



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

MEMORIU DE PREZENTARE

„ZONA SERVICII, COMERT,
SI ZONA REZIDENTIALA”
P.U.Z. proiect nr. :44/2025

CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



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

beneficiari	SEBASTIAN LIVIU DAN SI RADU ANGELA - EVRICA
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. IN VEDEREA REALIZARII DE : " ZONA SERVICII, COMERT SI ZONA REZIDENTIALA"
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, intravilan C.F. nr.310919 Arad
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	44 /2025
faza de proiectare	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord a municipiului Arad.

Are suprafata totala de 15 000 mp conform C.F.nr.310919 Arad ;

Folosinta actuala : terenuri arabile, proprietate privata, intravilan CF.nr.310919 Arad;

Destinatia stabilita prin PUG in UTR nr. 54, subzona Lmu54a – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban;

In cadrul proiectului de fata – *Intocmire PUZ si RLU aferent in vederea realizarii zonei pentru functiunea servicii,comert si zona rezidentiala* , prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- constructii noi : in Z1 – subzona servicii si comert D/S+ P+2E
in Z2 – subzona rezidentiala –
locuire colectiva si functiuni complementare D/S+ P+2E+Er
in Z3 – subzona rezidentiala – locuire unifamiliala D/S+ P+1E
in S1 – subzona carosabil/ profil stradal
- 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. 1566 din 29.Sept.2025 si ale avizului de oportunitate NR.50/ 24.11.2025 ;



01.03. Surse de documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

Amplasamentul este situat în intravilanul mun. Arad în UTR nr. 54, subzona Lmu54a – subzona predominant rezidentială cu clădiri de tip urban, conform PUG Arad, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

- Avizul de oportunitate NR.04/ 11.03.2024

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 DEZVOLTĂRII

02.01. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord a municipiului Arad. Folosința actuală terenuri arabile subzona predominant rezidentială;

Zona se dezvoltă și sunt în curs de elaborare sau aprobate PUZ-uri cu zona servicii spre partea de Est Calea 6 vanatori și zone rezidențiale spre Vest (cartier Athena);

Zona de amplasament necesită reglementare urbanistică, fiind sub interdicție de construire până la aprobare PUZ. Zona are toate dotările edilitare.

02.02. Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord a municipiului Arad.

Terenul are suprafața totală de **15 000 mp** conform C.F.nr.310919 Arad;

Folosința actuală: teren arabil, proprietate privată, intravilan CF.nr. 310919 Arad;

Destinația stabilită prin PUG în UTR nr. 54, subzona Lmu54a – subzona predominant rezidentială cu clădiri de tip urban;

Vecinătățile terenului sunt:

la Nord – proprietate privată, teren arabil CF nr. 324302

la Vest- De 1569/1/4

la Est- Calea 6 Vanatori CF.nr.355079

la Sud- proprietate privată, teren arabil nr.cad. A1569/1/2/5/2

Incinta propusă spre reglementare are lățimea la frontul de la Calea 6 Vanatori de 32.82 m și lungimea de 457.87 m.



02.03. Elemente ale cadrului natural

Destinația lui actuală fiind de teren arabil în intravilan.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110.85 NMN și 110.45 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

Lucrarea se încadrează din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul „MODERAT”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2”

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,20$ g, iar perioada de colț este $T_c = 0,70$ sec.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile nisipoase, aflate în stare de consistență vâtoasă, cu plasticitate medie.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

02.04. Circulația

Principala cale de circulație din zona studiată este Calea 6 Vanatori, în partea de Est a terenului;

Accesul în incintă la incintă se realizează prin drumul propus din PUZ-ul aprobat la Nord față de amplasamentul studiat, acest drum este racordat la Calea 6 Vanatori, cu partea carosabilă de 7.00 m și cu prospectul stradal de 12.00 m la care se propune o lărgire a prospectului stradal la 15.00 m, se cedează o fasie de 3.00 m de 1381 mp pentru spațiu verde de aliniament și trotuar, acest drum deserveste și celelalte subzone.

Zona Z1 are accesul și din Calea 6 Vanatori.

Pentru fiecare subzonă și lot accesul auto va fi de 5.50 m iar pentru subzona Z1 de 9.00 m și un acces din Calea 6 Vanatori de 7.00 m.

02.05. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au fost înțeleg „curți construcții”, „terenuri arabile”.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă. Din Calea 6 Vanatori se asigură accesul la teren, se extind 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 persoanelor fizice SEBASTIAN LIVIU DAN SI RADU ANGELA – EVRICA conform C.F.nr. 310919 Arad;

În zona de amplasament nu există transport în comun.

Nu sunt disfuncționalități în zona studiată.

02.06. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei în prezent (existente pe Calea 6 Vanatori și se extind până la amplasament), este descris în sumarul de mai jos :



02.06.01. Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa se face de la rețeaua de alimentare cu apa potabilă a localității prin extinderea până la incintă și racordarea acestuia.

02.06.02. Canalizare menajeră:

Canalizarea menajeră va fi realizată prin racordarea la rețeaua de canalizare menajeră a orașului, care se va extinde până la incintă.

02.06.03. Canalizare pluvială:

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane și rigole până la deversarea în rețeaua pluvială strădală.

02.06.04. Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se realizează printr-un racord subteran propus de la stâlpi LEA de joasă tensiune, aflat la rețeaua strădală până la terenul care face obiectul PUZ.

Pe teren nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul doar zona de protecție LEA pe o mică porțiune a terenului în partea de vest.

02.06.05. Alimentarea cu energie termică

Racordare la rețeaua de gaz existentă în zonă, aceasta se extinde până la amplasamentul studiat.

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

02.06.06. Telefonizare

Se va racorda la rețeaua strădală.

02.07. Probleme de mediu

În zona studiată, peste drum de amplasament există fond construit, însă acesta nu afectează 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, energie electrică și gaze naturale. Apele pluviale pot fi dirijate către zonele verzi sau rețeaua pluvială.

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

02.07.01. Relația cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentației studiate terenul este liber, cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent.

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

02.08. Opțiuni ale populației

S-a parcurs etapa informării populației conform Ord. 2701/2010.

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 igienă și a recomandărilor 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

Destinatia stabilita prin PUG in UTR nr. 54, subzona Lmu54a – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban aprobat cu HCLM Arad nr.588/2023

Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

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 in incinta la incinta se realizeaza prin drumul propus din PUZ-ul aprobat la Nord fata de amplanamentul studiat, acest drum este racordat la Calea 6 Vanatori, cu partea carosabila de 7.00 m si cu prospectul stradal de 12.00 m la care se propune o larigire a prospectului stradal la 15.00 m, se cedeaza o fasie de 3.00 m de 1381 mp pentru spatiu verde de aliniament si trotuar, acest drum deserveste si celorlalte subzone.

Zona Z1 are accesul si din Calea 6 Vanatori.

Pentru fiecare subzona si lot accesul auto va fi de 5.50 m iar pentru subzona Z1 de 9.00 m si un acces din Calea 6 Vanatori de 7.00m.

Accesul auto pentru fiecare lot poate fi translatat in functie de pozitia constructiei, a garajului sau parcajului in incinta.

Pentru Z1 - Pentru spatiu comercial / spatii servicii (estimat 54 locuri de parcare)

In cadrul zonei edificabile, constructiile figurate pe plansa de mobilare pot varia ca numar si compozitie, respectandu-se numarul parcarilor raportat la HCLM 187/2024 , retragerile, POT, CUT, inaltimea maxima. Aleile carosabile care deservesc zona parcarilor se pot redistribui/ remodela dupa caz.

Pentru Z2 – pentru locuintele colective (estimat 90 locuri de parcare)

In cadrul zonei edificabile, constructiile figurate pe plansa de mobilare pot varia ca numar si compozitie, respectandu-se numarul parcarilor raportat la HCLM 187/2024 , retragerile, POT, CUT, inaltimea maxima. Aleile carosabile care deservesc zona parcarilor se pot redistribui/ remodela dupa caz.

Accesul in zona pentru locuinte colective (5.50 m) se realizeaza din drumul propus in PUZ-ul aprobat.

Pentru Z3 – locuinte unifamiliale se vor asigura 1 sau 2 locuri de parcare/ lot in functie de suprafata utila si loc de parcare pentru vizitatori in fata casei.

Pentru fiecare functiune se va asigura un numar de parcare 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.

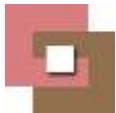
Art. 17

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

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp;
- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

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.

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.

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 :

15% servicii si comert

25% locuinte colective

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.

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 urmatoarelor subzone functionale:

Se propun **3 Subzone functionale si subzona S1 extindere profil stradal** cu zone edificabile pentru fiecare;

Z1 SERVICII SI COMERT

Z2 LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE format dintr-o singura parcela si o zona edificabila care cuprinde ca mobilare 2 constructii si zona de parcare;

Z3 REZIDENTIALA fiind lotizata in 15 parcele, 14 pentru locuinte si lotul nr.15 spatiu verde compact ;

S1 – Subzona S1 - PROFIL STRADAL pentru care se cedeaza 1381 mp care cuprinde 1.50 m trotuar si 1.50 m spatiu verde de aliniament;

PROFIL STRADAL (completeaza pe partea de sud profilul stradal si partea carosabila din PUZ-ul aprobat cu HCLM 203 din 15 aprilie 2025);

Subzona alocata continuarii prospectului stradal din PUZ-ul aprobat, la care se adauga 3.00 m pentru spatiu verde de aliniament si trotuar.Aceasta subzona asigura conexiunea directa cu Calea 6 Vanatori si cu posibilitatea de extindere catre De1569/1/4 ;

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la subzonificari ale terenului :



3 Subzone functionale si subzona S1 drum cu zone edificabile pentru fiecare;

Z1 - SERVICII SI COMERT – 2642 mp

Delimitata :

- N – drumul cu profilul stradal din PUZ-ul aprobat si extinderea/largirea propusa a acestuia ;
- E – Calea 6 Vanatori CF.nr.355079
- S – proprietate privata, teren arabil nr.cad. 1569/1/2/5/2 ;
- V – Z2 locuinte colective propuse

Pe amplasament se propune:

Funciunea de servicii si comert cu orientarea parcelei catre Calea 6 Vanatori si prospectul stradal din PUZ-ul aprobat cu largirea acestuia in incinta studiata.

Regimul de inaltime S/D+P+2E

Accesul in zona servicii si comert Z1 se poate realiza atat din drumul de incinta , aflat la nord, cat si din Calea 6 Vanatori.

Se propune spatiu verde 15% , alei carosabile/platforme pentru parcuri si alei pietonale;

Zona construibila va avea retragerile de minim 8.00m fata de limita de proprietate din latura Nord si minim 5.00 m fata de aliniamentul prospectului stradal propus. La 3.00m fata de latura Sud , 26.00m fata de latura Vest iar fata de frontul stradal (Est) Calea 6 Vanatori pe limita de proprietate, in aliniamentul stradal sau retras.

	Existent	Propus
POT [%]	0	50
CUT	0	2.0

Z2 - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – 4 069 mp

Delimitata :

- N – drumul cu profilul stradal din PUZ-ul aprobat si extinderea/largirea propusa a acestuia ;
- E – Z1 subzona servicii si comert
- S – proprietate privata, teren arabil nr.cad. 1569/1/2/5/2 ;
- V – Z3 subzona rezidentiala locuire unifamiliala

Pe amplasament se propune:

Funciunea de locuinte colective si functiuni complementare cu orientarea parcelei catre prospectul stradal din PUZ-ul aprobat cu largirea acestuia in incinta studiata.

Regimul de inaltime S/D+P+2E+Er

Accesul in zona pentru locuinte colective se realizeaza din drumul propus in partea de nord;

Se propune spatiu verde 25% , alei carosabile/platforme pentru parcuri si alei pietonale;

Zona construibila va avea retragerile de minim 8.00 m fata de limita de proprietate din latura Nord si minim 5.00 m fata de aliniamentul prospectului stradal propus.

La 4.00m fata de latura Sud , iar fata de partile laterale Vest si Est la 8.00 m;

	Existent	Propus
POT [%]	0	35%
CUT	0	1.8

Z3 - SUBZONA REZIDENTIALA – LOCUIRE UNIFAMILIALA – 6 908 mp

Delimitata :

- N – drumul cu profilul stradal din PUZ-ul aprobat si extinderea/largirea propusa a acestuia ;



- E – Z2 subzona rezidentiala – locuire colectiva si functiuni complementare ;
- S – proprietate privata, teren arabil nr.cad. 1569/1/2/5/2 ;
- V – De 1569/1/4

Pe amplasament se propune:

Funcțiunea de zona rezidentiala cu orientarea parcelei catre prospectul stradal din PUZ-ul aprobat cu largirea acestuia in incinta studiata.

Aceasta zona se va imparti in 15 loturi ;

Loturile pentru locuinte 1-14 cu suprafata de 472 mp ;

Lotul 15 spatiu verde compact 300 mp;

Regimul de inaltime S/D+P+1E

Accesul spre fiecare lot se realizeaza din drumul propus;

Se propune spatiu verde 35% , acces carosabil, parcare si alei pietonale;

Zona constructibila pentru fiecare lot in parte va avea retragerile de minim 9.00m fata de latura Sud, la maxim 6.00m fata de latura Nord spre drumul propus sau pe aliniament. Fata de partile laterale Vest sau Est retragerile vor fi de minim 0.60 m si 3.00m fata de una dintre laturi;

	Existent	Propus
POT [%]	0	40%
CUT	0	1.0

Subzona S1 – PROFIL STRADAL

PROFIL STRADAL (completeaza pe partea de sud profilul stradal si partea carosabila din PUZ-ul aprobat cu HCLM 203 din 15 aprilie 2025);

Profilul stradal are partea carosabila de 7.00 m asigura conexiunea directa cu Calea 6 Vanatori si cu posibilitatea de extindere catre De1569/1/4 , cu profilul stradal de 12.00 m ;

Prin PUZ-ul in lucru se alocata continuarea prospectului stradal din PUZ-ul aprobat, la care se adauga 3.00 m pentru spatiu verde de aliniament si trotuar. Rezulta un profil stradal de 15.00 m;

Drum privat cu posibilitatea de cedare spre domeniul public.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) construcții noi: - **cladiri servicii –comert, locuinte colective si functiuni complementare, locuinte unifamiliale** care vor fi orientate catre drumul din partea de nord;

- **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 101 600 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:



- racord carosabil la Calea 6 Vanatori si DE1569/1/4.
- branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente de-a lungul drumului public;

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcela cu folosința teren arabile în intravilan (terenul cu CF 310919) în suprafață de 15 000 mp.

Incinta propusă spre reglementare are latimea la frontul de la Calea 6 Vanatori de 32.82 m și lungimea de 457.87 m.

Construcțiile vor avea o structură de rezistență din stalpi de beton (cu zidarie de caramida sau BCA) planșeu tip terasa sau sarpanta.

03.05.02.Destinatia terenurilor din zona:

Funcțiunea principală va fi de **locuire colectiva, locuire unifamiliala in regim izolat, servicii, comert.**

Pe terenurile adiacente sunt construcții cu destinația preponderent rezidențială cu cladiri de tip urban.

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

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

03.05.03.Indici urbanistici :

Regimul de înălțime propus pentru :

Z1 S/D+P+2E, H max. 15.00 m

Z2 S/D+ P+2E+Er , H max. 17.00 m

Z3 S/D+P+1E , H max. 9.00 m

Înălțime maximă măsurată de la cota +/- 0.00 m.

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 101 600 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile	70 840	69.9	55 840	55.0
02.	Zona servicii si comert	2 764	2.7	5 406	5.3
03.	Zona rezidentiala - locuinte colective	4 348	4.2	8 417	8.3
04.	Zona rezidentiala - locuinte unifamiliale	13 616	13.4	20 530	20.2
05.	Cai de comunicatie (+ trotuare, spatii verzi)	10 032	9.8	11 407	11.2
TOTAL :		101 600	100	101 600	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 15 000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%



01.	Terenuri arabile	15.000	100	-	-
02.	Zonă servicii si comert	-	-	2 642	17.6
03.	Zona rezidentiala - locuinte colective	-	-	4 069	27.1
04.	Zona rezidentiala- locuinte unifamiliale	-	-	6 608	44.1
05.	Spatiu verde compact (lot 15)	-	-	300	2.0
05.	S1 Subzona profil stradal	-	-	1 381	9.2
TOTAL GENERAL		15 000	100	15 000	100

Z1 – Subzona SERVICII SI COMERT – 2 642mp

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim admis 50%
Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim propus 2.0
Spatiu verde amenajat min 15%
H.max 15.00m
Regim de inaltime S/D+P+2E
Acces la parcela/parcari, alei pietonale

Parcari : 54

Z2 - Subzona LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – 4 069mp

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim admis 35%
Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim propus 1.8
Spatiu verde amenajat min 25%
H.max 17.00m
Regim de inaltime S/D+P+2^E+Er
Acces la parcela/parcari, alei pietonale

Estimativ 8 ap./ nivel

30 ap/constructie

60 ap. total

Parcari : 45 parcari (18 subterane, 27 supraterane) x 2 =90 parcari

Z3 - Subzona REZIDENTIALA – 6 908 mp (15 loturi)

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim admis 40%
Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim propus 1.0
Spatiu verde amenajat min 35%
Acces la parcela/parcari, alei pietonale
H.max 9.00m
Regim de inaltime S/D+P+1E
14 loturi de 472 mp
Lotul 15 de 300 mp spatiu verde compact



S1 – SUBZONA PROFIL STRADAL 1381 mp

		Trotuar	Acces	Spatiu verde de aliniament	Dale inierbate	TOTAL
SUPRAFATA		686	183	102	410	1381mp
procent [%]		49.7	13.3	7.3	29.7	100%

03.05.04. Sistematizarea verticala

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110.85 NMN și 110.45 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

Se propun **3 Subzone functionale si subzona S1 extindere profil stradal** cu zone edificabile pentru fiecare;

Z1 SERVICII SI COMERT

Z2 LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE format dintr-o singura parcela si o zona edificabila care cuprinde ca mobilar 2 constructii si zona de parcare;

Z3 REZIDENTIALA fiind lotizata in 15 parcele, 14 pentru locuinte si lotul nr.15 spatiu verde compact ;

S1 – Subzona S1 - PROFIL STRADAL pentru care se cedeaza 1381 mp care cuprinde 1.50 m trotuar si 1.50 m spatiu verde de aliniament;

Se vor asigura accesuri auto din drumul propus spre fiecare parcela si alei pietonale;

Deșeurile menajere se colectează în tomberoane și vor fi ridicate de către societatea de salubritate a localității.

03.05.06. Regimul de aliniere

Constructiile propuse vor fi amplasate astfel :

Aliniamentul la frontul stradal :

- La frontul stradal spre Calea 6 Vanatori sau retrasa in limita construabila

- La frontul stradal – fata de aliniamentul propus – Z1 la 5.00 m, Z2 la 5.00 m, Z3 la alinierea frontului stradal sau retras cu maxim 6.00 m ;

03.05.07. Regimul de înălțime

Z1 Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+2E

Z2 Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+2E+Er

Z3 Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E

03.05.08. Modul de utilizare al terenului

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

Z1 – Subzona SERVICII SI COMERT – 2 642mp

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim admis 50%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim propus 2.0



Spatiu verde amenajat min 15%

H.max 15.00m

Regim de inaltime S/D+P+2E

Acces la parcela/parcari, alei pietonale

Parcari : 54

Z2 - Subzona LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – 4 069mp

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim admis 35%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim propus 1.8

Spatiu verde amenajat min 25%

H.max 17.00m

Regim de inaltime S/D+P+2^E+Er

Acces la parcela/parcari, alei pietonale

Estimativ 8 ap./ nivel

30 ap./constructie

60 ap. total

Parcari : 45 parcari (18 subterane, 27 supraterane) x 2 =90 parcari

Z3 - Subzona REZIDENTIALA – 6 908 mp (15 loturi)

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim admis 40%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim propus 1.0

Spatiu verde amenajat min 35%

Acces la parcela/parcari, alei pietonale

H.max 9.00m

Regim de inaltime S/D+P+1E

14 loturi de 472 mp

Lotul 15 de 300 mp spatiu verde compact

S1 – SUBZONA PROFIL STRADAL 1381 mp

		Trotuar	Acces	Spatiu verde de aliniament	Dale inierbate	TOTAL
SUPRAFATA		686	183	102	410	1381mp
procent [%]		49.7	13.3	7.3	29.7	100%

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 :



- Z1 - 15% servicii si comert
- Z2 - 25% locuinte colective
- Z3 - 35% locuinte unifamiliale

conform Hotararii 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii 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 in zona .

Conform PUZ-ul aprobat cu HCLM 203 din 15 aprilie 2025, care are inclus prospectul stradal pe care sunt propuse si retelele edilitare de la acestea se va racorda si amplasamentul studiat.

03.06.01. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a localitatii, extinsa pana la strada propusa prin PUZ-ul aprobat cu HCLM 203 din 15 aprilie 2025;

Bransarea si racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau canalizare se va face de catre agenti economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, in baza unei Cereri de bransare/ racordare inaintata de proprietar ori imputernicitul legal si pe cheltuiuala 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

Deserveste amplasamentul studiat hidrantii propusi pe strada din PUZ-ul aprobat cu HCLM 203 din 15 aprilie 2025, hidranti 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. 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 si 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 Est 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 menajer 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 in reteaua de canalizare pluviala sau la nivelul solului conform soluției din proiectul de arhitectură.

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

03.06.03. Alimentarea cu energie electrica

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordata la rețeaua electrica a orasului.



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 existentă pe Calea 6 Vanatori și se extinde până la incintă.

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

03.06.05. Gospodărie 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

Îmbunătățirea 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

Zona (pe Calea 6 Vanatori) are în prezent utilitățile necesare unei bune funcționări (energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și gaz), acestea se extind până la incinta studiată.

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 proprietate 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 funcțiunilor ce ocupă zona potrivit PUG-ului : Lmu54- subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;

Folosința actuală : arabil, proprietăți private, intravilan ;

Funcțiuni propuse : locuire colectivă, locuire unifamilială, servicii, comerț.



04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

In momentul de fata zona studiata este partial reglementata urbanistic prin PUG, motiv pentru care este binevenit acest PUZ care stabileste tipologia functionala (locuire) a incintei cu propuneri cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati.

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, zona servicii-comert.

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

- realizarea racordurilor carosabile la Calea 6 Vanatori.
- drum carosabil
- rețele edilitare
- funcțiunea – locuire colectiva, locuire unifamiliala, servicii, comert ;

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 si zonei de servicii, comert, într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

Restricțiile 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 prioritară a accesului la amplasament prin carosabilul propus in PUZ-ul aprobat cu HCLM 203 din 15 aprilie 2025 și a racordarii acestuia la Calea 6 Vanatori, precum și a asigurării utilităților prin extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente.

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

intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

sef proiect,
arh. Dorin CRAINIC