



CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000



BORDEROU

memoriu prezentare

01. INTRODUCERE

- 01.01. Date de recunoastere a documentatiei
- 01.02. Obiectul PUZ
- 01.03. Surse documentare

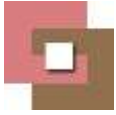
02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 02.01. Evolutia zonei
- 02.02. Încadrarea în localitate
- 02.03. Elemente de cadru natural
- 02.04. Circulatia
- 02.05. Ocuparea terenurilor
- 02.06. Echiparea edilitara
- 02.07. Probleme de mediu
- 02.08. Optiuni ale populatiei

03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

- 03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 03.02. Prevederi ale PUG
- 03.03. Valorificarea cadrului natural
- 03.04. Modernizarea circulatiei
- 03.05. Zonificarea functionala
- 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 03.07. Protectia mediului
- 03.08. Obiective de utilitate publica

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE



MEMORIU DE PREZENTARE

01. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoastere

beneficiar	UNGUREANU VASILE IOAN DANUT
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, Intravilan, C.F. nr. 367144 ARAD
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	16/ 2025
faza de proiectare	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, în cartierul Bujac, la nord de str.Mimozei, jud.Arad.

Are suprafata de **24.520 mp** conform C.F. nr. 367144 ARAD;
Folosinta actuala : arabil in intravilan;

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte individuale izolate sau cuplate.

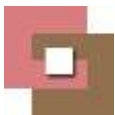
Sunt propuse 48 loturi pentru locuire individuale izolate sau cuplate, **din care 2 loturi** sunt cu functiuni complementare admise servicii/comert.

Acestea vor avea orientarea si accesul spre drumurile din incinta propuse cu prospectul stradal de 12.50 m (TS 1) si si 19 loturi sunt orientate spre str. Mimozei si au accesul din aceasta strada.

In cadrul proiectului de fata – *Elaborare PUZ si RLU pentru construire zona rezidentiala* , prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- constructii noi : – locuinte individuale sau cuplate S/D+P+1E
– functiuni complementare admise servicii/comert
- drumuri, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale
- spatii parcare autovehicule aferente zonelor;
- dotari tehnico- edilitare (retea de apa, retea de canalizare, retea alimentare gaze, retea alimentare energie electrica, etc
- sistematizarea verticala a terenului;
- imprejmuire terenuri
- amenajare zone verzi;

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 606 din 11 Aprilie 2025 si ale Avizului de Oportunitate nr.27 din 08.07.2025



01.03. Surse de documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

-Avizul de oportunitate nr. 27 din 08.07. 2025

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice
- suport topo avizat de OCPI

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

02.01. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, în cartierul Bujac, la nord de str.Mimozei, jud.Arad.

Folosința actuală : arabil în intravilan;

Zona are toate dotările edilitare.

02.02. Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, în cartierul Bujac, la nord de str.Mimozei, jud.Arad. Situat în UTR 24, conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCLM Arad 588/2023;

Are suprafața de 24.520 mp conform C.F. nr. 367144 ARAD;

Folosința actuală : arabil în intravilan;

Vecinătățile terenului sunt:

la Nord – Calea Ferată “Arad Vest-Nadlac” identificată prin CF nr.334385 – Arad;

la Est – str.Trotusului identificată prin CF nr.349331 – Arad;

la Vest - Teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 367143 - Arad

la Sud - Teren proprietate UAT Arad , identificat prin CF nr. 334376 – Arad, respectiv str.Mimozei identificat prin CF nr. 334377- Arad.

Incinta propusă spre reglementare are lățimea 69-108 m și lungimea de 294 m.

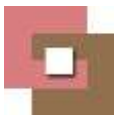
02.03. Elemente ale cadrului natural

Destinația lui actuală fiind - teren arabil în intravilan.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 107.17 NMN și 106.69 NMN .

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului. Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.



2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Studiul Geotehnic si Referatul de Verificare este in curs de elaborare pentru faza de avizare.

02.04.Circulatia

Accesul la amplasament (parte carosabila de 7.00 m) se realizeaza din str. Trotusului. In incinta se propune o strada TS1 care se continua spre vest, se va crea o continuitate- extindere prin amplasamentul vecin (CF. nr. 367143 si CF nr. 362653) se creaza legatura prin TS2 spre str. Mimizei la sud.

Aceasta continuitate- extindere va fi posibila datorita corelarii cu un alt proiect care este in faza studiului de oportunitate.

02.05.Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință , "terenuri arabile si locuire".

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă.

Există rețele de transport energie electrică aeriană și gaze naturale, rețea de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră.

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

Pe teren nu există fond construit. Terenul e proprietatea privată a persoanei fizice Ungureanu Vasile-Ioan-Danut conform C.F.nr. 367144 Arad;

În zona de amplasament in partea de Nord există transport în comun feroviar – Calea Ferata Arad Vest-Nanlac. Nu sunt disfuncționalități în zona studiată.

02.06.Echipare edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei in prezent, este descris in sumarul de mai jos :

02.06.01. Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa se face de la rețeaua de alimentare cu apa potabila a localitatii prin racordul propus in incinta .

02.06.02.Canalizare menajera:

Canalizarea menajera va fi realizata prin racordarea la rețeaua de canalizare menajera a orasului.

02.06.03.Canalizare pluviala:

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane si rigole pana la deversarea in bazinele de retentie.

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza printr-un racord subteran propus de la stalp LEA de joasa tensiune, aflat la rețeaua stradala pana la terenul care face obiectul PUZ.

Pe teren nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul .

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

Racordare la rețeaua de gaz existenta in zona.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

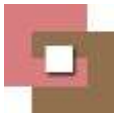
02.06.06. Telefonizare

Se va racorda la rețeaua stradala.

02.07. Probleme de mediu

În zona studiată, nu există fond construit care sa afecteze cadrul natural .





Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și gaze naturale.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentatiei studiate terenul este liber.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții, platforme și spații verzi.

02.08. Opțiuni ale populației

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Se va răspunde la observații și sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

Ordin nr.119/2004 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandarilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

03.02. Prevederi ale PUG

Destinația stabilită prin PUG - arabil în intravilan aprobat cu HCLM Arad nr.588/14.11.2023, teren situat în UTR 24 ;

Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

03.03. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la strada asfaltată. Terenul este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

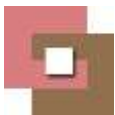
03.04. Modernizarea circulației

Accesul la amplasament (parte carosabilă de 7.00 m) se realizează din str. Trotusului. În incintă se propune o stradă TS1 care se continuă spre vest, se va crea o continuitate- extindere prin amplasamentul vecin (CF. nr. 367143 și CF nr. 362653) se creează legătura prin TS2 spre str. Mimizei la sud.

Această continuitate- extindere va fi posibilă datorită corelării cu un alt proiect care este în faza studiului de oportunitate

Accesul auto la loturi este de 5.00 m, acesta poate fi translatat în carul în care se propune garaj integrat în locuința sau garaj/ parcaj separat ;

Pentru fiecare funcțiune se va asigura un număr de parcuri astfel:



Conform HCLM 187/ 28.03.2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Arad.

Art. 8

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

b) Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

d) Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);
- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

Art. 16

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 aferentă locuinței;

b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

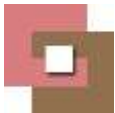
Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

Art. 21

Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor.

Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.



Pentru locuinte unifamiliale se vor asigura 1 sau 2 locuri de parcare/ lot in functie de suprafata utila a constructiei;

La intrare in zona rezidentiala s-au prevazut 12 locuri de parcare pentru vizitatori ;(48 loturi x 25%= 12 locuri)

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

Pentru asigurarea circulației pietonale conform OUG 195/2002 (Regulamentul codului rutier articolul 158,159):

Lucrările proiectate respectă prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, care vor fi executate pe domeniul privat, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

03.05. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Prezenta documentatie s-a realizat la solicitarea beneficiarilor, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea realizarii unei zone cu functiunea de zona rezidentiala – locuire unifamiliala

Sunt propuse 48 loturi pentru locuire individuale izolate sau cuplate, din care 2 loturi sunt cu functiuni complementare admise servicii/comert.

Acestea vor avea orientarea si accesul spre drumurile din incinta propuse cu prospectul stradal de 12.50 m (TS 1) si si 19 loturi sunt orientate spre str. MIMOZEI si au accesul din aceasta strada.

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului pentru loturile 1-38 si 12.93-11.00 m pentru loturile 39-48 si minim 3.00 m fata de o latura.

Fata de frontul stradal acestea pot fi pe limita de proprietate sau retras maxim 8.00 m ;

Cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate , cu acordul vecinului afectat, sau in afara zonei edificabile..

Delimitare :

la Nord – Calea Ferata “Arad Vest-Nadlac” identificata prin CF nr.334385 – Arad;

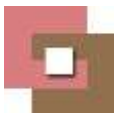
la Est – str.Trotusului identificata prin CF nr.349331 – Arad;

la Vest - Teren proprietate privata, identificat prin CF nr. 367143 - Arad

la Sud - Teren proprietate UAT Arad , identificat prin CF nr. 334376 – Arad, respectiv str.MIMOZEI identificat prin CF nr. 334377- Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) construcții noi: **PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII/COMERT** care vor fi orientate catre strada propusa si un rand catre str. MIMOZEI ;



- functiuni complementare:

- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului.
- d) drumuri, parcaje, alei pietonale.
- e) amenajare zone verzi.
- f) functiuni complementare locuirii : birouri, dispensare, crese, sport-intretinere, farmacie, magazin alimentar, saloane infrumusetare ;

Zona studiată are suprafața de 94 000 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la str. Trotusului;
- branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și gaze naturale ;

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcelă cu folosința teren arabile în intravilan (terenul cu CF 367144) în suprafață de **24 520mp**. Incinta propusă spre reglementare are latimea la frontul de 69.00 m lungimea de 294 m.

Construcțiile vor avea o structură de rezistență din stalpi de beton sau structura metalică sau de lemn (cu zidărie de caramida , BCA sau închideri din structura ușoară) planșeu tip terasă sau șarpantă.

03.05.02.Destinatia terenurilor din zona:

Funcțiunea principală va fi de **ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII/COMERT**

Pe terenurile adiacente sunt terenuri arabile și terenuri de locuire – curți construcții.

Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și eventualele dotări edilitare necesare.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

În incinta se propune o stradă TS1 care se continuă spre vest, se va crea o continuitate- extindere prin amplasamentul vecin (CF. nr. 367143 și CF nr. 362653) se creează legătura prin TS2 spre str. Mimizei la sud.

Se va crea o continuitate- extindere prin amplasamentul vecin (CF. nr. 367143 și CF nr. 362653) se creează legătura prin TS2 spre str. Mimizei la sud.

Această continuitate- extindere va fi posibilă datorită corelării cu un alt proiect care este în faza studiului de oportunitate.

03.05.03.Indici urbanistici :

P.O.T. maxim: 35%
C.U.T. maxim: 1.0
H max.: 9.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Drum acces, alei și parcuri
Regim de înălțime: D/S + P+1E

ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII/COMERT



Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 94 000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01	Terenuri arabile - intravilan	30 650	32.6	6 130	6.5
02	Terenuri arabile - extravilan	8 415	9.0	8 415	9.0
03	Terenuri neproductive - intravilan	6 097	6.5	6 097	6.5
04	Terenuri neproductive - extravilan	3 882	4.1	3 882	4.1
05	Zona servicii si comert	6 130	6.5	6 130	6.5
06	Zona locuire	7 440	7.9	31 960	34.0
07	Cai de comunicatie	17 550	18.7	17 550	18.7
08	Spatii verzi aliniament	13 836	14.7	13 836	14.7
TOTAL :		94 000	100	94 000	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 24 520 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile - intravilan	24 520	100	-	-
02.	Zona locuinte (din care suprafata maxima construita)	-	-	19 495 (6 823)	79.5 (35)
03.	Carosabil, trotuar, accesuri	-	-	2 980	12.2
04.	Spatii verzi amenajate	-	-	523	2.1
05.	Spatiu verde compact	-	-	1 372	5.6
06.	Dale inierbate (parcare vizitatori)	-	-	150	0.6
TOTAL GENERAL		24 520	100	24 520	100

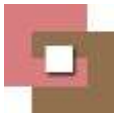
03.05.04.Sistematizarea verticala

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 107.17 NMN și 106.69 NMN .

La amenajarea zonei se va urmări panta naturală a terenului, cu egalizarea cotei terenului sistematizat , la cote variabile de-a lungul drumului de incintă.

03.05.05. Criterii compoziționale și funcționale

ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII/COMERT



Se va lotiza terenul cu parcele avand destinatia de locuinte individuale izolate sau cuplate astfel:
Sunt propuse 48 loturi, au suprafata cuprinsa intre 683 -343 mp.

Lotul 1 locuire individuala are suprafata de 395 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.

Lotul are prospectul stradal de 15.32 m si adancimea de 25.00 m ;

Este orientat spre str. Mimozei ;

Loturile 2-18 locuire individuala au suprafata de 375 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.

Loturile au prospectul stradal de 15.00 m si adancimea de 25.00 m ;

Sunt orientate spre str. Mimozei ;

Lotul 19 locuire individuala cu functiuni complementare admise servicii/comert - are suprafata de 497 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului. Este o parcela de colt.

Lotul are prospectul stradal de 23.90 m si adancimea de 25.00 m ;

Este orientat spre str. Mimozei ;

Lotul 20 locuire individuala cu functiuni complementare admise servicii/comert - are suprafata de 381 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului. Este o parcela de colt.

Lotul are prospectul stradal de 12.11 m si adancimea de 25.00 m ;

Lotul este orientat la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul .

Loturile 21-37 locuire individuala au suprafata de 375 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.

Loturile au prospectul stradal de 15.00 m si adancimea de 25.00 m ;

Loturile sunt orientate la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul

Lotul 38 locuire individuala au suprafata de 343 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.

Lotul are prospectul stradal de 14.20 m si adancimea de 25.00 m ;

Lotul este orientat la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul

Loturile 39-48 locuire individuala au suprafata intre 683-374 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : intre 11.06m-12.93 m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.



Loturile 40-47 au prospectul stradal de 15.00 m si adancimea intre 42.80 m- 23.89 m ;
Lotul 39 are prospectul stradal de 14.66 m si adancimea de 45.45 - 42.80 m ;
Lotul 48 are prospectul stradal de 20.50 m si adancimea de 23.89-21.01 m ;

Loturile sunt orientate la sud spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul

SVc SPATIU VERDE COMPACT - are suprafata de 1372 mp ;

Lotul are o forma neregulata, are prospectul stradal de 123.63 m si adancimea cuprinsa intre 4.07 m – 21.01 m ;

Prospectul stradal nou propus TS1 va avea 12.50 m, compus din drum carosabil 7.00 m si pe ambele parti trotuar de 1.50 m si spatiu verde de aliniament 1.25 m.

Accesul la amplasament se realizeaza din str. Trotusului. In incinta se propune o strada TS1 care se continua spre vest, se va crea o continuitate- extindere prin amplasamentul vecin (CF. nr. 367143 si CF nr. 362653) se creaza legatura prin TS2 spre str. Mimizei la sud.

Aceasta continuitate- extindere va fi posibila datorita corelarii cu un alt proiect care este in faza studiului de oportunitate.

Strazile propuse in incinta ansamblului rezidential vor fi in regim privat cu posibilitatea de cedare spre domeniul public.

03.05.06. Regimul de aliniere

Constructiile se pot realiza in aliniamentul strazii sau retrase in limita edificabilului maxim 8.00 m.

03.05.07. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+ 1E H max. 9.00 m pentru locuinte individuale.

03.05.08. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului

INDICI URBANISTICI PROPUȘI :

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.0

H max.: 9.00 m

Spatiu verde: min. 35% / lot

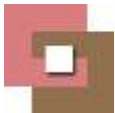
Drum acces, alei si parcare

Regim de inaltime: D/S + P+1E

ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII/COMERT

03.05.09. Plantații

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim pentru : 35% locuinte unifamiliale conform Hotararii 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.



03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitățile existente în zona sau în afara incintei cu propuneri.

03.06.01. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a localității. Bransarea și racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apă și/sau canalizare se va face de către agenți economici agrementati de SC Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, în baza unei Cereri de bransare/ racordare înaintată de proprietar ori imputernicitul legal și pe cheltuielile acestuia.

Rețeaua de alimentare cu apă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar), montată îngropat la o adâncime de 1÷1,2 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Hidranților exteriori

Instalații de stingere incendiu cu hidranți exteriori Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

Astfel, pentru parcela studiată, se propune un hidrant la 150 m asigurând debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118/2, pentru centre populate până în 5.000 locuitori).

Hidrantul va fi alimentat din rețeaua de distribuție apă potabilă, și din bazinul de retenție ape pluviale. În caz de incendiu, stingerea se va realiza prin intermediul autospecialelor de pompieri.

03.06.02. Canalizare

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la locuințele și zona servicii/comert propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe strada existentă la Nord față de amplasament, montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele uzate menajere evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere al încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizare pluvială

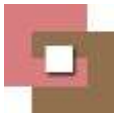
Apele pluviale provenite de pe amplasament (atât cele de pe acoperișuri, cât și cele de pe trotuare, drumuri) se vor deversa în rețeaua pluvială.

Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005

03.06.03. Alimentarea cu energie electrică

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordată la rețeaua electrică a orașului.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală. Clădirile vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.



03.06.04. Alimentarea cu energie termica

Racordare la rețeaua de gaz existenta in zona.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

03.06.05. Gospodarie comunală

În județul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de către o firmă specializată, cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU către o firmă specializată.

03.07. Protecția mediului

Imbunătățirea mediului de viață urban

Conform studiilor și memoriului de specialitate, amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, locuințelor terenuri salubre. Terenurile nu prezintă risc de alunecări de teren, inundații sau avalanșe. În conformitate cu memoriul tehnic, alimentarea cu apă potabilă se va face în conformitate cu normele legale în vigoare.

Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere și a apelor meteorice se va realiza printr-un sistem de canalizare, conform proiectului de specialitate.

03.08. Obiective de utilitate publică

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume:

- execuția racordului carosabil al drumului de incintă propus la drumul public

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publică

Rețelele edilitare sunt existente în zona.

Amplasamentul nu se află în baza de date a patrimoniului arheologic reperat și nu sunt necesare lucrări de descoperire arheologică. Sarcina titularului de investiție este ca, în cazul în care în timpul lucrărilor de decapare sol sau săpături apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003.

03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituită din terenuri proprietate privată.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

Amenajarea accesului carosabil dinspre strada existentă se va realiza din fonduri private. Racordul la rețelele edilitare se va realiza din fonduri private proprii.

03.08.03. Circulația terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona potrivit PUG-ului teren arabil- intravilan ;

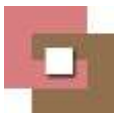
Folosința actuală : arabil, proprietate privată, intravilan ;

Funcțiuni propuse : zona rezidențială - locuire unifamilială ;

04. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajării dezvoltării urbanistice propuse a zonei în PUG

În momentul de față zona studiată este încadrată în UTR 24 conform PUG. Se stabilește tipologia funcțională (zona rezidențială) a incintei cu propuneri, cu respectarea condițiilor de relaționare către cadrul urban și vecinătăți.



Din cele prezentate in capitolele anterioare rezulta că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ preiau din caracteristicile PUG aprobat și sunt adaptate la posibilitățile de optimizare a funcțiunilor adecvate incintei: Zona rezidentiala ;

04.02. Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

- realizarea racordurilor carosabile la str. Trotusului ;
- drum carosabil in incinta
- rețele edilitare
- funcțiunea – locuire unifamiliala;

Intervenția propusă nu perturbă funcțiunea existentă a zonei, ci permite extinderea zonei cu o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

04.03. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, asigurând o continuitate a dezvoltării zonei rezidențiale și zonei de servicii, comerț, într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

Restricțiunile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

- aprobarea PUZ prin HCL Arad
- realizarea prioritara a carosabilului propus și a racordarii acestuia la str Trotusului precum și a asigurării utilităților ;

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce expliciteaza și detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

sef proiect,
arh. Dorin CRAINIC