studiată nu sunt zone naturale speciale sau patrimoniu cultural care să fie afectat.

f.ii. Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Ca urmare a specificului zonei studiate, clădiri destinate serviciilor nu pot desfășura activități care să conducă la depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului.

f.iii. Folosirea terenului în mod intensiv

Nu este cazul.

g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

În cadrul sau în apropierea obiectivului nu se găsește nici o zonă sau peisaj cu statut de protejare (orice problemă de mediu existentă, care este relevantă pentru plan sau program, inclusiv, în particular, cele legate de orice zonă care prezintă o importanță specială pentru mediu, cum ar fi ariile de protecție specială avifaunistică sau ariile speciale de conservare reglementate conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 462/2001).

III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

III.8.1 Lista obiectivelor de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică care cad în sarcina beneficiarului sunt:

- rețea de alimentare cu apă potabilă pentru asigurarea amplasamentului cu apă potabilă
- rețea de alimentare cu energie electrică

- canalizare menajeră
- rețea de telecomunicații
- asigurarea circulației în incintă

III.8.2 Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă

În momentul de față terenul în studiu este un teren în proprietate privată cu cotă parte de 1/1 a domnului TRIFOI Florea, cu o suprafață de 263.300,00 mp.

Terenul se învecinează pe limita nord cu un teren în proprietatea statului identificat prin nr CF 321324 și este administrat de Administrația Națională de Meteorologie RA – Centrul Meteorologic Regional Banatcrișana, în jurul căruia se va institui o zonă de protecție absolută de 30,00 m.

III.8.3 Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse

Lucrări care să necesite circulația terenurilor din proprietate privată în proprietate publică nu sunt propuse pe terenul studiat.

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

IV.1 Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Având în vedere că PUG-ul nou este o documentație în lucru, se va ține cont de PUG-ul în vigoare. De asemenea, dezvoltarea propusă ar întregi zona deja dezvoltată.

IV.2 Categoriile principale de intervenții, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiunilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

IV.3 Priorități de intervenție

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

IV.4 Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții
Dezvoltarea în zona dată a unei funcțiuni de tip locuire va întregi dezvoltarea din zona dată.

IV.5 Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul zonei

Impactul social și economic are două aspecte: un aspect negativ (temporar - în etapa de construcție) și un aspect pozitiv (permanent - în etapa de funcționare). Aspectele negative provenite în etapa de construire pot fi zgomotele realizării construcției și emisiile rezultate. Ridicarea construcțiilor poate dura 24 luni sau mai mult (în funcție de când încep șantierele și cât de complexă este zona), tot procesul fiind o perioadă determinată. Aspectele pozitive care apar pe termen lung sunt crearea de loturi noi pentru locuire și suplimentarea acestora cu spații de servicii care generează joburi noi.

IV.6 Categoriile de costuri

Costuri suportate de investitorii privați

- Costuri suportate în interiorul P.U.Z.: Beneficiarul va suporta cheltuielile aparute în interiorul terenului studiat.
- Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.: Beneficiarul va suporta doar cheltuielile aparute de racordare la drumurile publice (strada Nucului și strada Vântului) și costurile aparute din racordarea la utilități.

Costuri suportate de autoritățile publice locale

- Costuri suportate în interiorul P.U.Z.: Autoritățile nu vor suporta cheltuielile aparute în interiorul propunerii, iar drumurile de incintă vor fi cedate primăriei.
- Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.: Cheltuielile necesare alimentării cu apă și canal al terenului se vor negocia cu beneficiarul rețelelor în funcție de distanța utilităților față de terenul studiat. Aceste informații se vor clarifica și se vor actualiza în momentul în care se vor obține avizele de amplasament.

Întocmit

Arh. Natalia IVANOVICI

Verificat:

Arh. Urb. Emanuel CRETU