



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date generale ale documentației

- Denumire proiect: **PUZ și RLU-"LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ"**
- Amplasament: **mun. Arad, str. Gheorghe Doja, Nr. 54, CF: 365681, jud. Arad**
- Număr proiect: **30/2025**
- Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**
- Beneficiari: **CHIRIAC ARMAND și CHIRIAC RONELA**
- Proiectant: **SC PROURBAN SRL**

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la dorința beneficiarilor Chiriac Armand și Chiriac Ronela, care doresc construirea unei locuințe unifamiliale, garaj/anexă gospodărească și împrejmuirea proprietății.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism Nr. 527 din 01.04.2025, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad, , Str. Gheorghe Doja, nr. 54, având o suprafață de **365 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 365681 - Arad.

Zona studiată cuprinde perimetrul din jurul străzii Gheorghe Doja și are suprafața de 3.000 mp.

### 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

#### 2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat la vest de Str. Gheorghe Doja, iar categoria de folosință este de curți construcții.

Subzona este predominant rezidențială cu clădiri de tip rural LMr 11a. Funcțiunea dominantă a zonei: funcțiunea de locuire-zona rezidențială.

Zona generală de amplasament are funcțiune predominant rezidențială cu clădiri în regim de înălțime P - P+2E+M, și funcțiuni complementare - căi de comunicație, spații verzi etc. Zona de amplasament oferă bune premise de dezvoltare a sectorului rezidențial, dar și a funcțiunilor complementare acestuia, datorită amplasării la un drum public modernizat, cu toate utilitățile edilitare necesare. În această zonă au început să fie construite locuințe sau dotări noi, după desființarea celor existente, sau prin dezmembrarea vastelor terenuri cu grădini de pe lângă locuințele de tip rural existente.

#### 2.2. Încadrarea în localitate

Parcela reglementată este amplasată în centrul Mun. Arad și este accesibilă dinspre strada Gheorghe Doja.

Forma parcelei reglementate asigură accesul carosabil la drumul public pe o lățime de 2,36 m la frontul stradal și o lungime de 9,25 m. Terenul disponibil pentru realizarea locuinței propuse este amplasat la capătul aleii carosabile, având formă rectangulară, cu lățimea de 12,58 m și lungimea de 24,86 m.

Vecinătățile incintei reglementate sunt:

- Nord: locuință – str. Gheorghe Doja, nr. 54;
- Est: locuință – str. Gheorghe Doja, nr. 54; str. Gheorghe Doja (domeniu public);
- Vest: locuință – str. Liviu Rebreanu, nr. 19;

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

- Sud: locuință - str. Gheorghe Doja, nr. 56.

### **2.3. Concluzii din documentații deja elaborate**

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General cu valabilitate prelungită, aprobat prin HCLM nr. 588/2023.

Prevederile conform PUG sunt următoarele:

- Utilizări permise:
  - se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente,
  - se va autoriza construcția clădirilor de locuit
  - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- Utilizări permise cu condiții:
  - Pe frontul străzii Andrei Șaguna, în zona protejată, se vor da autorizații de construcție numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.
- Interdicții temporare:
  - Nu au fost prevăzute
- Interdicții permanente:
  - Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare
- Înălțimea construcțiilor: P, P+1, P+2, P+2+M;
- POT maxim zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%;
- CUT maxim 0,95.

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 350/2001 republicată, Ordinul 233/2016, Legea 50/1991 republicată, HGR 525/1996 și Codul Civil.

### **2.4. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu prezentul P.U.Z.**

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

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1. Circulația**

Zona luată în studiu este traversată pe direcția nord-sud de Str. Gheorghe Doja. Profilul străzii este de aproximativ 14 m., aparține domeniului public și se afla sub administrarea Primăriei Mun. Arad. Profilul stradal este compus din partea carosabilă de 5,3 m, circulație dublu sens, alei pietonale de 2 m, respectiv 1,80 m, stânga – dreapta, și zone verzi de aliniament cu dimensiune variabilă.

### **3.2. Analiza fondului construit existent**

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este caracteristic zonelor urbane periferice/ semi-rurale. Zona studiată, are fond construit, într-o stare tehnică bună, din materiale durabile (zidărie cărămidă, structură de beton armat).

Din totalul de 3.000 mp ce reprezintă perimetrul zonei studiate, 84,68 % sunt suprafețe ocupate cu terenuri curți construcții în intravilan – zonă rezidențială (2.540 mp), 14,16 % sunt suprafețe ocupate cu carosabile, accese și alei pietonale (425 mp), 1,16 % sunt terenuri ocupate cu zone verzi de protecție carosabil (35 mp).

### **3.3. Ocuparea terenurilor**

În zona studiată există terenuri ocupate de construcții și terenuri libere de construcții.

Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenurile din zona studiată sunt în grupa "curți construcții în intravilan", categoria "drumuri" și "zone verzi", conform metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități, aprobată de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr.



Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

90/N/02 iunie 1997 și O.N.C.G.C. nr. 911-CP/02 iunie 1997.

Procentul de ocupare al terenurilor se ridică la 40%, conform PUG aprobat, iar coeficientul de utilizare este de 0,95.

**Disfuncționalitatea** remarcată în zonă derivă din absența din apropiere a mijloacelor de transport în comun.

### **3.4. Echipare edilitară**

#### **3.4.1. Alimentarea cu apă**

În vederea asigurării alimentării cu apă potabilă a locuinței, se păstrează branșamentul existent.

#### **3.4.2. Racordul la rețeaua de canalizare menajeră**

Evacuarea apelor uzate menajere din locuință va fi asigurată prin racordul existent la rețeaua de canalizare.

#### **3.4.3. Canalizare menajeră**

În zona studiată există o rețea publică de canalizare menajeră, de-a lungul Str. Gheorghe Doja.

#### **3.4.4. Canalizare pluvială**

În zonă nu există rețele edilitare de canalizare pluvială.

#### **3.4.5. Alimentarea cu gaze naturale**

De-a lungul Str. Gheorghe Doja există rețele de gaze naturale.

#### **3.4.6. Alimentarea cu energie electrică**

Pentru alimentarea cu energie electrică a imobilului se va utiliza branșamentul existent.

## **4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

### **4.1. Modernizarea circulației**

Prin lucrările de sistematizare verticală se determină poziția în plan și în înălțime a construcțiilor, platformelor de parcare, precum și a drumurilor de acces și de circulație, în corelare cu celelalte elemente de construcție din zonă.

Lucrările în vederea modernizării circulației se referă la:

- Realizarea accesului principal în incintă dinspre Str. Gheorghe Doja, cu lățime maximă 2,36 m, racordat la marginea carosabilă a Str. Gheorghe Doja.
- Realizare drum în incintă semicarosabil (va asigura și accesul pietonal), de lățime 2,36 m pentru accesul la locuința propusă și locul de parcare/garare al acesteia, realizată din pavaj sau piatră spartă; zona pentru parcare (1 autovehicul) va fi în interiorul parcelei, în spațiul destinat garajului/carport sau în aer liber, în zona accesului dinspre strada Gheorghe Doja.
- Realizare alei pietonale în incintă și amenajare zone verzi.

Se păstrează accesul existent din strada Gheorghe Doja.

Costul lucrărilor aferente amenajării accesului auto și al aleilor pietonale va fi suportat de către beneficiar.

### **4.2. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Datorită configurației terenului studiat și a condițiilor specifice ale construcției nou propuse este elaborată prezenta documentație PUZ, care va actualiza/ modifica regimul de construibilitate pe lot.

Se propune amplasarea unei clădiri de locuit în regim de înălțime S/D+P+1E, cu amenajările aferente, conform planșei Concept Propus anexat.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:



Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

- a) construcții noi:
  - locuință unifamilială S / D + P+1E,
  - anexă gospodărească P
  - împrejmuire perimetrală
- b) branșamente la rețelele tehnico – edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) racord carosabil și pietonal la drumul public
- e) alei pietonale în incintă.
- f) amenajarea spațiilor verzi și plantate

Zona studiată are 3.000 mp, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 365 mp.

### Construcții propuse:

#### A. Locuință unifamilială S / D + P+1E,

Sc max = 146 mp

Sd max = 350 mp

Locuința unifamilială ce va ocupa parcela are dimensiunile maxime de 9,88 m × 7,90 m, care va fi accesibilă din strada, pietonal și auto, cu aleile aferente. Construcția va fi realizată din elemente durabile. Locuința propusă va fi deservită de 1 loc de parcare amenajat în interiorul parcelei, în spațiul destinat garajului/carportului sau în aer liber, în zona accesului dinspre strada Gheorghe Doja. Anexa gospodărească va putea fi construită în interiorul zonei edificabile aferente acesteia, cu dimensiunile maxime de 4,35m×9,88m.

În jurul construcției propuse se vor realiza alei pietonale și zone verzi. Zona liberă din jurul construcțiilor, a aleilor pietonale și carosabile, va fi amenajată ca zonă verde având o pondere de minim 35 % din suprafața terenului.

### BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ 3.000 mp

| BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA    |              |               |              |               |
|------------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|                                    | EXISTENT     |               | PROPUȘ       |               |
|                                    | mp           | %             | mp           | %             |
| ZONA REZIDENTIALA                  | 2.540        | 84,68         | 2.321        | 77,36         |
| CAROSABILE, ACCESE, ALEI PIETONALE | 425          | 14,16         | 516          | 17,20         |
| ZONE VERZI DE PROTECTIE CAROSABIL  | 35           | 1,16          | 163          | 5,44          |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>3.000</b> | <b>100,00</b> | <b>3.000</b> | <b>100,00</b> |

### BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 365 mp

| BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA |            |               |            |               |
|------------------------------------|------------|---------------|------------|---------------|
| DESTINATIE TEREN                   | EXISTENT   |               | PROPUȘ     |               |
|                                    | mp         | %             | mp         | %             |
| TEREN CURTI CONSTRUCTII            | 300        | 82,20         | 0          | 0             |
| LOCUINTA S/D+P+1E SI ANEXA         | 65         | 17,80         | 146        | 40,00         |
| DRUM ACCES SI ALEI PIETONALE       | 0          | 0             | 91         | 25,00         |
| ZONE VERZI AMENAJATE               | 0          | 0             | 128        | 35,00         |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>365</b> | <b>100,00</b> | <b>365</b> | <b>100,00</b> |

#### 4.2.1. Criterii compoziționale și funcționale

Se prevede amplasarea locuinței propuse în zona posterioară a lotului studiat.

#### 4.2.2. Regimul de aliniere

Locuința propusă va fi amplasată cu următorul aliniament, în limita POT și CUT maxim prevăzuți, astfel:

- 21,90 m față de frontul stradal, respectiv 12,50 m față de limita posterioară a terenului de la nr. 54, str. Gheorghe Doja;



Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

- variază între 3,82 și 4,35 m fata de limita sudică a parcelei;
- 2 m fata de limita vestică de proprietate;
- 2 m fata de limita nordică de proprietate.

Anexa gospodărească propusă va fi amplasată cu următorul aliniament, în limita POT și CUT maxim prevăzuți, astfel:

- 21,90 m fata de frontul stradal, respectiv 12,50 m fata de limita posterioară a terenului de la nr. 54, str. Gheorghe Doja;
- 2 m fata de limita sudică a parcelei;
- 2 m fata de limita vestică de proprietate;
- 9,90 m fata de limita nordică de proprietate.

#### **4.2.3. Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime maxim propus pentru locuința propusă este **S/D+P+1E**, cu **înălțimea maximă la coamă 11,00 m**.

Regimul de înălțime maxim propus pentru anexa gospodărească este **P**, cu **înălțimea maximă la coamă 5,00 m**.

#### **4.2.4. Modul de utilizare al terenului**

Conform PUG Mun. Arad, pentru UTR nr. 11, prevederile privind P.O.T. și C.U.T. sunt următoarele:

- P.O.T. maxim admis = 40,00 %
- C.U.T. maxim admis = 0,95

Propunerile P.U.Z sunt:

- P.O.T. = 40,00%
- C.U.T. = 1,2

#### **4.2.5. Plantații**

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră și plante perene, într-un procent de minim **35,00 %** (min. 128 mp), astfel:

- min. 3 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 45 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 45 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi).

#### **4.2.6. Parcaje**

În cadrul parcelei se va realiza 1 loc de parcare amenajat în interiorul parcelei, în spațiul destinat garajului/carportului sau în aer liber, în zona accesului dinspre strada Gheorghe Doja.

Se vor respecta prevederile HCLM Arad nr. 187/2024.

#### **4.2.7. Împrejmuire**

Împrejmuirea poate fi opacă/transparentă cu înălțime maximă de 2,5 m. Împrejmuirea frontului stradal poate fi transparentă, decorativă (din grilaje metalice, lemn sau plasă de sârmă), cu soclu plin de maxim 80 cm și înălțime totală maximă de 2,5 m.

#### **4.3. Regimul juridic al terenurilor**

Terenul pentru care se propune prezentul plan este proprietatea privată a persoanelor fizice **CHIRIAC ARMAND** și **CHIRIAC RONEA**, conform extrasului C.F. nr. 365681-Arad, Nr.Cad. 365681.

Imobilul nu este grevat de sarcini.

#### **4.4. Valorificarea cadrului natural**

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Pe teren există 3 construcții (3 anexe cu o suprafață construită totală de 65 mp).

#### **4.5. Designul spațiilor publice**

În incintă nu se propun spații care să devină publice. Se păstrează accesul existent.

#### **4.6. Gospodărie comunală**

Locuința propusă va avea amenajată o zonă pentru colectarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

#### **4.7. Protecția mediului**

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor 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.

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice, etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

##### **4.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare**

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt colectate și deversate în canalizarea menajeră publică existentă de-a lungul Str. Gheorghe Doja; apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișuri și apele pluviale provenite de pe aleile carosabile se vor evacua gravitațional pe zonele verzi;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – nu este cazul.

##### **4.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale**

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

##### **4.7.3. Reabilitare ecologică**

Nu este cazul.

##### **4.7.4. Zone protejate**

Zona studiată nu face parte din arii protejate. În zonă nu există bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

##### **4.7.5. Încadrarea în prevederile PUG**

Investițiile în zonă privind extinderea zonei rezidențiale și a funcțiunilor complementare acestea se încadrează în prevederile Planul Urbanistic General cu valabilitate prelungită, aprobat prin HCLM nr. 588/2023, fluența circulației în zonă nu este afectată prin aplicarea propunerilor prezentului proiect..

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale, energie electrică), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei. O atenție deosebită se va acorda sistemelor centralizate sau locale de asigurare a încălzirii și apei calde menajere prin montarea de cazane omologate.



Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

**4.8. Obiective de utilitate publică**

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- utilități publice (apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale), de interes local
- strada Gheorghe Doja, de interes local,

Nu sunt propuse noi obiective de utilitate publică.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

**5. OBSERVAȚII, CONCLUZII:**

Odată cu apariția noii investiții – locuință individuală S/D+P+1E – va fi continuată extinderea și dezvoltarea urbanistică unitară a zonei rezidențiale existente.

După aprobarea P.U.Z. și stabilirea tuturor condițiilor de realizare a investiției este necesară continuarea proiectării cu derularea fazelor de proiect tehnic și detalii de execuție necesare obținerii Autorizației de construire și execuție a obiectivului.

Elaboratorul soluției conținută în această documentație de urbanism o consideră „foarte bună” și menționează că aplicarea ei va fi benefică atât pentru beneficiar, cât și pentru municipiul , prin atragerea de noi fonduri la bugetul local.

|                                            |                                          |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|
| Proiectant<br><b>S.C. PRO URBAN S.R.L.</b> | Coordonator<br><b>Arh. Elvira SERBAN</b> |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|