

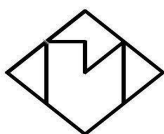
STUDIO M SOIMA

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

PR. NR. 264/2024
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

FOAIE DE CAPĂT

<u>Denumire proiect:</u>	P.U.Z. SI R.L.U. – CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ
<u>Beneficiar:</u>	BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA
<u>Amplasament:</u>	Mun. Arad, intravilan, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr. 339930-Arad, jud. Arad.
<u>Fază:</u>	P.U.Z. ȘI R.L.U.
<u>Nr. proiect:</u>	264/2024
<u>Elaborator:</u>	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411



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. 264/2024
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

BORDEROU

CERERE
FOAIE DE CAPĂT
BORDEORU
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1228/31.07.2024
EXTRAS C.F. 339930-Arad.
COPIE C.I. – BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN si
BUGLEA GABRIELA-DANIELA
AVIZE, STUDII DE FUNDAMENTARE

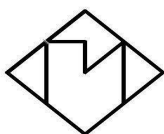
Crt	AVIZATOR / STUDIU FUNDAMENTARE	NUMĂR	DATA
01	RIDICARE TOPOGRAFICA – PLAN TOPOGRAFIC PROCES VERBAL DE RECEPTIE		
02	RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA I-PREGĂTITOARE- anunțare intenție de elaborare P.U.Z.		
03	ETAPA II RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA II- Consultare asupra propunerilor preliminare		
04	Aviz de Oportunitate	39	25.11.2024
05	Agentia de Protectia Mediului - decizia etapei de incadrare		
06	Autoritatea Aeronautica Civila Romana		
07	Aviz administrator drum		
08	IPJ Arad – Serviciul circulatie		
09	Compania de Apa Arad		
10	Rețele electrice		
11	Delgaz Grid		
12	I.S.U. Arad – Securitatea la Incendiu		
13	I.S.U. Arad – Aparare Civila		
14	REFERAT DE VERIFICARE STUDIU GEOTEHNIC		
15	PLATA TAXA RUR		

PIESE SCRISE AFERENTE P.U.Z.

MEMORIU GENERAL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

PIESE DESENATE AFERENTE P.U.Z.

A-00 INCADRAREA IN ZONĂ
A-01 SITUAȚIA EXISTENTĂ-
A-02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCTIONALA
A-03 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
A-04 POSIBILITATE DE MOBILARE, ILUSTRARE URBANISTICA



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. 264/2024
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIE

1.2.

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. si R.L.U. – CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr. 339930 - Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	264/2024
FAZA	PUZ SI RLU

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor **BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA DANIELA**, in vederea reglementării unei parcele pentru construire casă P+M si funcțiuni complementare: anexe gospodarești, garaj, foisor, pergole, piscine, alei pietonale, carosabile, spatii verzi, dotări tehnico-edilitare.

Incinta propusă pentru reglementare, are **suprafața de 1500.00 mp**, este situată in nord-estul municipiului Arad, UTR 55, cartierul Grădiște, la intersecția dintre drumul de exploatare in scris in CF nr. 340100-Arad si drumul de exploatare in scris in CF nr. 340049 –Arad, continuarea strazii Privighetoarei. Incinta este compusă dintr-o singură parcelă, având suprafata si categoria de folosință dupa cum urmeaza :

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Proprietar
01	339930	1 500	Arabil in intravilan	BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA

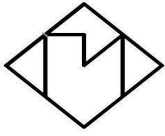
Documentatia are la baza **Certificatul de Urbanism nr. 1228/31.07.2024** eliberat de Primăria Municipiului Arad și **Avizul de Oportunitate nr. 39/25.11.2024** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Prin această documentație se stabilesc 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 investitiei s-a studiat o zonă de **19876 mp**, care să cuprindă toate vecinatatile relevante față de incinta reglementată.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi :

- Constructii noi : locuinta unifamiliala.
- Amenajare acces carosabil in incinta.
- Dotari si racorduri tehnico-edilitare.
- Sistematizarea pe verticala a terenului.
- Spatii parcare/garare autovehicule, alei pietonale.



- Imprejmuire proprietate.
- Amenajare spatii verzi.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Referiri la studii anterioare:

- Documentație de urbanism faza PUG, aprobată cu HCLMA 588/2023.
- PUZ "Construire locuinta unifamiliala", aprobată cu HCLMA 74/2014, elaborator Arh. Serban Elvira.
- PUZ "Zona locuinte individuale si colective", aprobată prin HCLMA 559/2023 – elaborator Arh.

Mircea Soima.

- PUZ "Zona rezidentiala cu functiuni complementare, amenajari aferente, dotari tehnico-edilitare si accese", aprobată prin HCLMA 395/2022 – elaborator Arh. Nagy Vizitiu-Alexandru.
- PUZ "Ansamblu locuinte individuale", aprobată prin HCLMA 763/2024 – elaborator Arh. Mircea

Soima.

- PUZ "Zona locuire si functiuni complementare", aprobată prin HCLMA 305/2021 – elaborator Arh.

Doriana Balogh.

- PUD "Construire locuinta S+P+M si garaj", aprobată prin HCLMA 14/2017 – elaborator Arh.

Doriana Balogh.

- PUD "Construire locuinta unifamiliala P, anexa gospodareasca+sera, pavilion terasasa, imprejmuire strada", aprobată prin HCLMA 365/2020 – elaborator Arh. Doru Chisbora.
- PUD "Construire locuinta unifamiliala P+1E si imprejmuire la front stradal", aprobată prin HCLMA 74/2014 – elaborator Arh. Serban Elvira.

1.3.2. Studii de fundamentare:

- Ridicarea topografica executată de PFA POPA HORATIU SORIN
- Studiu Geotehnic elaborat de SC XPERINCE GEO TEHNIC. SRL
- 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; codul civil; HG nr. 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare; Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și HCLMA 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, HCLMA 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..

- Ordin 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

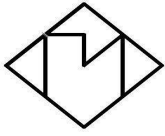
Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în nordul cartierului Gradiște. Incinta reglementată/studiată se situează într-o zonă aflată în plină dezvoltare, terenurile din zonă fiind gradual transformate din terenuri arabile în zonă de locuințe.

În prezent, în vecinătate sunt câteva terenuri cu PUZ-uri aprobate.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de Nord a orașului, în cartierul Gradiște.

Incinta este amplasată la nord de zona edificată a cartierului Gradiște, , la intersecția dintre drumul de exploatare inscris in CF nr. 340100-Arad si drumul de exploatare inscris in CF nr. 340049 –Arad,



continuarea strazii Privighetoarei

Vecinătățile incintei sunt:

- Nord-est: drum de exploatare De 1797/105, inscris in CF nr 340100-Arad, urmat de teren proprietate privata inscris in CF nr. 339993-Arad.
- Sud-est: teren neintabulat, drum inscris in CF nr. 340049-Arad – continuare a strazii Privighetoarei, inscrisa in CF nr. 340049-Arad, urmat de terenuri proprietate privata inscrise in CF nr. 339877 si 339898-Arad.
- Sud-vest: teren proprietate privata inscris in CF nr. 339910-Arad.
- Nord-vest: teren proprietate privata- inscris in CF nr. 339949-Arad.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, într-o zonă plană, specifică Câmpiei Aradului.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Pentru această fază de proiectare – PUZ – s-a întocmit studiu geotehnic realizat de SC XPERINCE GEO TEHNIC. SRL - Ing.

Peri Adrian Calin și verificat de Dr. Ing. Bogdan Ion Alexandru.

2.4. Circulația

2.4.1. Circulația rutieră

Incinta reglementată se învecinează pe latura sud-estică cu drum inscris in CF nr. 340049-Arad, aflat in continuarea Str. Privighetoarei, drum cu latimea de 4.90m in dreptul amplasamentului studiat.

Strada Privighetoarei aflata la o distanta de 23 m de amplasament -spre sud, are un profil stradal de 6.00m si este prevazuta cu imbracaminte asfaltica si zona verde de aliniament pe o singura parte – latura vestica.

In partea de nord amplasamentul se învecineaza cu De 1797/105, inscris in CF nr. 340100-Arad care se continua spre est cu De 1800/64, drumuri de exploatare din pamant avand latimea de 4.30m.

In prezent nu exista acces amenajat in incinta.

2.4.2. Circulația feroviară

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la 1.02 km vest de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementata.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe terenul studiat nu există construcții, categoria de folosință fiind intravilan arabil. Incinta este strabatuta in partea de sud de o linie electrica aeriana LEA de medie tensiune – 20 kv, iar pe amplasament exista un stalp.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, terenul are stabilitatea asigurată și este bun pentru construcții.

Funcțiunea propusă se încadrează in reglementările PUG, nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă.

2.6. Principalele disfuncționalități

CIRCULAȚIE

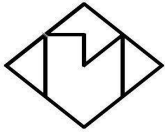
- necesitatea realizării accesului – se va realiza accesul principal în incintă din drumul inscris in CF nr. 340049-Arad, continuare a strazii Privighetoarei.

RETELE EDILITARE

- necesitatea asigurării utilitatilor necesare – alimentare cu energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii prin extinderea/bransarea la retelele existente in zona pe strada Privighetoarei.

2.7. Echiparea tehnico-edilitară

Incinta studiată beneficiază de bransament la rețeaua de alimentare cu apa si canalizare a mun. Arad, conform



contract nr. 66924/30.08.2024.

Alimentarea cu energie electrică și gaze naturale se va rezolva prin bransament/extinderea rețelelor existente în vecintatea amplasamentului – str. Privighetoarei, conform avizelor și normelor tehnice ale gestionărilor acestora.

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană.

2.7.1. Alimentarea cu apă

În prezent, în zonă există rețea de apă potabilă pe Str. Privighetoarei, amplasamentul fiind racordat la această rețea, conform contract nr. 66924/30.08.2024.

2.7.2. Canalizare menajera si pluvială

În prezent, în zonă există rețea de canalizare pe Str. Privighetoarei, amplasamentul fiind racordat la această rețea, conform contract nr. 66924/30.08.2024.

2.7.3. Alimentarea cu energie electrică

În zona au fost identificate rețele de distribuție a energiei electrice – pe strada Privighetoarei exista rețea de alimentare cu energie electrică de 0.4kv la o distanță de 14.35m de incinta reglementata.

Incinta este strabatuta în partea de sud de o linie electrică aeriana LEA de medie tensiune – 20kv cu izolator dublu, iar pe amplasament exista un stalp.

În vecinatatea amplasamentului se afla o Linie Electrică LEA de înalta tensiune – 110kv la o distanță de 36m de incinta reglementata.

Amplasamentul nu este racordat rețea de energie electrică.

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 distribuție gaze naturale pe Str. Privighetoarei la o distanță de aproximativ 8m de incinta reglementata, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

2.7.6. Telecomunicații

Pe strada Privighetoarei, există linii aeriene de telecomunicații pe stâlpi comuni cu LEA 0.4 kV.

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 documentație nu prevede modificarea traseelor căilor de comunicații existente.

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

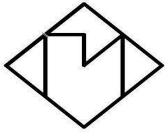
2.8.4. Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic

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.

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 PFA POPA HORATIU SORIN și avizată de OCPI Arad, iar conform acesteia terenul este relativ plat, fără disfuncționalități.
- studiu geotehnic realizat de SC SC XPERINCE GEO TEHNIC. SRL - Ing. Peri Adrian Calin și verificat de Dr. Ing. Bogdan Ion Alexandru, iar conform acestuia terenul nu prezintă disfuncționalități, stratificația identificată fiind propice fundării.

3.2. Prevederi ale PUG

- funcțiuni existente: teren situat în U.T.R. 55, conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023

- destinația stabilită prin PUG: în U.T.R. nr. 55 – zona rezidențială cu cladiri P, P+1, P+2.

- folosința actuală: Arabil, cu o suprafață totală de 1500mp., proprietate privată, intravilan.

- funcțiune propusă: locuire unifamilială.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent nu oferă nimic din ceea ce ar putea fi pus în valoare prin acest proiect; relieful este plat, vegetație pitică, absență ape curgătoare.

3.4. Modernizarea circulației

În vederea modernizării circulației în zonă, se vor ceda domeniului public porțiuni din terenul reglementat, astfel :

- în partea de sud-est, incinta reglementată se învecinează cu drum de exploatare înscris în CF nr. 340049-Arad, aflat în continuarea strazii Privighetoarei. În vederea modernizării ulterioare a acesteia se va ceda domeniului public o fasie de teren cu lățimea de 4.90m în partea sudică, respectiv 4.30m în partea nordică, pe toată lungimea frontului stradal. În acest sens s-a ținut cont de o modernizare ulterioară a drumului cu un profil stradal de 12m, și s-a calculat plecând de la limita parcelei înscrisă în CF nr. 332294- Arad și ținând cont de terenul înscris în CF nr. 339928-Arad care prezintă geometria unei parcele destinate lărgirii drumului.
- în partea de nord-est incinta reglementată se învecinează cu drumul de exploatare De 1797/105 înscris în CF nr.340100-Arad. În vederea modernizării ulterioare a acestuia se va ceda domeniului public o fasie de teren cu lățimea de 3.80m paralelă cu drumul de exploatare pe toată lungimea parcelei. În acest sens s-a ținut cont de o modernizare a drumului de exploatare cu un profil stradal de 12m și s-a calculat din axul drumului existent, 6m de-o parte și alta, rezultând astfel în incinta o fasie de 3.80m

Drumuri în incintă

În incinta reglementată nu se propun străzi ci se va amenaja incinta cu alei pietonale și alei carosabile pentru gararea și accesul auto în incinta parcelei.

Accese

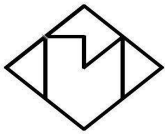
Acces principal auto și pietonal, în incinta reglementată se va face din drumul de exploatare înscris în CF nr. 340049-Arad, (continuarea strazii Privighetoarei) aflat la sud-est de incintă. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 3.50m.

Acces secundar – există posibilitatea asigurării unui acces secundar în incinta din drumul de exploatare De 1797/105 amplasat în partea de nord a amplasamentului.

Parcaje

Parcarea autovehiculelor pentru **locuința individuală** se va asigura în interiorul parcelei.

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.



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

- a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:
 - Minim un loc de parcare pe parcela aferenta locuintei.
- b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:
 - Minim doua locuri de parcare pe parcela aferenta locuintei.

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

Se propune amplasarea unei constructii cu **functiunea dominanta locuire** pentru locuinta unifamiliala si **functiuni complementare**.

Zona studiata are o suprafata de **19 876 mp**, interventiile urbanistice in zona se refera la :

- Dezmembrarea si cedarea domeniului public unor fasii din terenul reglamentat in vederea modernizarii ulterioare a strazilor din vecinatatea amplasamentului.
- Realizare de constructii noi
- Amenajarea acceselor carosabile pe parcela din strada Privighetoarei, respectiv din drumul de exploatare De1797/105 dupa caz.
- Bransamente/racorduri/extinderi retele edilitare.

Zona propusa pentru reglementare are o suprafata de **1500mp**. Interventiile urbanistice pe amplasament fac referire la reglementare din punct de vedere urbanistic a terenului studiat : functiune, accese carosabile si pietonale, regim de inaltime, corelata cu destinatia zonei de amplasament.

Pe lotul propus spre reglementare se va realiza o locuinta unifamiliala si functiuni complementare locuirii – anexe gospodaresti, garaj, foisor, pergole, etc, alei pietonale și carosabile, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare

Locuinta va avea H maxim coama = 12.00m, Hmaxim cornisa = 10.00m.

Nu sunt propuse zonificari ale terenului, acesta fiind destinat unei singure functiuni cea de locuinte individuale.

Locuinta propusa va avea regim de inaltime S/D+P+1E+M si va fi amplasata conform zonei edificabile matelializata pe plansa de Reglementari.

3.5.1. Indicatori urbanistici propusi:

	Existent	Propus maxim
P.O.T. - procentul de ocupare a terenului (S_C/S_T)%	0,00%	40,00%
C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului (S_{CD}/S_T)	0,00	1,20
Regim de înălțime maxim:	S/D+P+1E+M	
Înălțime maximă:	H. max. cornișă 10,00 m.	H. max. coamă 12,00 m.
Spații verzi amenajate:	min. 35% - din suprafața parcelei	

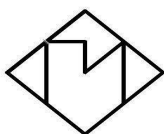
3.5.2. Retrageri impuse:

Dupa cedarea terenului domeniului public in vederea modernizarii strazii Privighetoarei si a drumului de explpoatare DE 1797/105, parcela va avea o latime a frontului stradal – str. Privighetoarei de 29m cu adancime maxima de 35.40m latura sud-vestica, respectiv 37.50m latura nord-estica si o suprafata totala a lotului de 1211mp, materializata pe plansa „Reglementari urbanistice”.

In partea de sud, terenul este strabatul de LEA 20 kv, motiv pentru care se **impune interdictie de construire** pe zona de protectie a liniei **LEA 20 kv – 6.00m din ax**.

Conform soluției urbanistice, se impun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limita de proprietate:

- *către frontul stradal* – se impune retragere de 5 m a cladirii – locuinta. Este permisa amplasarea in afara zonei edificabile a garajelor, carport cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 1/3 din latimea parcelei, sa aiba regim de inaltime parter, inaltimea maxima la cornisa 3.5m, coama 5 m, precum si a dotarilor tehnico-edilitare, amenajari aferente cailor de comunicatii si acceselor.
- *către limita posterioară* – se va respecta o retragere de 5 m fata de limita de proprietate. Este permisa amplasarea in afara zonei edificabile de pe latura posterioara a lotului a anexelor gospodaresti (terase, pergole,



filigorii, magazii, etc) cu conditia ca aceasta sa nu depaseasca $\frac{1}{2}$ din latimea parcelei, sa aiba regim de inaltime parter, inaltime maxima la cornisa 3.5m, coama 5m.

- *către limita laterală stânga și dreapta*- se va respecta o retragere a construcțiilor cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a dotărilor tehnico-edilitare, și amenajărilor aferente căilor de comunicatii și acceselor.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcela, aceasta poate fi împrejmuită pe noua limita de proprietate rezultată în urma dezmembrărilor propuse în vederea largirii prospectului stradal. Înălțimea maximă a acesteia va fi de 2,50m.

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

3.5.3. Spații verzi și plantate:

Conform HCLMA 572/2022, pentru locuințele individuale se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprațata terenului de **35%**.

Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înalțime mică/medie pentru umbrire și plante perene.

3.5.4. Sistemizarea pe verticală:

Nivelul terenului natural este cuprins între 109.52 NMN și 109.81 NMN.

Lucrările de sistemizare verticală sunt necesare pentru stabilirea unui nivel raportat și la drumul existent – strada Privighetoarei

3.5.5. Bilanț teritorial:

BILANȚ TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ARABIL ÎN INTRAVILAN	1500	100.00	0	0.00
LOCUINTE	0	0.00	1211	80.73
CONSTRUCTII	0	0.00	484	40.00
SUPRAFATA MINERALA	0	0.00	303	25.00
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	0	0.00	424	35.00
SUPRAFATA TEREN CEDATA DOMENIULUI PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0	0.00	289	19.27
TOTAL	1500	100.00	1500	100.00

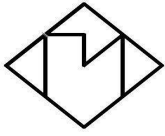
BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ARABIL INTRAVILAN	14274	71.82	12774	64.27
ARABIL EXTRAVILAN	452	2.27	452	2.27
LOCUINTE INDIVIDUALE	3317	16.69	4528	22.78
CAI DE COMUNICATIE (STRAZI, DRUMURI EXPLOATARE)	1832	9.22	2121	10.67
TOTAL	19876	100.00	19876	100.00

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. 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 .

- Acoperișuri.

Se pot realiza acoperisuri terasă finisate cu membrane sau strat vegetal, învelitori cu șarpante din diverse materiale, acoperite cu, țigle, panouri metalice, tabla.

- Împrejmuiri.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcela, aceasta poate fi împrejmuita cu respectarea prevederilor codului civil pe noua limita de proprietate rezultata in urma dezmembrarilor propuse in vederea largirii prospectului stradal. Înălțimea maximă a acesteia va fi de 2,50m de la cota terenului amenajat si va fi realizata de preferinta din materiale transparente/opace.

- Plantații.

Pe terenul destinat spațiului verde din incinta, se vor amenaja spatii verzi inierbate, și amenajări peisagere cu respectarea HCLMA 572/2022.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localitate a rețelilor edilitare subterane.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Nu este cazul.

Amplasamentul studiat este racordat la rețeaua de alimentare cu apa a localitatii conform contract nr. 66924/30.08.2024 incheiat cu Compania de Apa Arad. Acesta va alimenta toate construcțiile propuse în incintă.

3.6.2. Canalizare menajeră:

Nu este cazul.

Amplasamentul studiat este racordat la rețeaua de canalizare menajera a localitatii conform contract nr. 66924/30.08.2024 incheiat cu Compania de Apa Arad.

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 si deversate in rețeaua de canalizare a localitatii – bransament existent

3.6.3. Canalizare pluvială:

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incintă sau inmagazinate temporar in rezervor de colectare ape pluviale si ulterior utilizate la irigarea spatiilor verzi.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune bransarea la rețeaua de distribuție de pe strada Privighetoarei, conform cu posibilităților tehnice ale distribuitorului de energie electrică din zonă. Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru execuția racordului propus, beneficiarul se va adresa detinatorului de rețele. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a fișelor tehnologice în vigoare.

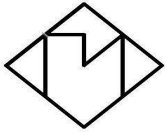
Bransamentul se va face prin linii electrice subterane (LES).

3.6.5. Asigurarea cu servicii de telecomunicații

Pentru racordare la telefonie și servicii de telecomunicații (internet, transfer date, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestati care detin rețelele existente in zonă.

3.6.6. Alimentarea cu energie termică

Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare corp de cladire în parte, prin utilizarea de solutii locale-pompe de căldură si/sau centrale termice proprii pe gaz natural, energie electrică sau combustibil solid, în



funcție de necesități.

3.6.7. Alimentarea cu gaze

În zonă studiată există rețea de distribuție gaze naturale pe Str Privighetoarei la o distanță de aproximativ 8m de amplasament. Se va extinde rețeaua de gaz și se va realiza bransament la aceasta.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu gaz natural, întocmirea proiectului tehnic, beneficiarul se va adresa distribuitorilor locali. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a fișelor tehnologice în vigoare. Extinderea rețelei de distribuție se va face prin rețele subterane.

3.6.8. Gospodărirea deșeurilor menajere

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate într-un spațiu special amenajat. Serviciul de colectare centralizată și transport a gunoierului 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

Pe acest amplasament se dorește reglementarea unei zone pentru locuința individuală, fără posibilități de poluare.

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. Prin planul de urbanism elaborat se creează cadrul dezvoltării zonei studiate; amplasamentul în studiu se află în intravilanul localității.

b. Planul de urbanism se integrează în planurile existente în zonă, prin completarea acestora, având în vedere tipul de funcțiuni propuse, conform celor expuse la punctul a);

c. În privința dezvoltării durabile a zonei, planul are importanță întrucât vine în sprijinul extinderii pe termen lung a suprafețelor construite și a spațiilor verzi amenajate și de protecție;

d. Probleme de mediu relevante - Se va avea în vedere, în acest sens, gestionarea corespunzătoare a deșeurilor menajere, a apelor menajere și pluviale, amenajarea de spații verzi;

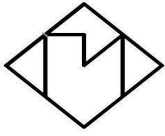
e. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu:

- deșeurile menajere vor fi colectate în europubele și gestionate de către o firmă specializată;
- 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.
- apele menajere vor fi dirijate spre rețeaua localității.
- apele pluviale colectate de pe suprafața acoperișurilor vor fi colectate în jgheaburi și, prin intermediul burlanelor și a rigolelor vor fi dirijate spre spațiul verde din incintă, fiind considerate convențional curate.
- apele pluviale colectate de pe drumurile și platformele carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care vor fi dirijate spre rețeaua localității.
- vor fi amenajate spații verzi, un minim de 35% în interiorul parcelor.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare aferente instalațiilor tehnologice utilizate în activități ce se vor desfășura pe teritoriul incintei reglementate (emisii, deversări, zgomete) se va face prin următoarele:

- resturile menajere vor fi colectate în europubele;



- a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor: nu sunt efecte
- b) natura cumulativa a efectelor: nu este cazul
- c) natura transfrontaliera a efectelor: nu este cazul
- d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu: nu este cazul
- e) marimea si spatialitatea efectelor: nu este cazul
- f) valoarea si vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat: nu este cazul, au fost propuse spatii verzi si perdele de protectie
- g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau national: nu este cazul.

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 edificandi;*

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+M.

Structura de rezistență a viitoarelor clădiri și sistemul de fundare vor fi detaliate la faza DTAC/PTH.

Se recomanda folosirea unui sistem durabil, care să respecte prevederile legilor în vigoare.

b. *Precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică 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;*

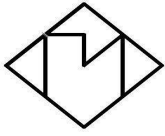
Nu este cazul.

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;*



STUDIO M ȘOIMA

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

PR. NR. 264/2024
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

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. Situaire amplasament în raport cu situri/monumente istorice din repertoriul arheologic național

Nu este cazul, siturile și monumentele istorice sunt la distanțe 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:

La o distanță de 11m de amplasamentul studiat exista hidrant stradal subteran – strada Privighetoarei.

Măsurile de protecție civilă: Nu este cazul.

Numărul maxim de persoane sau animale: Se estimează un număr de: 4 pers.

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.

3.8.6. Alte avize obținute

3.9. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică sunt terenurile cedate domeniului public in vederea modernizării circulației in zona, extinderi, bransamente și racorduri de rețele edilitare realizate pe strada Privighetoarei. Costul realizării rețelelor edilitare necesare investiției vor fi suportate de beneficiar.

Amenajarea si realizarea accesului la partea carosabila a drumului inscris in CF nr. 340049-Arad, continuarea strazii Privighetoarei.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse în incintă vor contribui la dezvoltarea economică continuă a arealului. Din punct de vedere social, reglementarea urbanistică a terenurilor va conduce la o mai bună valorificare a acestora, datorită posibilității edificării de construcții.

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