



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

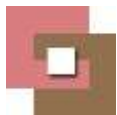
02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 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	BODEA IOAN PAUL SI BODEA REBECA
denumire lucrare	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. REALIZARE ZONA REZIDENTIALA
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, Intravilan si Extravilan, C.F. nr. 362653, 367143 ARAD
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	18/ 2025
faza de proiectare	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

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

Teren situat in UTR 24 conform PUG aprobat cu HCLM Arad nr.588/2023;

Are suprafata de **9.374 mp** conform C.F. nr. 362653 (5.694mp – neproductiv in intravilan si partial extravilan), 367143 (3.680 mp – arabil in intravilan) ARAD;

Folositna actuala : arabil si neproductiv, proprietate privata, intravilan si extravilan;

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

Sunt propuse 16 loturi pentru locuire individuale izolate sau cuplate, **din care 3 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 10.55m (TS2) si 5 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. 758 din 08 Mai 2025 si ale Avizului de Oportunitate nr.34 din 12.08.2025



01.03. Surse de documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

-Avizul de oportunitate nr. 34 din 12.08. 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 DEZVOLTĂRII

02.01. Evoluția 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 și neproductiv, proprietate privată, intravilan și extravilan;

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 **9.374 mp** conform C.F. nr. 362653 (5.694mp – neproductiv în intravilan și parțial extravilan), 367143 (3.680 mp – arabil în intravilan) ARAD;

Folosința actuală : arabil și neproductiv, proprietate privată, intravilan și extravilan;

Vecinătățile terenului sunt:

la Nord – Calea Ferată “Arad Vest-Nadlac” identificată prin CF nr.334385 – Arad; respectiv proprietate privată a Municipiului Arad, identificat prin C.F. nr. 350772 – Arad;

la Est – Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 367144- Arad - documentație de urbanism în curs de elaborare - PUZ și RLU “CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA”;

la Vest - Drum de exploatare DE 1475, identificat prin CF nr. 334359 - 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 o formă neregulată cca lățimea 108 m și lungimea de 120 m.

02.03. Elemente ale cadrului natural

Destinația lui actuală fiind - arabil și neproductiv, proprietate privată, intravilan și extravilan;

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 109.33 NMN și 106.99 NMN .

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat, ușor în pantă pe latura de nord.



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 și Referatul de Verificare este în curs de elaborare pentru faza de avizare.

02.04.Circulația

Accesul la amplasament (parte carosabilă de **7.00 m**) se realizează din str. MIMOZEI printr-un drum perpendicular (TS2 de 10.55 m) pe aceasta din care se continuă cu TS1 (de 12.50 m) la dreapta, această stradă va avea continuitate spre est până în str. Trotusului. Această continuitate - extindere va fi posibilă datorită corelării cu un alt proiect care este în faza studiului de oportunitate.

02.05.Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință „terenuri arabile și 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 este proprietatea privată a persoanelor fizice BODEA IOAN PAUL și BODEA REBECA conform C.F. nr. 362653, 367143;

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

02.06.Echipare edilitară

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

02.06.01. Alimentarea cu apă:

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

02.06.02.Canalizare menajeră:

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

02.06.03.Canalizare pluvială:

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane și rigole până la deversarea în bazinele de retenție.

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 P.U.Z.

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

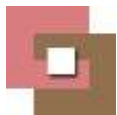
02.06.05. Alimentarea cu energie termică

Racordare la rețeaua de gaz existentă în zonă.

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, nu există fond construit care să 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 documentației 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 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

Au au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior prezentul P.U.Z.;

Documentații aprobate cu hotărârea Consiliului Local Arad nr. HCLM 89/1997, HCLM 98/1998, 588/14 Noiembrie 2023;

03.02. Prevederi ale PUG

Destinația stabilită prin PUG - teren situat în UTR 24 conform PUG aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023 ;
Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă 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. MIMOZEI printr-un drum perpendicular (TS2 de 10.55 m) pe aceasta din care se continuă cu TS1 (de 12.50 m) la dreapta, aceasta stradă va avea continuitate spre est până în str. Trotusului. 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 carzul în care se propune garaj integrat în locuința sau garaj/ parcaj separat ;

La fiecare unitate locativă vor fi prevăzute câte două locuri de parcare dacă depășește suprafața desfasurată de 120 mp dacă e mai puțin se va prevedea câte un loc de parcare.



Se poate asigura un loc de garare a masinii in cadrul constructiei si unul in fata/langa imobil, in incinta reglementata pentru a asigura fluidizarea traficului auto intern.

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. 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 locuințe unifamiliale se vor asigura 1 sau 2 locuri de parcare/ lot în funcție de suprafața utilă a construcției;

La intrare în zona rezidențială s-au prevăzut 4 locuri de parcare pentru vizitatori ;(16 loturi x 25%= 4 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 funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

03.05.01.Principalele funcțiuni propuse ale zonei :

Prezenta documentație s-a realizat la solicitarea beneficiarilor, având ca obiect realizarea unei documentații de urbanism în vederea realizării unei zone cu funcțiunea de zonă rezidențială – locuire unifamilială

Sunt propuse 16 loturi pentru locuire individuale izolate sau cuplate, din care 3 loturi sunt cu funcțiuni complementare admise servicii/comert.

Acestea vor avea orientarea și accesul spre drumurile din incinta propuse cu prospectul stradal de 12.50 m (TS 1) și 10.55m (TS2) și 5 loturi sunt orientate spre str. MIMOZEI și au accesul din această stradă.

Sunt propuse 16 loturi, cu suprafața între 1117 -250 mp.

Se va respecta zona edificabilă pentru construcțiile principale din cadrul fiecărui lot.

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 în afara zonei edificabile..

Delimitare :

la Nord – Calea Ferată “Arad Vest-Nadlac” identificată prin CF nr.334385 – Arad; respectiv proprietate privată a Municipiului Arad, identificat prin C.F. nr. 350772 – Arad;

la Est – Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 367144- Arad - documentație de urbanism în curs de elaborare - PUZ și RLU “CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA”;

la Vest - Drum de exploatare DE 1475, identificat prin CF nr. 334359 - 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 strazile propuse 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. MIMOZEI si str.D.TICHINDEAL , continuitatea acestuia spre EST prin PUZ-ul in curs de aprobare cu cf nr. 367144 spre str. Trotusului;
- branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră si pluviala, energie electrică și gaze naturale ;

Zona propusă spre reglementare este compusă din doua parcele cu suprafata de **9.374 mp** conform C.F. nr. 362653 (5.694mp – neproductiv in intravilan si partial extravilan), 367143 (3.680 mp – arabil in intravilan) ARAD;

Construcțiile vor avea o structură de rezistență din stalpi de beton sau structura metalica sau de lemn (cu zidarie de caramida , BCA sau inchideri din structura usoara) planseu tip terasa sau sarpanta.

03.05.02.Destinatia terenurilor din zona:

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

Pe terenurile adiacente sunt terenuri arabile si terenuri de locuire – curti constructii.

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

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

In incinta se propune o strada TS1 care se continua spre est, se va crea o continuitate- extindere prin amplasamentul vecin (CF. nr. 367144) si TS2 cu accesul din str. MIMOZEI si str. D.TICHINDEAL la sud. Aceasta continuitate- extindere va fi posibila datorita corelarii cu un alt proiect care este in 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 si parcare
Regim de inaltime: 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	26 970	28.7
02	Terenuri arabile - extravilan	8 415	9.0	8 415	9.0
03	Terenuri neproductive - intravilan	6 097	6.5	2 520	2.7
04	Terenuri neproductive - extravilan	3 882	4.1	1 765	1.9
05	Zona servicii si comert	6 130	6.5	6 130	6.5
06	Zona locuire	7 440	7.9	16 814	17.8
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 9 374 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile - intravilan	3 680	39.2	-	-
02.	Terenuri neproductive- intravilan	3 577	38.2	-	-
03.	Terenuri neproductive- extravilan	2 117	22.6	-	-
04.	Zona locuinte (din care suprafata maxima construita)	-	-	6 786 (2 375)	72.4 (35)
05.	Carosabil, trotuar, accesuri	-	-	1 991	21.2
06.	Spatii verzi aliniament	-	-	185	2.0
05.	Spatiu verde compact	-	-	362	3.9
06.	Dale inierbate (parcare vizitatori)	-	-	50	0.5
TOTAL GENERAL		9 374	100	9 374	100



03.05.04.Sistematizarea verticala

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 109.33 NMN și 106.99 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 16 loturi, au suprafata intre 1117 -250 mp.

Loturile 1-10 locuire individuala au suprafata intre 344-368 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 intre 13.30 – 15.18 m si adancimea de 25.00 m ;

Loturile 1-5 sunt orientate spre str. Mimozei ;

Loturile 6-10 sunt orientate spre drumul din incinta TS1 cu prospect stradal de 12.50 m ;

Lotul 11 locuire individuala cu functiuni complementare admise servicii/comert - are suprafata de 461 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 13.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Constructia poate fi aliniata la frontul stradal sau retrasa in limita edificabilului.

Lotul are prospectul stradal de 21.80 m si adancimea de 25.32m ;

Lotul este orientat spre drumul din incinta propus TS 2 cu prospectul stradal de 10.55 m ;

Lotul 12 locuire individuala cu functiuni complementare admise servicii/comert - are suprafata de 651 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 13.00m- 16.57 m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Constructia poate fi aliniata la frontul stradal sau retrasa in limita edificabilului.

Lotul are prospectul stradal de 22.52 m si adancimea de 35.14 ;

Lotul este orientat spre drumul din incinta propus TS 2 cu prospectul stradal de 10.55 m ;

Lotul 13 locuire individuala cu functiuni complementare admise servicii/comert - are suprafata de 457 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 1.00m fata de partea laterala nord, 2.50 m partea posterioara est, si pe limita de proprietate fata de celelalte laturi fiind o parcela de colt. Constructia propusa se va pozitiona in limita edificabilului.

Lotul are prospectul stradal de 13.56 m si adancimea de 31.38 m ;

Lotul este orientat la vest spre drumul din incinta propus TS 2 cu prospectul stradal de 10.55 m de unde se realizeaza accesul si o parte laterala orientata la sud spre TS1 ;

Lotul 14 locuire individuala - are suprafata de 250 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 1.00m fata de partea laterala nord si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Constructia poate fi aliniata la frontul stradal sau retrasa in limita edificabilului.

Lotul are prospectul stradal de 15.55 m si adancimea de 15.58-16.58 m ;

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

Lotul 15 locuire individuala - are suprafata de 257 mp ;



Zona edificabila va avea retragerile : minim 1.00m fata de partea laterala nord si 2.00 fata de latura est. Va avea minim 3.00 m fata de o parte laterala. Constructia poate fi aliniata la frontul stradal sau retrasa in limita edificabilului.

Lotul are prospectul stradal de 15.20 m si adancimea de 16.58 ;

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

Lotul 16 locuire individuala - are suprafata de 1 117 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile :

Va avea retragerile : minim 0.60m fata de latura est , la 12.93 fata de latura nord. Fata de frontul stradal va avea retragerea de 22.50 m. Constructia se poate realiza in limita edificabilului.

Lotul este orientat la sud spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal/ acces spre locuinta de 6.55 m ;

SVc SPATIU VERDE COMPACT - are suprafata de 362 mp ;

Lotul are o forma neregulata, are prospectul stradal de 30.95 m si adancimea de 17.84 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.

Prospectul stradal nou propus TS2 va avea 10.55 m, compus din drum carosabil 7.00 m , trotuar de 1.50 m si 1.25 m si spatiu verde de aliniament de 0.80 m pe o latura.

Accesul la amplasament se realizeaza din str. Mimozei printr-un drum perpendicular (TS2) pe aceasta din care se continua cu TS1 la dreapta, aceasta strada va avea continuitate spre est prin amplasamentul vecin cu CF nr. 367144, pana in str. Trotusului. Aceasta continuitate- extindere va fi posibila datorita corelarii cu un alt proiect care este in faza studiului de oportunitate.

Rezervarea unei zone destinate redimensionarii prospectului DE 1475 LA 12.00 M si pentru conexiunea cu str. Mimozei.

In cazul in care se va redimensiona prospectul stradal in eventualitatea dezvoltarii zonei !!
(din amplasament o fasie de 4.00 m pe latura de Vest si o parte din latura de Sud-Vest. Parte rezervata din incinta studiata este de 472 mp)

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.

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% locuințe 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 apa potabila se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a localitatii. 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 cheltuiala 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, si 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 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 Nord fata 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 in reteaua pluviala.

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 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

Îmbunătățirea mediului de viața 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 afla 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 funcțiunilor ce ocupă zona potrivit PUG-ului: teren arabil / neproductiv intravilan/ extravilan ;

Folosința actuală : arabil/ neproductiv, proprietate privată, intravilan/ extravilan ;

Funcțiuni propuse : zona rezidențială - locuire unifamilială ;



04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

In momentul de fata zona studiata este incadrata in UTR 24 conform PUG aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023 ;

Se stabileste tipologia functionala (zona rezidentiala) 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 ;

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

- realizarea racordurilor carosabile la str Mimozei si str.D.Tichindeal , continuitatea acestuia spre Est prin PUZ-ul in curs de aprobare cu cf nr. 367144 spre 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 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 carosabilului propus și a racordarii acestuia la - str. Mimozei / str.D.Tichindeal si continuitatea acestuia spre Est prin PUZ-ul in curs de aprobare cu cf nr. 367144 spre str. Trotusului, precum și a asigurării utilităților ;

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