



MK ARCHITECTURE SRL
arhitectura • urbanism • design interior • restaurare

CUI 41770287 • J2/1738/15.10.2019
office@mkarchitecture.ro • 004 (0) 740 643 031

P.U.Z

INTOCMIRE

P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT

pentru

“ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE”-STR.DOROBANTILOR, LOC. ARAD,
JUD. ARAD

Beneficiar: Popescu Lucian-Romeo, Botez Mihai-Romul-
Gheorghe, Pop Moldovan Adina-Ligia



MK ARCHITECTURE SRL
arhitectura • urbanism • design interior • restaurare

CUI 41770287 • J2/1738/15.10.2019
office@mkarchitecture.ro • 004 (0) 740 643 031

FOAIE DE CAPAT

beneficiar	POPESCU LUCIAN-ROMEO, BOTEZ MIHAI-ROMUL-GHEORGHE, POP MOLDOVAN ADINA-LIGIA
denumire lucrare	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT pentru "ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"-STR.DOROBANTILOR, MUN. ARAD, JUD ARAD.
amplasament	jud. ARAD, Mun. ARAD, str.Dorobantilor, CF nr.326149
proiectant general	SC MK ARCHITECTURE SRL
numar proiect	5/2024
faza de proiectare	PUZ



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

I. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente de cadru natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenuri
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea terenului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. REGLEMENTĂRI

B. PIESE DESENAȚE

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1 A

2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

2 A

Întocmit,
arh. Simona TAMAS

Sef proiect,
Arh. Urb. Maria KOLLER



MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere

beneficiar	POPESCU LUCIAN-ROMEO, BOTEZ MIHAI-ROMUL-GHEORGHE, POP- MOLDOVAN ADINA-LIGIA
denumire lucrare	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT pentru "ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"-Str.Dorobantilor, Loc. Arad, Jud. Arad
amplasament	jud. ARAD, Mun. Arad, str.Dorobantilor, CF nr.326149
proiectant general	SC MK ARCHITECTURE SRL
numar proiect	5/2024
faza de proiectare	Obtinere CU

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor POPESCU LUCIAN-ROMEO, BOTEZ MIHAI-ROMUL-GHEORGHE, POP-MOLDOVAN ADINA-LIGIA, care solicita PUZ si RLU aferent pentru "ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE" -Str.Dorobantilor, mun. Arad, CF nr.326149

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei – program

Prezenta documentație are ca obiect realizarea unei parcelari, in urma careia terenul studiat va fi divizat in 3 loturi alaturate, in vederea construirii. Pe fiecare din terenurile rezultate se propune realizarea unei locuinte individuale. Terenul studiat se afla în Vestul intravilanului mun. Arad, iar conform P.U.G. Arad, aprobat in HCL Arad cu nr. 588/14.11.2023, se afla in zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, L.Mr 10b, cu functiunea dominanta: locuire si functiuni complementare permise: spatii comerciale si prestari servicii.

Conform extras CF nr. 326149 Arad, terenul studiat are o suprafata de 1468 mp, cu categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, fiind proprietatea lui POPESCU LUCIAN-ROMEO, BOTEZ MIHAI-ROMUL-GHEORGHE, POP-MOLDOVAN ADINA-LIGIA.

Prin elaborarea PUZ si RLU se doreste stabilirea geometriei parcelelor, planificarea acceselor pietonale, auto, masini de interventie si a traseelor dotarilor tehnico-edilitare necesare unei zone rezidentiale.

Delimitarea zonei studiate (avand $S=1467.66$ mp) este facuta astfel:

la Nord –proprietate privată Nr. Cad 322494, nr. top 2361/b, nr top 2211/a, Nr. Cad. 321460 nr. top. 2210/a.1.b si 2210/a.2.b.

la Vest- proprietăți private: Nr Cad 350433, nr. top 2203/b.1, Nr. Cad.305269, nr. top 2203/b.1

la Est- proprietati private: Nr. Cad 321501, nr. top. 2203/b/2-2204, Nr. Cad. 305269, nr. top 2203/b.1, Nr. Cad. 314475, nr. top. 2203/a

la Sud- proprietate privată nr. top 2214/a

Prevederile programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată :

- asigurarea accesului la viitoarele locuinte, în contextul zonei și a legăturilor

- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate al terenului
- rezolvarea circulației
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare
- rezervarea suprafețelor de teren necesare pentru drumuri/rețele

Obiectul P.U.Z.-ului constă în rezolvarea accesului, rezervarea suprafețelor de teren necesare drumurilor și spațiului verde pentru ca pe cele trei parcele nou create să se poată construi locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare.

1.3. Surse de documentare

Pentru întocmirea prezentei documentații au fost studiate următoarele documente:

- PUG Arad aprobat în HCL 588/14. Nov. 2023,
- R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordin 176/2000.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul face parte din cartierul Parneava, cu trama stradala compact-geometrica și front continuu la strada. Prin dezmembrări, terenul studiat a ajuns în centrul unui cvartal și este un teren liber de construcții,

Conform P.U.G. Arad aprobat prin HCL 588/14.nov 2023, zona studiată se încadrează în UTR nr. 10 – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural,

2.2. Potențial de dezvoltare

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității, Potențial de dezvoltare

În urma analizării datelor obținute despre amplasament și context urbanistic, se concluzionează ca:

- poziția terenului oferă posibilitatea de conexiuni facile cu municipiul Arad prin intermediul rețelei de străzi existente: str. Dorobanților, str Oituz și str Gh. Doja.
- soluția propusă pentru rezolvarea circulațiilor nu afectează trama stradala existentă, fiind o intervenție punctuală, care deserveste unui trafic redus de mașini și pietoni
- zona este protejată de zgomot și poluare prin retragerea de la arterele principale de circulație
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

Astfel, se definește un potențial crescut de dezvoltare pentru destinația rezidențială.

2.3. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se încadrează în intravilanul mun. Arad, în partea de Vest, și este delimitat de :

la Nord –proprietate privată Nr. Cad 322494, nr. top 2361/b, nr top 2211/a, Nr. Cad. 321460 nr. top. 2210/a.1.b și 2210/a.2.b.

la Vest- proprietăți private: Nr Cad 350433, nr. top 2203/b.1, Nr. Cad.305269, nr. top 2203/b.1

la Est- proprietăți private: Nr. Cad 321501, nr. top. 2203/b/2-2204, Nr. Cad. 305269, nr. top 2203/b.1, Nr. Cad. 314475, nr. top. 2203/a

la Sud- – proprietate privată nr. top 2214/a



Suprafața terenului este de 1468 mp, conform CF nr. 326149 Arad.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Relief

Terenul din zonă este plan, fiind situat pe terasa superioara a raului Mures, grupat la cote de 107.94-108.95 m în zona cu propuneri.

Reteaua hidrografica

Pe amplasamentul studiat nu exista suprafete de apa.

Apa subterana

Se va completa la dupa realizarea studiului geologic.

Clima

Amplasamentul studiat se afla in zona climaterica II (conform hartii climarterice prevazute de STAS 6472/2 -83)si III (conform hartii climaterice prevazute de STAS 10907/1 -97), cu o temperatura de calcul pentru vara de 28 grade Celsius/ temperatura de calcul pentru iarna de -15 grade C.

Viteza de calcul a vanturilor este de 22 m/s, conform STAS 10101/20 – 90, estimandu-se o expunere anuala de 3000 de ore la vanturi mai mari de 4m/s, iar incarcare data de zapada de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92 ; pentru zona studiata se prevede o cantitate medie de precipitatii anuala de 400 -600 mm pe mp.

Vegetatie

Terenul este în neamenajat, fără plantații, existand vegetatie libera la nivelul solului.

Conditii geotehnice

Terenul este plan, situat pe terasa superioara a raului Mures.

Riscuri naturale

Nu este cazul.

2.5. Circulația

În prezent accesul pe parcelă se poate face din str.Dorobantilor, nr. 27, prin drum de servitute, accesul nefiind inca modernizat si amenajat corespunzator pentru noua functiune.

2.6. Ocuparea terenurilor

Conform extras CF nr. 326149 Arad terenul studiat are o suprafața de 1468 mp, cu categoria de folosință curti-construcții, liber de construcții, fiind proprietatea lui POPESCU LUCIAN-ROMEO, BOTEZ MIHAI-ROMUL-GHEORGHE, POP- MOLDOVAN ADINA-LIGIA.

În zonă terenurile au categoria de folosința "curți construcții în intravilan si sunt ocupate cu constructii de locuinte individuale, exceptie facand terenul din Nord, amplasat la strada Dorobanti, nr 21-25, cu categoria de folosinta cladiri pentru culte (Biserica Baptista Dragostea.

Nu există conflicte între funcțiunile existente și cea propusa în zonă, fiind aceeasi functiune de locuinte si functiuni complementare. Cea mai stringentă problemă este a asigurării accesului carosabil.

Zona este deservită de rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

În zonă există transport în comun.



2.7. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în prezent :

a. Alimentarea cu apă

Există rețele de apă potabilă în lungul strazii Dorobantilor. Pe amplasamentul studiat nu există rețele de apă curentă.

b. Canalizare menajeră

Există rețea de canalizare în lungul strazii Dorobantilor. Este obligatorie racordarea la canalizarea publică. În incinta PUZ nu există rețele de canalizare menajeră sau pluvială.

c. Canalizare pluvială

Există rețea de canalizare în lungul strazii Dorobantilor. Este obligatorie racordarea la canalizarea pluvială publică. În incinta PUZ nu există rețele de canalizare menajeră sau pluvială

d. Gaze naturale

Există rețea de gaze naturale în lungul strazii Dorobantilor. În zona studiată nu există în prezent rețea de gaze naturale.

e. Alimentarea cu energie electrică

Există rețea electrică aeriană de joasă tensiune în lungul strazii Dorobantilor. În zona studiată nu există în prezent instalații electrice.

f. Alimentarea cu energie termică

Se va completa la o etapă ulterioară.

g. Telefonizare

Există o linie telefonică în lungul strazii Dorobantilor.

2.8. Probleme de mediu

Situație existentă :

a. Relația cadru natural – cadru construit

Fondul construit existent în zona nu afectează cadrul natural. Terenul –incinta PUZ- este liber de construcții.

Poluarea solului

Terenul încadrat în zona de studiu are categoria de folosință curți-construcții, este liber de construcții, deci fără surse de poluare semnificativă a solului.

Poluarea apei

Terenul încadrat în zona de studiu are categoria de folosință de curți construcții, cu funcțiuni de oficiere a cultului religios și predominant funcțiuni de locuire, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului, respectiv a canalelor din zona.

Poluarea aerului

În zona studiată nu există surse permanente de poluare a aerului (activități industriale cu emisii de fum sau pulberi, respective locuințe) terenurile fiind predominant ocupate de locuințe.

Poluarea sonoră

-activitățile desfășurate în zona nu constituie surse perturbatoare la nivel sonor.

b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

-nu există.



c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.

Zona este deservită de rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale însă pe terenul studiat nu există rețele tehnico-edilitare.

d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

nu este cazul.

e. Evidențierea potențialului balnear și turistic:

nu este cazul.

2.9. Opțiuni ale populației

Prezentul PUZ va parcurge toate etapele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism conform Ordin nr. 2701/2010.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Folosința actuală a terenului studiat și destinația stabilită prin PUG este de curți-construcții, situat în UTR nr. 10 – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate.

Se propune realizarea unui spațiu verde cu o suprafață minimă de 5% din parcela studiată, respectiv minim 73.4 mp.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Terenul din zonă este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș, grupat la cote de 107.94-108.95 m în zona cu propuneri.

Caracteristicile și stratificația terenului va fi prezentată la cap. 2.4. condiții geotehnice.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare, amenajarea de intersecții, sensuri unice, etc.).

Accesibilitatea în incinta studiată se face din Nord, de pe str. Dorobanților, prin servitute de trecere. Drumul propus are lățimea de 3.50 m, Traficul este redus, artera deserving doar 3 locuințe unifamiliale, astfel încât nu este nevoie de cate o bandă pentru fiecare sens. Situația în care s-ar întâlni două mașini, este rezolvată prin proiectarea alveolei.

Pe situl studiat se propun două zone de parcare, pentru 3 autovehicule, fiecărui lot corespunzându-i cate unui loc de parcare.

Este permisă amenajarea cate un loc de parcare și în incinta fiecărui lot.

a. Organizarea circulației feroviare - nu este cazul.



- b. **Organizarea circulației navale** – nu este cazul.
c. **Organizarea circulației aeriene** – nu este cazul.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

01. Principalele funcțiuni propuse ale zonei :

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop

- generarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare
- regim maxim de înălțime S+P+1E/M
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru zonă
- Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni principale, cea rezidențială.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare. În cadrul incintei cu propuneri se identifică o unitate funcțională principală: Locuire și funcțiuni complementare (de tip permanent în sistem individual sau cuplat, cu regim de înălțime maxim S+P+1E/M) și următoarele funcțiuni complementare locuirii:

- cai de comunicație rutieră
- spații verzi amenajate
- echipare edilitară

Clădirile vor fi amplasate retras față de aliniament, după cum urmează:

- retragere 3,00 m de la frontul stradal cu excepția parcelei nr. 3 care are un regim diferit din cauza amplasării față de stradă, conform planșei de Reglementări urbanistice.

Suprafața loturilor este de: 291.14 mp, 290.97 mp și 580.88 mp.

Toate loturile respectă prevederile din HG 525/1996 privind suprafața, frontul la stradă, asigurarea accesului și a tuturor utilităților necesare funcționării, conform Legii 114/1996, P118/1999, etc.

Se propun loturi cu locuințe izolate sau cuplate cu următoarele prevederi:

- Regim de înălțime minim=parter
- Regim maxim de înălțime: S+P+1E/M
- Hmax cornișă 9.5m
- Hmax coamă 11m
- POT max. 40%
- CUT = 1

La fiecare lot se poate asigura acces carosabil către parcare – garajul din incintă; accesul va avea minim 3,00 m. Fiecare lot va avea câte un loc de parcare rezervat, pe situl studiat, în afara ariei lotului.

02. Bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT :

AMPLASAMENT STUDIAT		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1	Locuințe	1468	100	1163.12	79.23
3	Spații verzi	0	0	80.61	5.49
4	Cai de comunicații și zona tehnico-edilitară	0	0	224.27	15.27
TOTAL		1468	100	1468	100



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA:

ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte	12781.43	65.84	12253.28	63.12
2	Spatiu de cult	2417.29	12.45	2417.29	12.45
3	Spatii verzi	827.85	4.26	908.46	4.68
4	Cai de comunicatii si zona tehnico-edilitara	3386.83	17.45	3834.37	1288.51
	TOTAL	19413.4	100	19413.4	100

03. Indicatori urbanistici :

P.O.T maxim admis =40%

C.U.T. maxim admis =1.

Spatii verzi in incinta=35%

Spatiu verde semi-public=5,49%

Bilant parcare: min.1loc de parcare/lot si min.2 in zona de acces pentru vizitatori

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri si utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitățile existente in afara zonei ce face obiectul PUZ.

Incintele și clădirile vor avea asigurate toate utilitățile necesare unei funcționări corespunzătoare : apa, canalizare menajeră, electricitate. Încălzirea, apa caldă menajeră și prepararea hranei, se vor asigura prin centrale termice proprii cu ajutorul pompelor de caldura si a unui boiler electric.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Extinderea rețelei stradale existente pe str. Dorobanti până pe amplasament, la o capacitate ce să poată servi zona.

Pentru finalizare se va obține – după avizul de principiu al furnizorului CA Arad.

Calculul pentru necesarul de apă după SR 1343/1/95 și STAS 1478/90 cuprinde elemente pentru :

01. nevoi gospodărești,
02. nevoi publice,
03. spălare, întreținere spații verzi,
04. întreținere restituție apă,
05. rezervă incendiu.

Rezolvarea necesarul de apă pentru stingerea focului din exterior va fi detaliata intr-o etapa ulterioara a prezentului PUZ.

3.6.2. Canalizare

Canalizare menajeră propusă

Se propune extinderea rețelei de canalizare menajeră până la zona cu locuințe propusă.

Canalizare pluvială propusă

Se va fi detalia intr-o etapa ulterioara a prezentului PUZ.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Se va extinde rețeaua existenta la nivel ingropat si se va asigura racordul distinct pentru fiecare casă



3.6.4. Telecomunicații

-nu se propune

3.6.5. Alimentarea cu energie termică

Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat.

Încălzirea, apa caldă menajeră și prepararea hranei, se vor asigura prin centrale termice proprii cu ajutorul pompelor de caldura si a unui boiler electric.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale sau GPL

-nu se propune.

3.6.7. Gospodărie comunală

Deșeuri menajere și urbane

Depozitarea deșeurilor menajere se va realiza în pubele în cadrul fiecărei incinte de locuit. Deseurile se vor colecta de către o firmă de salubritate în urma unui contract încheiat și vor fi transportate la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă există transport în comun. Cea mai apropiată stație de tramvai se află la cca. 650 m în Vest, la cimitirul Pomenirea.

Se va respecta Anexa 5 din HGR 525/1996 și HCL 187/28.03.2024- Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad.

Se prevăd minim 2 locuri de parcare pentru vizitatori în zona dedicată adiacentă drumului de acces și câte minim 1 loc de parcare locuitori/ lot.

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

- Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;
- Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

3.7. Protecția mediului

Proiectul va fi supus deciziei avizului de mediu al Agenției Naționale de Protecția Mediului Arad, într-o etapă ulterioară.

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Poluarea solului și apei nu este posibilă, deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – sunt colectate în sisteme inelare și deversate în stații de epurare sau emisari naturali;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau a solului, unitățile economice din zonă, având autorizație de funcționare și acord de mediu;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt sau vor fi racordați la sistemul municipal de distribuție a apei potabile

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze

este posibilă numai în zonele cu trafic auto, dar se încadrează în limitele legal admise .

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.



3.7.3. Epurarea preepurarea apelor uzate

Apele uzate de la toate categoriile de producători casnici, industriali, social-culturali, comerț, etc. – se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și sunt trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare orașului, conform avizului carer se va obține într-o etapa ulterioara (se va completa la obtinerea acestuia).

3.7.3. Depozitarea controlată a deșeurilor

Se va asigura contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor.

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat. Zona va fi dotata cu containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120L; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu exista terenuri degradate in zona studiata.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

În zonă, exista plantatie de aliniament prevăzuta în lungul străzilor Dorobanti si Oituz. Pe terenul studiat se propune realizarea unui spatiu verde cu o suprafata minima de 5% din suprafata terenului studiat. Zonele verzi ocupa o suprafata de $S=80.61$ mp., reprezentad 5.49% din suprafata terenului.

Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon, arbuști si arbori, etc.

Spații verzi, plantate – în cadrul fiecarui lot se vor propune spatii verzi de min.35% din suprafata parcelei, numărul de arbori plantați raportați la suprafata minimă de spațiu verde este de 1 bucata pentru fiecare 50 mp de parcela. suprafată acoperită cu plante perene raportată la suprafata minimă de spațiu verde este de 35%, suprafată minimă înierbată raportată la suprafata minimă de spațiu verde este de 35%.

Densitati si spatii verzi raportate la numarul de locuitori din zona analizat

Spatiu verde se normeaza la minim 2mp/cap de locuitor conform HG 525/1996 modif. prin HG 855/2001, anexa 6. Prin prezentul PUZ se propune un procent de 5.00% de spatiu verde public.

Conform HCL 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, suprafața minimă de spații verzi impusă se dimensionează în funcție de destinația construcțiilor, prin raportare la suprafața terenului și la ceilalți indicatori definiți în regulament.

Conform art. 19 din HCL 572/26.10.2022:

Construcții de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe: HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2 mp/locuitor	35	1 / 50	35	35	-

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.



3.7.8. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, dispar disfuncționalitățile datorate lipsei dotarilor tehnico-edilitare necesare locuințelor unifamiliale. De asemenea crearea unui spatiu de parcare dimensionat corect și modernizarea accesului fac posibilă buna funcționare a utilitatilor propuse.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru toate lucrările rutiere propuse se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare. Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației. Costurile vor fi suportate în întregime de către beneficiar/investitor.

Lista obiectivelor de utilitate publică

Zona adăpostește doar funcțiuni de interes local - locuințe și funcțiuni complementare ce asigură, la nivelul ansamblului o corectă funcționare cât și condiții de siguranță pentru mediu și utilizatori. Se propune amenajarea drumului de servitute, cu o lățime de 3.5 m și crearea unei alveole, a unui spațiu pentru parcare a mașinilor, în afara lotului de locuințe și a unui spațiu verde. Se propune extinderea utilitatilor de apă-canal, gaze naturale și energie electrică de pe str. Dorobanți până la incintă cu propuneri.

Tipuri de proprietate teren

În incinta studiată nu există terenuri proprietate publică de interes național și județean; nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean sau local. Terenul studiat este proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

Circulația terenurilor

Nu există terenuri care vor trece din domeniul privat în domeniul public.

4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Propunerea nu intervine în prevederile generale pentru zona studiată, înscriindu-se în linia definită prin PUG.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de accesibilitate și dimensionare a drumului de servitute, în vederea unei bune funcționări a circulației și extinderea infrastructurii tehnico – edilitare.

Priorități de intervenție

Amenajarea terenului în vederea definirii unor parcele edificabile atractive implică realizarea căilor de comunicație precum și a infrastructurii edilitare, care se vor realiza din fondurile beneficiarului.



MK ARCHITECTURE SRL
arhitectura • urbanism • design interior • restaurare

CUI 41770287 • J2/1738/15.10.2019
office@mkarchitecture.ro • 004 (0) 740 643 031

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, asigurând la finalizarea proiectului o locuire individuala izolata/ cuplata de calitate în zonă.

Lucrările de elaborat în perioada următoare :

- a. **Adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD – uri) :**
nu este cazul.
- b. **Proiecte prioritare de investiții** - realizarea cailor de comunicatie, a infrastructurii edilitare
- c. **Montaje ale etapelor viitoare**-datorita naturii juridice a terenului, investitorul este actorul principal implicat, care in derularea investitiei va apela, va corela si aplica cerintele administratiei locale si ale proiectantilor de specialitate

Sef proiect,
Arh. Urb. Maria KOLLER