

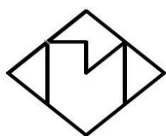
STUDIO M SOIMA

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

PR. NR. 319/2026
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

FOAIE DE CAPĂT

<u>Denumire proiect:</u>	P.U.Z. ȘI R.L.U. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
<u>Beneficiar:</u>	BĂTRÂN DAN MILENTE ȘI BĂTRÂN DORINA VIORICA
<u>Amplasament:</u>	MUN. ARAD, INTRAVILAN, str. Prof. Dr. Ilarion Felea, nr. 88, CF NR. 335319 -ARAD, JUD. ARAD
<u>Fază:</u>	P.U.Z. ȘI R.L.U.
<u>Nr. proiect:</u>	319/2026
<u>Elaborator:</u>	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411
<u>Conținut volum:</u>	DOCUMENTATIE ETAPA II



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. 319/2026
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

PIESE SCRISE AFERENTE P.U.Z.

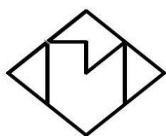
MEMORIU GENERAL

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- DISFUNCTIONALITATI
- A-02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- A-03 REGLEMENTĂRI EDILITARE
- A-04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- A-05 POSIBILITATE DE MOBILARE- ILUSTRARE URBANISTICĂ



STUDIO M SOIMA

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

PR. NR. 319/2026
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIE

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. ȘI R.L.U. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
AMPLASAMENT	mun. ARAD, intravilan, str. Prof. Dr. Ilarion Felea, nr. 88, CF NR. 335319 -ARAD, jud. Arad
BENEFICIAR	BĂTRÂN DAN MILENTE ȘI BĂTRÂN DORINA VIORICA
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	319/2026
FAZA	P.U.Z. ȘI R.L.U.

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la dorința beneficiarilor **Bătrân Dan Milente și Bătrân Dorina Viorica**, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unei locuințe individuale, funcțiuni secundare – servicii și comerț (birouri, cabinete medicale, magazine alimentare etc. ...), și funcțiuni complementare – circulații carosabile, pietonale, parcuri, zone verzi de aliniament, zone verzi amenajate compacte, rețele edilitare (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu gaze naturale etc.), realizare acces în incintă, accesul se va realiza din străzile existente.

Incinta propusă pentru reglementare, are **suprafața de 567,00mp**, este situată în vest-ul municipiului Arad, UTR 16, An16 – subzonă unități agricole nepoluante. Incinta este compusă dintr-o singura parcelă, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Proprietar
01	335319	567	Arabil intravilan	Bătrân Dan Milente și Bătrân Dorina Viorica
TOTAL		567		

Documentația are la baza **Certificatul de Urbanism nr. 2000/05.12.2025** și **Avizul de Oportunitate nr 21/14.04.2026** eliberate de Primăria Municipiului Arad.

Incinta reglementată aparține de **UTR nr. 16 – An16 – reglementată din punct de vedere urbanistic.**

Funcțiunea dominantă a zonei : zonă rezidențială.

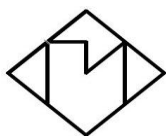
Prin această documentație se stabilește funcțiunea zonei, condițiile de amplasare, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul maxim de înălțime, înălțimea maximă admisă, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate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

Pentru identificarea investiției s-a studiat o zonă de **81 371,40mp** care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta studiată.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Referiri la studii anterioare:

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



- Terenuri reglementate prin documentații anterioare de urbanism:
 - - PUZ ȘI RLU "Zonă mixtă – locuințe și funcțiuni complementare și servicii - comerț", etapa III, elaborator Arh. Mircea Șoima.";
 - HCLMA 332/2017 – PUZ și RLU Zonă locuințe individuale,
 - HCLMA 109/2015 – PUZ și RLU Microunitate de 5 case unifamiliale,
 - HCLMA 279/ 2015- PUD- Construire casa familială și garaj,
 - HCLMA 301/2007- PUD- Construire locuință unifamilială P+M, HCLMA 601/ 2023- PUZ Construire locuințe izolate, cuplate si/ sau înșiruite în regim de înălțime max. P+2E și funcțiuni complementare, HCLMA 91/ 2011- PUZ- Construire case familiale P+M.

1.3.2. Studii de fundamentare:

- Ridicarea topografică executată de S.C. DIGITAL MAPPING S.R.L. – Ilie Robert Bogdan.
- Studiu Geotehnic elaborat de SC REAL GEOTEHNIC SRL.
- Avizul de Oportunitate.
- Avize și acorduri.

1.3.3. Cadrul legal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 010-2000
- Prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată cu modificările și completările ulterioare; legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare, cu ordin 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare cu modificările și completările ulterioare; HG nr. 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare; codul civil.
- Ordin 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică.
- **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.
- **HCLMA Arad nr. 572/26.10.2022** - privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, între cartierele Cadaș și Bujac. Incinta 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 și în curs de elaborare.

2.2. Încadrarea în localitate

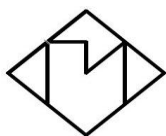
Amplasamentul studiat este situat în partea de vest a municipiului Arad.

Incinta este amplasată între cartierele Cadaș și Bujac, delimitată la nord de strada C-tin Brâncoveanu în partea de sud str. Prof. DR. Ilarion Felea, ce duc la incinta studiată.

Vecinătățile terenului sunt:

- **Nord:** str. C-tin Brâncoveanu, identificată prin C.F. nr. 334746 Arad.
- **Vest:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 335318 Arad.
- **Est:** terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 334821, 357190, 357191, 334756 Arad.
- **Sud:** str. Prof. Dr. Ilarion Felea, identificată prin C.F. nr. 334896 Arad.

2.3. Elemente ale cadrului natural



Amplasamentul studiat este situat 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 și R.L.U.– se va întocmi studiul geotehnic de S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.

2.4. Circulația

2.4.1. Circulația rutieră

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de Str. Prof. Dr. Ilarion Felea situată spre sud, la nord de incintă se află Str. C-tin Brâncoveanu, iar la vest se află o parcelă identificată prin CF nr. 335318 Arad care are categoria de folosință “ drum “.

Conform ridicării topografice str. C-tin Brâncoveanu are un profil stradal de 15,00, carosabil cu îmbrăcăminte asfaltică , dublu sens, lățime carosabil 6,0 m, cu spații verzi și tortuare pe ambele părți, iar pe porțiunea de 93.20 ml, până la parcela noastră, profilul stradal al străzii este de 9,88ml, porțiune neasfaltată, cu spații verzi de aliniament amenajate.

Str Prof. Dr. Ilarion Felea are profil stradal variabil între 18,0 – 5,5 m, iar în dreptul incintei are nu este asfaltat, piatră spartă și dale de beton cu lățime variabilă, cu zone verzi stânga dreapta dar fără trotuare.

Parcela amplasată în partea de vest are lățimea profilului stradal de 8,85m pe toată lungimea parcelei.

Incinta studiată este poziționată la 1,20km față de autosrada A1, astfel zona de protecție de 50,00m nu se suprapune cu incinta studiată.

Acces existent

În prezent există acces atât din str. Prof. Dr. Ilarion Felea cât și din str. C-tin Brâncoveanu, cu nr administrative din str. Prof. Dr. Ilarion Felea.

2.4.2. Circulația feroviară

Cea mai apropiată linie de cale ferată dezafectată se află la 645m vest de incintă, iar linia de cale ferată funcțională se află la 1,23 km. 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 reglementată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul ce formează incinta nu deține construcții.

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

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă.

Tipurile terenurilor din zona studiată sunt:

- proprietate privată, terenuri arabile în intravilan.
- proprietate privată, terenuri curți construcții, cu locuințe individuale și condominii în regim de înălțime P, construcții prestări servicii și comerț.
- proprietatea municipiului Arad, căi de comunicație, străzi, drumuri de exploatare.

Incinta reglementată are suprafață de **567 mp**, este înscrisă în C.F. nr 335319 - Arad, care sunt sub proprietatea persoanelor fizice Bătrân Dan Milente, Bătrân Dorina Viorica, iar în CF nu există nici o sarcină înscrisă.

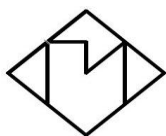
2.6. Principalele disfuncționalități

CIRCULAȚIE

- necesitatea asigurării acceselor pietonale și auto.

RETELE EDILITARE

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



2.7. Echiparea tehnico-edilitară

În prezent terenul, ce formează incinta studiată nu are bransamente la energie electrică, apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, și la rețeaua de gaze naturale existente pe strada Pr. Dr. Ilarion Felea și pe str. C-tin Brâncoveanu.

Alimentarea cu apă și canalizare, alimentarea cu energie electrică și gaze naturale se vor asigura prin extinderea rețelilor centralizate din teritoriul administrativ Arad, 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 străzile. Prof. Dr. Ilarion Felea și pe str. C-tin Brâncoveanu, iar apa necesară pentru stingerea incendiilor este asigurată prin hidranții prezenți pe str. Prof. Dr. Ilarion Felea și pe str. C-tin Brâncoveanu.

2.7.2. Canalizare menajera si pluvială

În prezent, în zonă există rețea de canalizare menajeră, pe străzile Prof. dr. Ilarion Felea și str. C-tin Brâncoveanu

2.7.3. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată au fost identificate mai multe rețele de distribuție de energie electrică.

La sud de incinta studiată, pe strada Prof. Dr. Ilarion Felea, se află o Linie Electrică Aeriană LEA 20 kV de medie tensiune și o linie electrică aeriană LEA 0.4kV de joasă tensiune, iar la nord de incinta studiată pe str. C-tin Brâncoveanu există o linie electrică aeriană LEA 20 kV.

2.7.4. Alimentarea cu energie termică

În zona studiată nu există rețea de energie termică.

2.7.5. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, în zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale străzile. Prof. Dr. Ilarion Felea și pe str. C-tin Brâncoveanu..

2.7.6. Telecomunicații

Pe Str. Prof. Dr. Ilarion Felea și str. C-tin Brâncoveanu, 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 depozitări accidentale de gunoi, neautorizate, sau din perioada de execuție a construcțiilor.

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

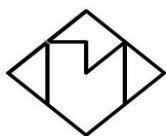
Nu există disfuncționalități în relația cadru natural și fondul construit.

2.8.2. Riscuri naturale și antropice

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

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

În zonă nu există căi de comunicații majore, iar prezenta documentației nu prevede modificarea



traseelor căilor de comunicații existente.

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

2.8.4. Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic

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

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

2.9. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației au fost exprimate prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în ordinul nr. 2701/2010, astfel a fost parcursă prima etapă de informare a publicului, nr. ad. 19535, 23240/ A5/ 14.04.2026, conform avizului de oportunitate,

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

- ridicare topografică a fost realizată de Ilie Robert Bogdan, iar conform acesteia terenul este relativ plat, fără disfuncționalități.
- studiu geotehnic va fi realizat de S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Arad, zona studiată este situată în UTR 16 – subzonă unități agricole nepoluante, și este reglementată. Terenul sunt situat în intravilanul municipiului Arad, și are categoria de folosință arabil/ curți construcții.

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă rezidențială;

Funcțiuni complementare admise: spații comerciale , servicii.

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 cadrul prezentului PUZ se propune reglementarea unei parcele pentru construirea unei locuințe, realizarea unui acces auto din str. Prof. Dr. Ilarion Felea și un acces pietonal din str. C-tin Brâncoveanu.

Pentru respectarea profilului stradal existent pe strada Prof. Dr. Ilarion Felea și strada C-tin Brâncoveanu, porțiunile de teren - LOT 1 și LOT 2, care se intersectează cu profilul străzilor, vor fi cedate domeniului public.

Accesul auto în incinta reglementată prin PUZ se va realiza din strada Prof. Dr. Ilarion Felea.

Accesul pietonal în incinta studiată se va realiza din strada C-tin Brâncoveanu.

Drumuri în incintă

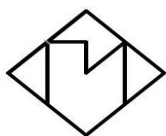
În incinta reglementată nu se vor realiza drumuri, se vor amenaja alei pietonale și zonă de parcare pentru autoturisme.

Parcaje

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

Parcajul pentru locuință se va asigura în interiorul parcelei, minim un loc parcare/parcelă.

Parcările pentru autoturisme vor avea dimensiuni minime de 2.5 x 5 m.



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

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

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Art. 19 Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

Zonă verde

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

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

Incinta reglementare, are suprafața de 567 mp.

Se propune realizarea unei singure zone: pentru locuință individuală sau cuplat cu prestări servicii de cartier.

Ca mod de organizare în incintă, vom avea:

- **locuință individuală și funcțiune secundară servicii de cartier** (farmacie, dispensar, croitorie, coafor, birouri individuale, magazine ABC, etc.) , va fi reprezentat printr-un lot, cu suprafața de 485,98 mp, cu lățime parcelă între 9,20 m, și adâncime mai mare sau egală cu 52,20 ml respectiv 53,2 ml, cu regim maxim de înălțime S/D+P+1E+M, lotul va avea acces din cele două străzi. În partea posterioară parcelei a fost prevăzută o zonă pentru construirea anexelor gospodărești.

- **Teren cedat domeniului public** – LOT 1 și LOT 2, necesare pentru lărgirea profilului stradal.

3.5.1. Indicatori urbanistici propuși:

– **locuințe individuale și servicii de cartier,:**

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

Coeficientul de utilizare a terenului (S_{CD}/S_T): **C.U.T. existent = 0,00** **C.U.T. max propus = 1,20**

Regim înălțime: **S/D+P+1E+M;**

Înălțime maximă: **H. max = 11,50 m**

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

Suprafața utilă pentru serviciile de cartier, din cadrul fiecărei unități locative să nu ocupe mai mult de **50% din SCD a construcției propuse.**

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

3.5.2. Retrageri impuse:

Pe parcelă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 03 – Reglementări urbanistice.

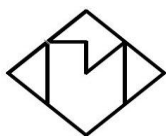
Vecinătățile incintei și amenajarea, **NU impun retrageri.**

Avem următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limita de proprietate

-**către frontul stradal** (*dinspre str. Prof. Dr. Ilarion Felea*) – se impune retragere de la frontul stradal cu dimensiune variabilă de la 3,95 m la 4,00 m.

Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maximă la streșină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

-**către limita posterioară** (*dinspre str. C-tin Brâncoveanu*) – se impune retragere de la frontul stradal cu dimensiune variabilă de la 4,40 m la 5,30 m.



- *către limitele laterale* – autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

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.

Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a împrejurimilor, platformelor carosabile sau pietonale și a dotărilor tehnico-edilitare.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate exterioară. Înălțimea maximă a împrejurimii va fi de maxim 2,00m (excepție pe parcursul execuției lucrărilor când trebuie asigurată protecția șantierului), iar către frontul stradal va fi realizată de preferință din materiale transparente.

3.5.3. Spații verzi și plantate, spații agrement:

Conform HG 525, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de **2 m²/locuitor**, în afara loturilor destinate construcțiilor de locuințe, iar în cadrul PUZ -ului există o singură parcelă destinată unei singure locuințe, drept urmare nu este necesar un spațiu verde compact.

3.5.4. Sistemizarea pe verticală:

Nivelul terenului natural este cuprins între 107.57 NMN și 107.91 NMN.

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

3.5.5. Bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - teren curti constructii	567.00	100.00	0.00	0.00
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - teren cedat pentru marire prospect stradal	0.00	0.00	81.00	14.29
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - individuale si servicii de cartier	0.00	0.00	486.00	85.71
constructie locuinte	0.00	0.00	194.40	40.00
alei pietonale	0.00	0.00	121.50	25.00
zona verde amenajata	0.00	0.00	170.10	35.00
TOTAL	567.00	0.00	567.00	100.00

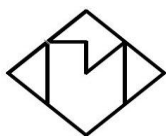
BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - teren curti constructii	13637.84	62.15	13070.84	59.570
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - cu servicii de cartier	0.00	0.00	486.05	2.210
ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII	578.41	2.63	578.41	2.630
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - cu functiuni de prestari servicii	3932.43	17.92	3932.38	17.920
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	3795.78	17.30	3876.78	17.670
TOTAL	21944.46	100.00	21944.46	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 (maro, cărămiziu, bej). Sunt permise culori puternice, vii aprinse, pentru a marca (accentua) anumite zone, dar acestea nu vor depăși maxim 15% din suprafața fațadei, vor fi alese conform regulilor cromatice și pe cât



posibil se va păstra o compoziție cromatică unitară a zonei.

- Acoperișuri.

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

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

- Împrejmuiri.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea vor fi împrejmuite cu respectarea retragerii de 6 m. față de frontul stradal impuse prin prezenta documentație și adiacent limitelor de proprietate, cu respectarea a prevederilor codului civil pentru restul laturilor. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,50 m. de la cota terenului amenajat.

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

- Plantații.

Pe terenul destinat spațiului verde propus, se vor amenaja spații verzi înierbate, și pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, se vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii create.

Pe teren destinat se vor amenaja spații verzi înierbate, și amenajări peisagere conform cu respectarea HCLMA 572/2022.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

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

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

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

Prezentul PUZ asigură cadrul general necesar dezvoltării coerente a zonei și permite flexibilitatea adaptării soluțiilor de utilități la condițiile tehnico-economice curente, fără a necesita revizuirea planului urbanistic în cazul unor ajustări punctuale de natură tehnică.

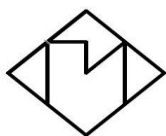
3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă se propune extinderea rețelei până la incintă și realizarea branșamentului, respectiv a racordului la rețeaua localității.

Din rețeaua localității va fi asigurată și rezerva de apă de incendiu pentru instalațiile de stingere incendii – hidranți stradali.

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

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



Extinderea rețelei existente și realizarea branșamentului vor face obiectul unei documentații ulterioare, faza DTAC/Pth, extinderea se realizează, din una din cele trei străzi menționate ai sus, în funcție de soluția tehnică dată de Compania de Apă Arad.

3.6.2. Canalizare menajeră:

Se propune extinderea rețelei localității existente pe străzile învecinate și realizarea branșamentului la aceasta, conform condițiilor stabilite în avizul dat de operatorul rețelei.

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

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

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

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

3.6.3. Canalizare pluvială:

Apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor, considerate convențional curate, vor fi parțial dirijate spre zonele verzi din interiorul incintei și parțial înmagazinate în bazine de retenție și utilizate ulterior la irigatul zonelor verzi.

Apele pluviale colectate de pe circulațiile carosabile și zonele de parcaj, vor fi dirijat gravitațional spre spațiul verde de pe parcelă.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune prelungirea rețelelor edilitare existente în zonă, conform cu posibilitățile 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 S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A., Sucursala Arad. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a fișelor tehnologice în vigoare.

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

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

3.6.5. Asigurarea cu servicii de telecomunicații

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

3.6.6. Alimentarea cu energie termică

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

3.6.7. Alimentarea cu gaze

Se propune extinderea rețelei localității existente pe străzile învecinate și realizarea branșamentului la aceasta, conform condițiilor stabilite în avizul dat de operatorul rețelei.

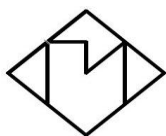
Toate soluțiile vor fi definite în detaliu în cadrul proiectelor tehnice, în conformitate cu reglementările în vigoare și cu avizul actualizat al operatorului.

3.6.8. Gospodărirea deșeurilor menajere

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

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

legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;



legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

Pe acest amplasament se dorește reglementarea zonei pentru o locuință individuală, fără posibilitati 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:

1. legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
2. legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
3. 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 circulațiile carosabile și zonele de parcare, dirijate spre spațiile verzi amenajate pe parcelă.

- vor fi amenajate spații verzi, un minim de 35% din suprafața loturilor destinate locuințelor.

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

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

- resturile menajere vor fi colectate în europubele;

- cantitățile de ulei mineral vechi rezultate în urma schimbării dacă este cazul vor fi stocate în recipiente speciale și în locuri special amenajate (container-magazie), ulterior predate firmelor autorizate în eliminarea deșeurilor.

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: nu sunt efecte

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu: nu este cazul

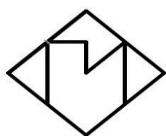
e) mărimea și spațialitatea efectelor: nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat: nu este cazul, au fost propuse spații verzi și perdele de protecție

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau național: 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 aedificandi;

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

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

Regimul de înălțime maxim admis este de $S(D)+P+2E+M$

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

b. Precizări cu privire la proiectarea și construirea 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.

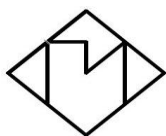
Nu este cazul.

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;

Nu este cazul.

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



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. 319/2026
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

diferit de alunecare;

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

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

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

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

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

3.8.5. Date generale privind apărarea împotriva incendiilor

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

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

Echiparea și dotarea cu sisteme de protecție la incendiu: Va fi extinsă rețeaua stradală de hidranți, conform prevederilor legislației în vigoare

Măsuri de protecție civilă: Nu este cazul.

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

3.9. Obiective de utilitate publică

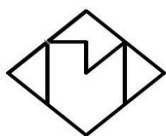
Obiectivele de utilitate publică sunt extinderi, bransamente și racorduri de rețele edilitare realizate pe teren proprietate publică. Costul realizării rețelelor edilitare necesare investiției vor fi suportate de beneficiari. După realizarea extinderilor acestea intră în proprietate publică.

Mărirea profilului stradal presupune ca LOT – urile 1 și 2 sa fie cedate domeniului public.

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



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. 319/2026
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

--	--