



STACONS
proiectare & consultanta

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

MEMORIU DE PREZENTARE

Ansamblu Rezidential cu locuinte colective, spatii si
servicii si locuinte colective cu amenajari sportive”
P.U.Z. proiect nr. :54/2024

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



BORDEROU

memoriu prezentare

01. INTRODUCERE

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

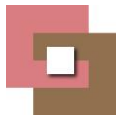
02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 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	SC THRUST HOLZHAUSE SRL
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE SPATII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE CU AMENAJARI SPORTIVE
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, Str.Noua nr.3-5
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	54/2024
faza de proiectare	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea de Vest a municipiului Arad, in UTR 24 in subzona comerciala la Nord de Calea Aurel Vlaicu, adiacent strazilor Noua si Bogdan Voievod , jud.Arad.

Terenul pe care se face propunerea are suprafata de 15496 mp conform C.F. cu nr. 362682;

Folosinta actuala : curs constructii , proprietate privata, intravilan;

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte colective in regim de inaltime P+3E (pe 3 laturi ale parcelei) si pe latura adiacenta Carii Aurel Vlaicu, o zona de Spatii si Servicii la parter si Locuinte colective la etajele superioare in regim de inaltime D+P+5E+Er. Ansamblul este format din 2 Zonificari: Z1, Z2. Zona propusa Z1 pentru locuinte colective P+3E si zona propusa Z2 pentru locuinte colective D+P+5E+Er. Locuintele colective din zona Z1 vor fi orientate spre strazile existente Str. Noua si Str. Bogdan Voievod respectiv, spre propunerea continuarii strazii Ion Campineanu, iar zona propusa Z2 va fi orientata inspre Bulevardul Calea Aurel Vlaicu.

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

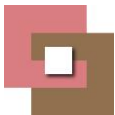
- constructii noi : in Z1– zona pentru locuinte colective P+3E
in Z4 - zone locuinte colective si servicii D+P+5E
 - drumuri, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale
 - spatii parcare autovehicule aferente zonelor;
 - dotari tehnico- edilitare (retea de apa, retea de canalizare, retea alimentare gaze, retea alimentare energie electrica, etc
 - sistematizarea verticala a terenului;
 - amenajare zone verzi;

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 1090 din 11 Iulie 2024.

01.03. Surse de documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z





Amplasamentul studiat este situat în partea de Vest a municipiului Arad, la Nord de Calea Aurel Vlaicu, jud.Arad.

Are suprafata de 15496 mp conform C.F. cu nr. 362682;

Folosinta actuala: curs constructii, proprietate privata, intravilan;

-Avizul de oportunitate nr. 45 din 13.12. 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 DEZVOLTARII

02.01. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat este situat în partea de Vest a municipiului Arad, la nord de Bulevardul Calea Aurel Vlaicu, adiacent strazilor Noua si Bogdan Voievod, jud.Arad.

Folosinta actuala : curs constructii , proprietate privata, intravilan;

Zona se dezvolta si sunt in curs de elaborare sau aprobate PUZ-uri cu zona servicii si zone rezidentiale;

Zona de amplasament are conform PUG actual si zona RLU aprobata, functiunea ISc024b-subzona constructii comerciale.

Zona are toate dotarile edilitare.

02.02. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea Vest a municipiului Arad.

Terenul are suprafata totala de **15496.00 mp** conform C.F.nr.362682 Arad;

Folosinta actuala: curs constructii, proprietate privata, intravilan;

Vecinătățile terenului sunt:

la Nord – proprietate domeniul public CF nr.366567-Arad str.Bogdan Voievod, iar peste drum de strada se afla cladiri rezidentiale identificate cu nr cad 355052, nr cad 310173, nr cad 313171, nr cad 319925, nr cad 341780, nr cad 317039, nr cad 315752.

la Vest - teren viran pe care se va realiza conexiunea rutiera propusa intre Calea Aurel Vlaicu si strada Ion Campineanu.

la Est – domeniu public strada Noua CF nr 355920 iar peste drum de strada se afla parcele de teren urbanizate identificate cu nr cad 363765, nr cad 363423, nr cad 363419, nr cad 363420. Nr cad 332197, nr cad 352734, nr cad 352735, nr cad 363765. Intre aceste terenuri se afla 4 parcele reglementate prin PUZ aprobat cu HCLM Arad 446/2024 cu titlul Locuinte individuale.

la Sud - se afla o fasie de teren viran ingusta neconstruibila si Calea Aurel Vlaicu

Incinta propusă spre reglementare are latimea la frontul strazii Bogdan Voievod de 145,23 m, la frontul strazii Noua de 109,45m. Pe lungimea terenului la partea de Vest se propune realizarea unei prelungiri a strazii Ion Campineanu care sa uneasca Calea Aurel Vlaicu si actuala strada Ion Campineanu, iar viitorul front stradal va avea lungimea 89,35 m.



02.03. Elemente ale cadrului natural

Destinația lui actuală fiind - teren curs construcții în intravilan.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 106.02 NMN (sud spre Calea Aurel Vlaicu) și 106.91 NMN (Vest spre prelungirea strazii Ion Campineanu). Sistematizarea terenului se va face în funcție de cotele actuale ale strazilor, în mod special ale strazii Bogdan Voievod, deoarece astfel este cota de referință în sistematizarea strazilor existente și viitoare, iar cota strazii este de 106.50 NMN

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

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

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

02.04. Circulația

Principala cale de circulație din zona studiată este Calea Aurel Vlaicu, în partea de Sud a terenului;

Această stradă nu asigură accesul direct la incinta reglementată, de aceea se propune realizarea acceselor în incinta studiată prin strada Nouă și prin prelungirea strazii Ion Campineanu ce va asigura legătura din principala cale de circulație și incinta studiată.

Strada Nouă are în prezent o lățime suficientă, iar strada prelungită Ion Campineanu va avea o lățime carosabilă de minim 12 m.

Pe tot perimetrul incintei se propun cai de circulație în exteriorul zonei construibile, iar în interiorul parcelei se propune un spațiu verde, unde accesul auto să nu poată fi posibil. Se propune pe 3 laturi cai de circulație cu lățimea de 6 m și 2 benzi de circulație, iar la frontul spre Calea Aurel Vlaicu se propune o stradă cu sens unic cu lățimea de 3.50 m. Se propune în total două puncte de racord ale cailor de circulație cu Strada Nouă și două puncte de racord ale cailor de circulație propuse și strada proiectată ca prelungire a strazii Ion Campineanu.

02.05. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință „terenuri curs construcții”.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă.

Pe cele 3 laturi ale parcelei unde avem în proximitate strada există rețele de apă-canal, gaz și curent. Terenurile din jur sunt ocupate parțial cu locuințe individuale, 4 terenuri au deja aprobat PUZ prin HCLM 446/2024 pentru Locuințe individuale, iar în aliniamentul Căii Aurel Vlaicu la nr.284 se află aprobat un PUZ prin HCLM 521/16 sept 2024 cu titlu Zona cu Funcțiuni Mixte: Locuințe Colective și Funcțiuni complementare, Servicii și Comerț, Turism, Administrativ, Spații Verzi, Locuri de Parcare”

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 persoanei juridice SC Ideal Thrust Residence SRL;

În zona de amplasament există o linie de tramvai care leagă Zona Industrială Vest și o stație de tramvai amplasată pe fașia de teren viran îngustă și neconstruibilă aflată în Sudul Parceleii.

Nu sunt disfuncționalități în zona studiată.



Amplasarea fata de monumentele istorice – zona de protectie

Amplasamentul studiat, situat in intravilanul municipiului Arad, nu este situat in vecinatatea niciunui monument istoric, cel mai apropiat monument istoric este "Manastirea « Sf.Simeon Stalpnicul « - Gai ", cod AR-II-a-A-00500 conf. LMI actualizat in 2015 prin OMC 2828/2015, instituita in conformitate cu Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Distanța dintre parcela studiată și Manastire este mai mare de 1 km.

LEGE nr.422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice

TITLUL VII

Dispoziții tranzitorii și finale

*Art. 59. - Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 8 se consideră **zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.***

02.06.Echipare edilitara

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

02.06.01. Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apă se face de la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a localității prin racordul propus în incintă. Rețeaua de apă se află pe 3 laturi ale terenului și în funcție de soluția stabilită de furnizorul de apă se va realiza un racord în incinta terenului.

02.06.02. Canalizare menajera:

Canalizarea menajera va fi realizată prin racordarea la rețeaua de canalizare menajera a orașului aflată pe cele 3 laturi ale terenului, unde se găsește și rețeaua de apă potabilă.

02.06.03. Canalizare pluviala:

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane, rigole și cămine până la deversarea în rețeaua de canalizare pluvială existentă pe două laturi ale terenului.

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrică se realizează printr-un racord subteran propus de la stalp 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.

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

Racordare la rețeaua de gaz existentă în zona.

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

02.06.06. Telefonizare

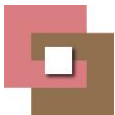
Se va racorda la rețeaua strădală.

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, energie electrică și gaze naturale (rețele existente la 3 laturi ale parcelei). Apele pluviale vor fi dirijate către canalizarea



pluviala existenta pe strada Bogdan Voievod sau vor fi trecute prin bazinele de retentie in functie de solutia aprobata de furnizorul de apa-canal.

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 functiune permisa de construire conform UTR24 Isco24B-subzona constructii comerciale.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de constructii, platforme si spatii verzi.

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 si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile 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 - UTR 24 subzona ISco24b, subzona constructii comerciale cu POT admis 85%. Regimul de inaltime conform PUG este descris doar pentru zona predominanta existenta in UTR 24 adica pentru zona L.M zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri.

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 circulatiei

Accesul in incinta se va realiza din doua strazi, una este strada Noua, o strada existenta de unde se vor realiza doua racorduri cu strazile de incinta. Strazile din incinta care vor fi racordate la strada Noua vor fi cu dublu sens si cu o latime de 6,00m. A doua strada de unde se va accesa incinta este prelungirea strazii Ion Campineanu ce va face legatura intre Calea Aurel Vlaicu (artera principala de circulatie) si strada Ion Campineanu actuala. Pe aceasta prelungire se vor realiza tot doua racorduri, iar strazile din incinta vor fi tot cu sens dublu de circulatie si cu o latime de 6,00 m.

Se propune realizarea unei prelungiri a strazii Ion Campineanu, prelungire ce va fi adiacenta terenului propus pentru dezvoltare, astfel pe 3 laturi terenul va avea strazi iar pe a 4-a latura intre linia de tramvai si lot exista o parcela neconstruibila. In dreptul parcelei pe latura de Sud exista o statie de tramvai, astfel lotul va fi deservit de acest mijloc de transport in comun existent si va fi legat de restul orasului.



Pe toate cele 4 laturi ale terenului se propune un inel de strazi, pe 3 laturi strazi cu sens dublu, iar pe latura a 4-a spre Calea Aurel Vlaicu se propune o strada cu sens unic. Acest inel de circulatie perimetrala pe incinta va deservi toate unitatile locative. Totodata, in mijlocul inelului se poate realiza un spatiu verde conservat fara permiterea accesului auto.

Accesul auto in parcare se va realiza direct din drumul perimetral propus.

In zonele Z1 si Z2, in cadrul zonei edificabile, constructiile figurate pe plansa de mobilare pot varia ca si numar si compozitie, respectandu-se numarul parcarilor, retragerile, POT, CUT, inaltimea maxima.

Aleile carosabile care deservesc zona parcarilor se pot redistribui/ remodela dupa caz.

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.

Pentru locuințele colective se va calcula 1.5 parcare / apartament cu suprafata utila sub 100 mp si 2 locuri de parcare pentru apartamente cu suprafata utila ce depaseste 100 mp ;

Pe planșa de mobilare este reprezentat estimativ 335 locuri de parcare pe tot ansamblul din care 100 în cadrul construcției demisol. În interiorul zonei Z1 avem 75 locuri de parcare, în zona carosabilă cu parcare exterioare zonelor de constructibilitate avem 160 locuri de parcare iar în demisolul propus în Z2 vom avea 100 locuri de parcare.

Numarul locurilor de parcare se va recalcula conform HCLM 187/2024 si repositiona, daca e cazul, la faza de Autorizatie de construire.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

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

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

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

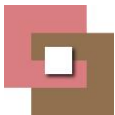
Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

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

03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Prezenta documentatie s-a realizat la solicitarea beneficiarilor, avand ca obiect intocmirea unei documentatii de urbanism in vederea realizarii a doua zone cu functiunea de:

Z1, – zona pentru LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime P+3E de tip LCM (subzona pentru locuinte colective cu regim mediu de inaltime).



Z2,- rezidential – SPATII SI SERVICII CU LOCUINTE COLECTIVE SI AMENAJARI SPORTIVE de tip LCI (subzona pentru locuinte colective cu regim mare de inaltime cu peste 5 nivele supraterane).

CAROSABIL / PROFIL STRADAL - Subzona alocata celor 4 strazi perimetrare
PARCARE
SPATII VERZI AMENAJATE
CULOAR TEHNICO-EDILITAR
PLATFORMA GOSPODAREASCA

Se va lotiza terenul cu parcele pentru Z1, avand destinatia de locuinte colective:

Z1 (E-V) are suprafata de 4950 mp cu accesul pe 3 laturi de la strazile din incinta propuse. Fiecarei laturi cu strada i se propune un acces de cladire cu locuinte colective in regim de inaltime P+3, fiind in total propuse 3 cladiri cu locuinte colective.

Zona edificabila va avea retragerea de minim 10 m fata de latura unde cladirea este aliniata si unde este drumul de incinta dupa cum urmeaza: cladirea de pe latura NV-SV are o retragere de 10 m si o distanta fata de Nord tot de 10 m, iar spre sud distanta este de 2.60 m. A doua cladire este orientata pe latura NE-NV si are o retragere fata de drumul de incinta NV-NE de 10 m, iar fata de latura NV- SV are o distanta de 44 m, astfel distanta pana in prima cladire descrisa va fi de minim 16.05 m. Distanta celei de a doua cladiri inspre latura NE-SE este de 42,78 m, iar distanta minima fata de cea de a 3-a cladire este de 14,78 m. Cea de a 3-a cladire este orientata spre latura NE-SE cu o retragere fata de drumul de incinta NE-SE de 10m, fata de latura NV-NE distanta ei este de 10 metri, iar fata de Sud este de 8, 22 m.

Terenul lotizat Z1 va avea propus un numar de 3 cladiri, iar distanta dintre cele 3 cladiri este mai mare decat inaltimea celei mai inalte cladiri. Inaltimea maxima a cladirilor cu P+3E va fi de maxim 13,40 m.

Lotul Z1 propus are o retragere fata de latura NV-NE de 11 metri, fata de latura NV-SV tot de 11 m, fata de latura NE-SE distanta este de 11 m. Distanta de 11m atribuita celor 3 laturi este necesara pentru a asigura un rand de parcare de 5 m adancime si un drum in incinta cu doua sensuri de 6, 00 m. Distanta fata de latura SV-SE este de 40.5 m, iar fata de Z1 este distanta minima de 0m.

Z2 (la front Calea Aurel Vlaicu) are suprafata de 6860 mp cu accesul din partea de SV si SE prin drumul de legatura din strazile propuse in incinta. Cladirile propuse sunt alipite la nivelul demisolului si parterului, unde vor fi spatii de parcare la demisol, respectiv spatii si servicii la parter, iar de la nivelul etajului 1 se vor distinge 2 corpuri de cladire aflate la distanta de 16.05m. Forma aliniamentului la Calea Aurel Vlaicu nu este una regulata, iar cele doua cladiri propuse in lotul Z2 vor avea forma dupa aliniamentul lotului.

Zona edificabila va avea retragerea de minim 10,45 m fata de latura SV-SE spre strazile din incinta. Distanta zonei edificabile Z2 fata de latura NV-SV este de 0,00 m, iar fata de latura NE-SE este de 0.00 m. Distantele sunt pana in drumurile de incinta de pe cele 3 laturi ale zonei Z1. A 4-a latura este latura comuna cu zona Z1. Distanta dintre zonele edificabile din Z1 si Z3 este de 0 m;

Distanta dintre 2 cladiri nu va fi mai mare decat inaltimea celei mai inalte constructii la cladirile aflate in Z1, iar distanta dintre Z1 si Z2 pe latura dintre cele doua cladiri apropiate nu se vor pune geamuri. Intre corpul de cladire din Z1 si cel din Z2 distanta minima va fi de 5,25 m.

Se va intocmi un studiu de insorire in situatia in care distanta dintre doua sau mai multe constructii este mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

Delimitare :

la Nord– Strada Bogdan Voievod nr. Cad. 355917

la Est- strada Noua nr. Cad. 355920



la Sud - teren viran ingust si neconstruibil.

la Vest – teren viran pe care se va realiza conexiunea rutiera propusa intre Calea Aurel Vlaicu si strada Ion Campineanu .

Pentru parcelele din latura Sud si latura Vest primaria a demarat procedurile de prima inscriere.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) construcții noi: - **locunite colective, locunite colective cu spatii servicii la parter** care vor fi orientate catre cele 4 strazi propuse in incinta;

- **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, restaurant, cafenea, magazine, comert specializat;

Zona studiată are suprafața de 40000 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- Conexiunea rutiera propusa intre Calea Aurel Vlaicu si strada Ion Campineanu.

- branșamente/racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră si pluviala, energie electrică și gaze naturale existente pe 3 laturi ale terenului respectiv pe strada Bogdan Voievod, pe strada Noua si pe Calea Aurel Vlaicu.

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcela cu folosința teren curs construcții în intravilan (terenul cu CF 362682) în suprafața de **15496 mp**. Incinta propusă spre reglementare are latimea la frontul de la strada Bogdan Voievod (Nord) de 145,23 m, latimea la frontul stradal str. Noua (Est) de 109,45m, latimea la prelungirea strazii Ion Campineanu (Vest) de 89,35 m, iar latimea la terenul viran dinspre Calea Aurel Vlaicu de 153,41 m.

Construcțiile vor avea o structură de rezistență în cadre de beton armat cu planșee de beton armat, iar invelitoarea va fi de tip terasa.

03.05.02.Destinatia terenurilor din zona:

Functiunea principala va fi de **Locunite colective**.

Pe terenurile adiacente sunt strazi la 2 laturi in prezent, pe o latura se propune strada in prelungirea strazii Ion Campineanu pentru a realiza legatura cu Calea Aurel Vlaicu, iar pe a 4 latura se afla un teren viran ingust si neconstruibil intre Calea Aurel Vlaicu si proprietate.

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

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Perimetral se propun drumuri de incinta de aceea nu sunt necesare zone de intoarcere.

03.05.03.Indici urbanistici :

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z1:

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.6

H max.: 13,4 m



Spatiu verde: min. 25% / lot

Drum acces, alei si parcare

Regim de inaltime: P+3E

ZONA LOCUINTE COLECTIVE - zona pentru LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime P+3E de tip LCM (subzona pentru locuinte colective cu regim mediu de inaltime).

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z2 :

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.6

H max.: 24,6 m

Spatiu verde: min. 25% / lot

Drum acces, alei si parcare

Regim de inaltime: D/S + P+5E+Er

SPATII SI SERVICII CU LOCUINTE COLECTIVE SI AMENAJARI SPORTIVE de tip LCI (subzona pentru locuinte colective cu regim mare de inaltime cu peste 5 nivele supraterrane).

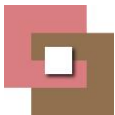
Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 40000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zona Curs Constructii	22215	55,51	10594	26,48
02.	Zona locuinte colective	-	-	4587	11.48
03.	Cai de comunicatii	3065	7.66	6079	15.19
04.	Spatii verzi	14720	36.83	18740	46.85
TOTAL :		40 000	100	40 000	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 15496 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Curti constructii	15496	100	-	-
02.	Zonă locuinte colective si functiuni complementare	-	-	4587 (24793 s. d.)	29.60
03.	Carosabil	-	-	3014	16.45
04.	Pietonal/ platforma gospodareasca	-	-	769	4.96



05.	Parcari – dale inierbate			3106	20.05
06.	Spatii verzi - loc de joaca	-	-	4020	25.94
TOTAL GENERAL		15496	100	15496	100

03.05.04. Sistemizarea verticala

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 106.02 NMN (sud spre Calea Aurel Vlaicu) și 106.91 NMN (Vest spre prelungirea strazii Ion Campineanu).

La amenajarea zonei se va urmări legatura circulatiilor si pante realizate spre circulatii, astfel incat apele pluviale sa fie drenate dinspre cladire inspre extremitatea parcelei.

03.05.05. Criterii compoziționale și funcționale

Se propun 2 Subzone functionale cu zone edificabile pentru fiecare;

Z1, ZONA LOCUINTE COLECTIVE - zona pentru LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime P+3E de tip LCM (subzona pentru locuinte colective cu regim mediu de inaltime).

Z2 SPATII SI SERVICII LA PARTER CU LOCUINTE COLECTIVE SI AMENAJARI SPORTIVE de tip LCI (subzona pentru locuinte colective cu regim mare de inaltime cu peste 5 nivele supraterane).

SUBZONA CAROSABIL / PROFIL STRADAL cu latimea drumului de 6.00 m la drumurile cu sens dublu propuse pe 3 laturi si profilul de 3,5 drum incinta cu sens unic;
Se vor asigura accese auto si parcaje necesare;

03.05.06. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

Z1 (vest-est pe partea cu latura la Nord) cu accesul pe 3 laturi pe fiecare latura accesul va fi inspre un corp de cladire cu locuinte P+3E.

Zona edificabila va avea retragerea de minim 11 m fata de latura unde este accesul in cladire. Fata de strazile ce marginesc lotul va avea retragerea de 21 m pe toate cele 3 laturi la cele 3 strazi adiacente respectiv Str.Bogdan Voievod, str.Noua si prelungirea strazii Ion Campineanu;

Z2 (Vest-Est cu latura la Sud) cu accesul din partea de Sud din drumul cu sens unic propus in incinta, zona edificabila are retragerea de 2,5 m fata de drumul cu sens unic. Distanța dintre parcela studiata si lotul viran amplasat intre Calea Aurel Vlaicu si aceasta este de 7.85 m.

03.05.07. Regimul de înălțime

Z1, Regimul de înălțime maxim propus este P+3E: 13,4 m

Z2, Regimul de înălțime maxim propus este D+P+5E+Er: 24,6 m;

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 Z1 :

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.6



H max.: 13,4 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Drum acces, alei si parcar
Regim de inaltime: P+3E
ZONA LOCUINTE COLECTIVE - zona pentru LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime P+3E de tip LCM (subzona pentru locuinte colective cu regim mediu de inaltime).

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z2 :

P.O.T. maxim: 35%
C.U.T. maxim: 1.6
H max.: 24,60 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Drum acces, alei si parcar
Regim de inaltime: D/S + P+5^E+Er
SPATII SI SERVICII LA PARTER CU LOCUINTE COLECTIVE SI AMENAJARI SPORTIVE de tip LCI (subzona pentru locuinte colective cu regim mare de inaltime cu peste 5 nivele supraterane).

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: 25% locuinte colective 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 utilitatile existente in zona sau in 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

Instalatii de stingere incendiu cu hidranti 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. În caz de incendiu, stingerea se va realiza prin intermediul autospecialelor de pompieri.



03.06.02.Canalizare

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la locuințele și zona servicii/comert propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră realizată 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 în canalizarea pluvială existentă pe strada Bogdan Voievod printr-un sistem de cămine distincte fata de cele menajere 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 racordată la rețeaua electrică a orașului.

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

03.06.04.Alimentarea cu energie termica

Racordare la rețeaua de gaz existentă în zona. Se vor lua în calcul și variante de încălzire cu surse regenerabile de tip energie electrică fotovoltaică cu pompe de căldură.

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. Se vor amplasa zone de Gospodărire Comunală pe accesul drumurilor de incintă, zone special amenajate la o distanță de minim 10 m fata de spațiul locuit amenajate pe o placă de beton cu un sifon de scurgere montat pentru a putea spala pubelele.

03.07.Protectia mediului

Îmbunătățirea mediului de viață urban

Conform studiilor și memoriului de specialitate, amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure și 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 publica

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

- execuția racordurilor carosabil ale drumurilor de incinta propus la drumurile exterioare publice dupa cum urmeaza:
- 2 racorduri cu strada Noua (strada ce este in prezent neasfaltata)
- 2 racorduri cu prelungirea strazii Ion Campineanu, strada ce se afla in curs de propunere in Planul de Urbanism General aflat in curs de avizare.
- extinderea strazii Ion Campineanu pentru a realiza legatura cu Bulevardul Calea Aurel Vlaicu, proiect ce va face obiectul unei documentatii tehnice distincte.

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica

Este necesara extinderea retelelor edilitare, acestea existand pe 3 din cele 4 laturi ale terenului.

Amplasamentul nu se afla in baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica. Sarcina titularului de investitie este ca, in cazul in care in timpul lucrarilor de decapare sol sau sapaturi apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va aunta DJC Arad si Primaria asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003.

03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituita din terenuri proprietate privata.

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

Amenajarea acceselor carosabile dinspre strada existentă si a strazii propusa pentru extindere se vor realiza din fonduri private. Racordurile la rețelele edilitare se vor realiza din fonduri private proprii.

03.08.03. Circulatia terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona potrivit PUG-ului teren curs constructii ;

Folosinta actuala: curs constructii, proprietati private, intravilan;

Functiuni propuse: zona rezidentiala cu locuinte colective, spatii si servicii cu amenajari sportive.

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

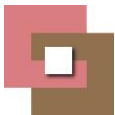
04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

In momentul de fata zona studiata se conformeaza la PUG UTR24 Art. 5 în zonele ISC024bcd se vor da autorizatii de construire numai dupa elaborare PUZ-uri, motiv pentru care este binevenit acest PUZ care stabileste tipologia functionala (zona rezidentiala, spatii si servicii si amenajari sportive) 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, spatii si servicii si amenajari sportive.

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

- realizarea racordurilor carosabile la strada Noua si la prelungirea strazii Ion Campineanu.
- drum carosabil in incinta



- rețele edilitare
- funcțiunea – locuire colectiva, spatii si servicii, amenajari sportive ;

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

04.03. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

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

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 prioritara a carosabilului propus și a racordarii acestuia la strazile Noua si prelungirea Ion Campineanu 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. Dorin Crainic

sef proiect,
arh. Dorin CRAINIC