



STACONS
proiectare & consultanta

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

MEMORIU DE PREZENTARE

PREDĂ OLGA MIHAELA,
PREDĂ ALEXANDRU COSMIN
P.U.Z. proiect nr. :52/2022

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:	PREDĂ OLGA MIHAELA, PREDĂ ALEXANDRU COSMIN
Denumire lucrare:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT "CONSTRUIRE LOCUINTA SI GARAJ"
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, str. Eugen Barbul, nr. 11, C.F. nr. 331653 Arad
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	52/2022
Faza de proiectare:	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în mun. Arad, str. Eugen Barbul, nr. 11, C.F. nr. 331653 Arad;
Beneficiarul **PREDĂ OLGA MIHAELA, PREDĂ ALEXANDRU COSMIN.**, este proprietarul imobilului înscris în:
C.F. nr. 331653 Arad, cu o suprafață totală de 755 mp;
Folosința actuală: curți construcții;
Destinația stabilită prin PUG în UTR nr. 57 LMu57 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;

În cadrul proiectului de față – ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT "CONSTRUIRE LOCUINTA SI GARAJ", prin tema de proiectare au fost solicitate următoarele:

- construcții noi : **locuința individuală cu regim de înălțime maxim propus de S/D+P+2E;**
- drumuri, platforme carosabile, parcaje de incintă, alei pietonale
- spații parcare autovehicule aferente zonei rezidențiale;
- dotări tehnico- edilitare (rețea de apă, rețea de canalizare, rețea alimentare gaze, rețea alimentare energie electrică, etc)
- sistematizarea verticală a terenului;
- împrejmuire terenuri
- amenajare zone verzi;

Se vor analiza și respecta cerințele din Certificatul de urbanism nr. 1428 din 12.08.2022.

01.03. Surse de documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

Amplasamentul este situat în intravilanul mun. Arad în UTR nr. nr. 57 LMu57 conform PUG Arad.

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.
- Avizul de oportunitate nr. 36 din 13.10.2022



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

- suport topo avizat de OCPI

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

02.01. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat în partea de Nord-Est a mun. Arad, cartierul Gradina Postei, fiind o zonă predominant rezidențială, cu locuințe colective și individuale.

02.02. Incadrarea în localitate

Amplasamentul analizat este situat în partea de Nord-Est a mun. Arad, intravilan, în UTR nr. nr. 57 LMu57 conform PUG Arad, cartierul Gradina Postei, în suprafață totală de 755 mp de teren, cu folosință curți construcții cu deschidere la Str. Eugen Barbul, care asigură accesul la parcelă (în vest).

Vecinătățile terenului sunt:

la Nord – proprietate privată, identificată prin nr. top. 476/6; 476/7/133

la Vest – Str. Eugen Barbul

la Est – proprietate privată, identificată prin nr. top. 476/6:476/7/160

la Sud – proprietate privată, identificată prin nr. top. 476/6:476/7/135

Incinta propusă spre reglementare are frontul stradal de 15.96 m și adâncimea de 47.34 m.

02.03. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este cu vegetație spontană, neamenajată, destinația lui actuală fiind curți construcții în intravilan.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 109.82 NMN (vest, spre strada) și 109.93 NMN (est).

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

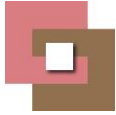
Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Aradului. Terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul este așezat pe extinderea conului de dejecție al râului Mureș, astfel Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin 3 tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare – aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora



- gravitaționale – reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni feromanganoase și depozite de piemont.

Rețeaua hidrografică este reprezentată în zonă de râul Mureș.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

Zona, prin poziție, relief, structură geologică, considerăm că nu este expusă la riscuri naturale.

02.04.Circulația

Principala cale de circulație din zona studiată este strada Eugen Barbul, existentă la vest fata de terenul studiat.

Această stradă asigură accesul direct la incinta reglementată. Este un drum pietruit, are un prospect stradal de minim 7.00 m.

Accesul carosabil la incintă se poate realiza direct dinspre această stradă, prin racord la carosabilul acesteia.

02.05.Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "curți construcții", "căi de comunicație rutieră".

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă. Din str.Eugen Barbul se asigură accesul la teren, 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 PREDĂ OLGA MIHAELA, PREDĂ ALEXANDRU COSMIN conform C.F.nr. 331653;

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt:

- lipsa dotărilor de interes local din zonă.

02.06.Echipare edilitara

Stadiul echipării edilitare a zonei în prezent, este descris în sumarul de mai jos :

02.06.01Alimentarea cu apa:

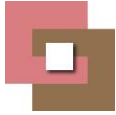
Alimentarea cu apă se face de la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a localității prin racordul propus în incinta.

02.06.02.Canalizare menajera:

Canalizarea menajera va fi realizată prin racordarea la rețeaua de canalizare menajera a orașului.

02.06.03.Canalizare pluviala:

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



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 zonă 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 pluviala.

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, cu interdicție de construire pana la elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de constructii, platforme, anexe și spatii.

02.08. Optiuni ale populatiei

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 viața al populației, cu modificările și completările ulterioare.

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe amplasament nu exista alte documentatii care se deruleaza concomitent cu lucrarea de fata.

03.02. Prevederi ale PUG

In PUG - UTR nr. 57 LMu57 zona este incadrata in intravilan, subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban.



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.

Se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,00 m, pe stratul de complex argilos prăfos nisipos cafeniu-gălbui plastic consistent.

03.04. Modernizarea circulației

Artera principală este formată din str. Eugen Barbul, din care se realizează accesul spre zona studiată de 3.50 m și parcuri în incintă. Pe frontul staradal Eugen Barbul s-a propus o zonă verde compactă.

În incintă, carosabilul va fi de 3.50 m din acesta se vor accesa minim 2 parcuri .

(1 loc parcare/ s.d./max.100 mp -conform H.G. nr.525, * Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează: * un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;)

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre strada Eugen Barbul, existentă la vest, prin racord carosabil al drumului de incintă propus la carosabilul acesteia.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a străzii publice cu raze de racordare $R = 6,00$ m; carosabilul din incintă va fi de 3,50 m.

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

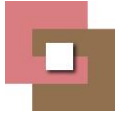
1. pietonii pot folosi toată lățimea părții carosabile

2.conducătorii de vehicule sunt obligați să circule cu o viteză de cel mult 20 km/h, să nu stăionească sau să parcheze vehiculul în afara spațiilor anume destinate și semnalizate ca atare, să nu stănjenească sau să împiedice circulația pietonilor chiar dacă, în acest scop, trebuie să oprească.

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 :

Principala functiune propusa este de locuire individuala;

Se propune amenajarea parcelei cu aceasta folosinta.

Prospectul stradal nou propus va avea minim 3.50 m, compus din drum carosabil cu o banda de 3.50 m, locurile de parcare amenajandu-se in incinta..

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: - **locuinta individuala cu regim de inaltime maxim propus de S/D+P+2E;**
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului.
- d) drumuri, parcaje, alei pietonale.
- e) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de 755mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la Str. Eugen Barbul;
- branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente de-a lungul drumului public, amenajarea de alei pietonale pentru accesul la incinta reglementată, la nord de drum

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcela cu folosința "curți construcții" în intravilan, în suprafață totală de 755 mp. Zona propusă spre reglementare are frontul la Str. Eugen Barbul de 15.96 m și adâncimea de 47.34 m.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea indicilor urbanistici în vederea construirii unei cladiri cu POT :40% si CUT :1.2 si regumul de inaltime maxim **S/D+P+2E**, carosabil, acces,parcari, spariu verde;

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea rezidențială. Construcțiile vor avea o structură de rezistență din cadre sau dala (cu zidarie de caramida sau BCA) planseu tip terasa sau sarpanta.

Cladirea va fi impartita astfel:

Suprafata edificabila maxim 302 mp

Suprafata construita estimata 302 mp

Suprafata desfasurata 906 mp

Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 52.85 % amenajată ca zonă verde.

03.05.02.Destinatia terenurilor din zona:

Functiunea principala va fi de **locuire**. Pe terenurile adiacente sunt constructii de locuite individuale.

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 este **S/D+P+2E** cu o înălțime maximă de 10.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m. Înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrice ale clădirii propuse.

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 755 mp

BILANȚ TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

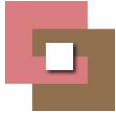
	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren intravilan	755	100,0	0	0
Zona locuinta	0	0	302	40,00
Cai de comunicatie	0	0	54	7,15
Spatii verzi	0	0	399	52,85
TOTAL:	755	100,0	755	100,00

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 3 787 mp

BILANȚ TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren intravilan	755	100,0	0	0
Zona locuinta	0	0	302	40,00
Cai de comunicatie	0	0	54	7,15
Spatii verzi	0	0	399	52,85
TOTAL:	755	100,0	755	100,00

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,2



03.05.04. Sistematizarea verticala

Nivelul terenului natural se desfășoară între 109.82 NMN (vest) și 109.93 NMN (est).

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

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone cu funcțiunea de locuire individuala cu accesul pietonal și auto din str. Eugen Barbul;

03.05.06. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

Fata de limitele laterale ale parcelei, construcția se va retrage cu min. 0.60 m fata de latura Nord; min. 3.50 m fata de latura Sud; min. 12.00 m fata de latura Est; min. 0.60 m fata de latura Vest.

03.05.07. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus este **S/D+P+2E** cu o înălțime maximă de 10.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m. Înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrice ale clădirii propuse.

03.05.08. Modul de utilizare al terenului

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

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

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 52,85 % pentru funcțiunea locuire conform conform HGR 525/1996 actualizată și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

03.06. Dezvoltarea echipării 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.

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 colective 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 sud 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 de canalizare pluvială 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 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, echipotenzializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

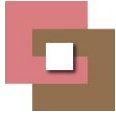
03.06.04. Alimentarea cu energie termică

Racordare la rețeaua de gaz existentă în zona.

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

03.06.05. Gospodărie comunală

Zona studiată va avea amenajată o zonă unitară pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad, și anume în zona frontului stradal dinspre strada existentă, pentru a fi asigurat accesul facil al autovehiculelor de transport la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.



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 are în prezent utilitățile necesare unei bune funcționări (energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaz), în acest sens nefiind necesară extinderea unor rețele de utilități. 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 funcțiilor ce ocupă zona potrivit PUG - UTR nr. 57 LMu57 zona este încadrată în intravilan, subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;

Destinația și folosința actuală a terenului : situat în intravilan, categoria de folosință curți construcții.

04. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

04.01. Înscriserea amenajării dezvoltării urbanistice propuse a zonei în PUG

În momentul de față zona studiată este parțial reglementată urbanistic prin PUG, motiv pentru care este binevenit acest PUZ care stabilește tipologia funcțională (locuire) a incintei cu propuneri cu respectarea condițiilor de relaționare către cadrul urban și vecinătăți.

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

- realizarea racordurilor carosabile la Str. Eugen Barbu
- drum de incintă
- rețele edilitare



- funcțiunea locuire colectiva si functiuni complementare;

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 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 carosabilelor propuse și a racordurilor acestora la strada Eugen Barbul, precum și a asigurării utilităților prin extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente.

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

intocmit,
arh.stag. Zubcu Mihai

sef proiect,
arh. Dorin CRAINIC