



STACONS
proiectare & consultanta

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

MEMORIU DE PREZENTARE
„REALIZARE ZONA SERVICII-COMERT,
ZONA REZIDENTIALA”
P.U.Z. proiect nr. :68/2023

CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

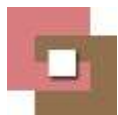
Cadru continut GM 010 / 2000



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

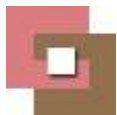
02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 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

beneficiari	SEBASTIAN LIVIU DAN SI RADU ANGELA - EVRICA
denumire lucrare	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. "REALIZARE ZONA SERVICII-COMERT, ZONA REZIDENTIALA"
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, intravilan C.F. nr.324302 Arad
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	68 /2023
faza de proiectare	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord a municipiului Arad.

Are suprafata totala de 20 000 mp conform C.F.nr.324302 Arad ;

Folositna actuala : terenuri arabile, proprietate privata, intravilan CF.nr.324302 Arad;

Destinatia stabilita prin PUG in UTR nr. 54, subzona Lmu54a – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban;

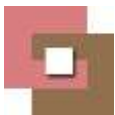
In cadrul proiectului de fata – *Intocmire PUZ si RLU aferent in vederea realizarii zonei pentru functiunea servicii-comert, zona rezidentiala* , prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- constructii noi : in Z1 – subzona servicii si comert P+2E
in Z2 – subzona rezidentiala –
locuire colectiva si functiuni complementare P+2^E+Er
in Z3 – subzona rezidentiala – locuire unifamiliala P+1E
- drumuri, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale
- spatii parcare auovehicule 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. 1653 din 30.Oct.2023.

01.03. Surse de documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z



Amplasamentul este situat în intravilanul mun.Arad în UTR nr. 54 , subzona Lmu54a – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, conform PUG Arad, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

-Avizul de oportunitate nr. 04 din 11 Martie 2023

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 Nord a municipiului Arad . Folosinta actuala terenuri arabile subzona predominant rezidentiala ;

Zona se dezvolta si sunt in curs de elaborare sau aprobate PUZ-uri cu zona servicii spre partea de Est Calea 6 vanatori si zone rezidentiale spre Vest (cartier Athena);

Zona de amplasament necesită reglementare urbanistică, fiind sub interdicție de construire până la aprobare PUZ.

Zona are toate dotarile edilitare.

02.02. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord a municipiului Arad.

Terenul are suprafata totala de **20 000 mp** conform C.F.nr.324302 Arad ;

Folositna actuala : terenuri arabile, proprietate privata, intravilan CF.nr.324302 Arad;

Destinatia stabilita prin PUG in UTR nr. 54, subzona Lmu54a – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban;

Vecinătățile terenului sunt:

la Nord –proprietate privata,teren arabil Nr. Top A 1569/1/2/7

la Vest- De 1569/1/4

la Est- Calea 6 Vanatori CF.nr.355079

la Sud- proprietate privata, teren arabil nr.CF 310919 A1569/1/2/5/1

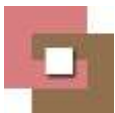
Incinta propusă spre reglementare are latimea la frontul de la Calea 6 Vanatori de 43.90 m și lungimea de 456.64 m.

02.03. Elemente ale cadrului natural

Destinația lui actuală fiind de teren arabil în intravilan.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110.58 NMN (Est spre strada) și 110.22 NMN (Vest spre De 1569/1/4).

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 si Referatul de Verificare este in curs de elaborare pentru faza de avizare.

02.04.Circulatia

Principala cale de circulație din zona studiată este Calea 6 Vanatori, in partea de Est a terenului; Această stradă asigură accesul direct la incinta reglementată. Este un drum amenajat cu alei pietonale si spatii verzi de aliniament .

Accesul in incinta se va realiza din Calea 6 Vanatori, printr-un drum propus de 7.00 m si cu prospectul stradal de 12.00 m, iar pentru fiecare subzona si lot accesul auto va fi de 5.50 m iar pentru subzona de servicii- comert de 9.00 m si un acces din Calea 6 Vanatori de 7.00m.

02.05.Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "curți construcții", "terenuri arabile". Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă. Din Calea 6 Vanatori se asigură accesul la teren, există rețele de transport energie electrică aeriană și gaze naturale, rețea de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Pe teren nu există fond construit. Terenul e proprietatea privată a persoanei fizice SEBASTIAN LIVIU DAN SI RADU ANGELA – EVRICA conform C.F.nr. 324302 Arad;

În zona de amplasament nu există transport în comun.
Nu sunt disfuncționalități în zona studiată.

02.06.Echipare edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei in prezent, este descris in sumarul de mai jos :

02.06.01. Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa se face de la rețeaua de alimentare cu apa potabila a localitatii prin racordul propus in incinta .

02.06.02.Canalizare menajera:

Canalizarea menajera va fi realizata prin racordarea la rețeaua de canalizare menajera a orasului.

02.06.03.Canalizare pluviala:

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane si rigole pana la deversarea in rețeaua pluviala stradala.

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:

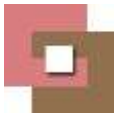
Alimentarea cu energie electrica se realizeaza printr-un racord subteran propus de la stalp LEA de joasa tensiune, aflat la rețeaua stradala pana la terenul care face obiectul PUZ.

Pe teren nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul doar zona de protectie LEA pe o mica portiune a terenului in partea de vest.

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

Racordare la rețeaua de gaz existenta in zona.

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



02.06.06. Telefonizare

Se va racorda la rețeaua stradala.

02.07. Probleme de mediu

În zona studiată, peste drum de amplasament există fond construit, însă acesta nu afectează cadrul natural. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale. Apele pluviale pot fi dirijate către zonele verzi sau rețeaua pluvială.

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

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 igiena 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

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

03.02. Prevederi ale PUG

Destinația stabilită prin PUG în UTR nr. 54, subzona Lmu54a – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban aprobat cu HCLM Arad nr.502/2018

Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena 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.

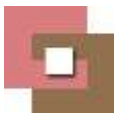
3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

03.04. Modernizarea circulației

Accesul în incintă se va realiza din Calea 6 Vanatori, printr-un drum propus de 7.00 m și cu prospectul stradal de 12.00 m, iar pentru fiecare subzonă și lot accesul auto va fi de 5.50 m iar pentru subzona de servicii, comerț de 9.00 m și un acces din Calea 6 Vanatori de 7.00m.

Pentru fiecare funcțiune se va asigura un număr de parcuri astfel:



Potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525/1996, anrxa 5 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării.

Pentru Z1 - Pentru spatiul comercial / spatii servicii

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- * un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- * un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- * un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 – 2.000 mp;

1.1.13. Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, resedinte de comuna, în zona centrala, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes

5.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru Z2 – pentru locuintele colective se va calcula 1.5 parcare / apartament

Pentru Z3 – locuinte unifamiliale se vor asigura 2 locuri de parcare/ lot;

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 realizarea unei documentatii de urbanism in vederea realizarii a patru subzone cu functiunea de:

Subzona Z1 SERVICII SI COMERT

Subzona Z2 rezidential -LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

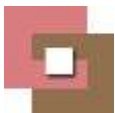
Subzona Z3 rezidential – LOCUINTE UNIFAMILIALE

Subzona S1 – CAROSABIL / PROFIL STRADAL

Subzona alocata carosabilului propus de 7.00 m asigura conexiunea directa cu Calea 6 Vanatori si cu posibilitatea de extindere catre De1569/1/4 ;

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la subzonificari ale terenului :

3 Subzone functionale si subzona S1 drum cu zone edificabile pentru fiecare;



Z1 - SERVICII SI COMERT – 2764 mp

Delimitata :

- N – teren arabil, intravilan, fara constructii, nr.top A 1569/1/2/7 ; - E – Calea 6 Vanatori CF.nr.355079
- S – drum propus in incinta - V – Z2 locuinte colective propuse

Pe amplasament se propune:

Funciunea de servicii si comert cu orientarea parcelei catre Calea 6 Vanatori si carosabilul propus in incinta studiata.

Regimul de inaltime P+2E

Accesul in zona servicii si comert se realizeaza din drumul propus si din Calea 6 Vanatori;

Se propune spatiu verde 15% , alei carosabile/platforme pentru parcare si alei pietonale;

Parcela va avea suprafata de 2764 mp, latimea 31.85 m si lungimea de 86.00 m.

Zona construibila va avea retragerile de minim 4.00m fata de latura Nord, 5.00m fata de latura Sud , 6.00m fata de latura Vest iar fata de frontul stradal (Est) Calea 6 Vanatori poate sa fie in aliniamentul stradal sau retras.

	Existent	Propus
POT [%]	0	50
CUT	0	1,5

Z2 - rezidential - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – 4348 mp

Delimitata :

- N – teren arabil, intravilan, fara constructii, nr.top A 1569/1/2/7 ; - E – Z1 zona servicii si comert
- S – drum propus in incinta - V – Z3 zona locuinte unifamiliale

Pe amplasament se propune:

Funciunea de locuinte colective si functiuni complementare cu orientarea parcelei catre carosabilul propus in incinta studiata. Aceasta zona se va imparti in 6 loturi – lot A, lot B, lot C, lot D , lot AB(carosabil), lot CD (carosabil);

Loturile A si D au suprafata de 997 mp fiecare, latimea lotului de 31.30 m si adancimea de 31.85 m ;

Loturile B si C au suprafata de 1002 mp fiecare, latimea lotului de 31.45 m si adancimea de 31.85 m ;

Loturile AB-CD au suprafata de 175.2 mp, latimea lotului de 5.50 m si adancimea de 31.85 m cu functiunea de carosabil.

Regimul de inaltime P+2E+Er

Accesul in zona pentru locuinte colective se realizeaza din drumul propus;

Se propune spatiu verde 25% , alei carosabile/platforme pentru parcare si alei pietonale;

Zona construibila pentru fiecare lot in parte va avea retragerile de minim 4.00m fata de latura Nord(posterioara) si Sud (fatada principala), iar fata de partile laterale Vest si Est retragerile vor fi de minim 6.50 m;

	Existent	Propus
POT [%]	0	35%
CUT	0	1,5

Z3 - rezidential – LOCUINTE UNIFAMILIALE– 7414 mp

Delimitata :

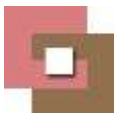
- N – teren arabil, intravilan, fara constructii, nr.top A 1569/1/2/7 ; - E – Z2 zona locuinte colective
- S – drum propus in incinta - V – De 1569/1/4

Pe amplasament se propune:

Funciunea de zona rezidentiala cu orientarea parcelelor spre Sud, catre carosabilul propus in incinta studiata. Aceasta zona se va imparti in 15 loturi ;

Loturile pentru locuinte 1-14 cu suprafata de 505 mp ; Latimea lotului de 15.85 m si adancimea de 31.85 m

Lotul 15 spatiu verde compact 344 mp;



Regimul de inaltime P+1E

Accesul spre fiecare lot se realizeaza din drumul propus;

Se propune spatiu verde 35% , alei carosabile/platforme pentru parcare si alei pietonale;

Zona construibila pentru fiecare lot in parte va avea retragerile de minim 10.00m fata de latura Nord, si maxim 6.00m fata de latura Sud spre drumul propus sau pe limita de proprietate, iar fata de partile laterale Vest si Est retragerile vor fi de minim 3.00m fata de una din laturi cu exceptia amenajarilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

	Existent	Propus
POT [%]	0	40%
CUT	0	0.8

Subzona S1 – CAROSABIL / PROFIL STRADAL

Subzona alocata carosabilului propus de 7.00 m asigura conexiunea directa cu Calea 6 Vanatori si cu posibilitatea de extindere catre De1569/1/4 si cu profilul stradal nou propus de 12.00 m ;

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) construcții noi: - **cladiri servicii –comert, locuinte colective si functiuni complementare, locuinte unifamiliale** care vor fi orientate catre drumul propus pe latura de sud a incintei;
- **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 101 600 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la Calea 6 Vanatori si DE1569/1/4.

- branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente de-a lungul drumului public;

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcela cu folosința teren arabile în intravilan (terenul cu CF 324302) în suprafață de 20 000 mp. Incinta propusă spre reglementare are latimea la frontul de la Calea 6 Vanatori de 43.90 m și lungimea de 456.64 m.

Construcțiile vor avea o structură de rezistență din stalpi de beton (cu zidarie de caramida sau BCA) planseu tip terasa sau sarpanta.

03.05.02.Destinatia terenurilor din zona:

Funcțiunea principala va fi de **locuire colectiva, locuire unifamiliala, servicii, comert.**

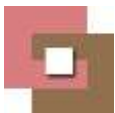
Pe terenurile adiacente sunt constructii cu destinatia preponderent rezidentiala cu cladiri de tip urban.

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

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

03.05.03.Indici urbanistici :

Regimul de inaltime propus este P; P+1E; P+2E+Er , P+2E cu o inaltime maxima de 15.00 m masurata de la cota +/- 0.00 m.



Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 101 600 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile	93 940	92.5	73 940	72.8
02.	Zona servicii si comert	-	-	2 764	2.7
03.	Zona rezidentiala - locuinte colective	-	-	4 348	4.3
04.	Zona rezidentiala - locuinte unifamiliale	3 100	3.0	10 516	10.4
05.	Cai de comunicatie	1 450	1.4	4 940	4.8
06.	Trotuare	360	0.4	1 042	1.0
07.	Spatii verzi	2 750	2.7	4 050	4.0
TOTAL :		101 600	100	101 600	100

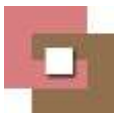
BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 20 000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile	20.000	100	-	-
02.	Zonă servicii si comert	-	-	2 764	13.8
03.	Zona rezidentiala - locuinte colective	-	-	4 348	21.7
04.	Zona rezidentiala- locuinte unifamiliale	-	-	7 070	35.4
05.	Carosabil, trotuar, accesuri	-	-	4 615	23.1
06.	Spatii verzi aliniament/ compact	-	-	843	4.2
07.	Dale inierbate	-	-	360	1.8
TOTAL GENERAL		20 000	100	20 000	100

Z1 – Subzona SERVICII SI COMERT – 2764 mp

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim admis 50%
Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim propus 1.50
Spatiu verde amenajat min 15%
Drum acces, alei pietonale si carosabile

Z2 - Subzona rezidentiala LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – 4348 mp



Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	35%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim propus	1.50
Spatiu verde amenajat	min 25%	
Drum acces, alei pietonale si carosabile		

Z3 - Subzona rezidentiala – locuinte unifamiliala – 7414 mp

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	40%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim propus	0.8
Spatiu verde amenajat	min 35%	
Drum acces, alei pietonale si carosabile		

S1 – SUBZONA CAROSABIL / PROFIL STRADAL 5474 mp

	Carosabil	Trotuar	Acces	Spatiu verde de aliniament	Dale inierbate	TOTAL
SUPRAFATA	3645	693	277	499	360	5474mp
procent [%]	66.5	12.7	5.1	9.1	6.6	100%

03.05.04.Sistematizarea verticala

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110.58 NMN (Est spre strada) și 110.22 NMN (Vest spre De 1569/1/4).

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

Se propun 3 Subzone functionale si subzona S1 drum cu zone edificabile pentru fiecare;

Z1 SERVICII SI COMERT

Z2 LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE fiind lotizata in 6 parcele;

Z3 LOCUINTE UNIFAMILIALE fiind lotizata in 15 parcele ;

S1 – SUBZONA CAROSABIL / PROFIL STRADAL cu latimea drumului de 7.00 m si profilul stradal de 12.00 m;

Se vor asigura accese auto din drumul propus spre fiecare parcela si alei pietonale;

03.05.06. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel :

Aliniamentul la frontul stradal :

- La frontul stradal spre Calea 6 Vanatori sau retrasa in limita construabila

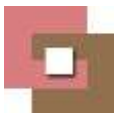
- La frontul stradal fata de drumul propus din incinta – la 5.00 m pentru Z1, la 4.00 m pentru Z2, la alinierea frontului stradal sau retras cu maxim 6.00 m ;

03.05.07. Regimul de înălțime

Z1 Regimul de înălțime maxim propus este P+2E , 12.00 m

Z2 Regimul de înălțime maxim propus este P+2E+Er, 15.00 m

Z3 Regimul de înălțime maxim propus este P+1E, 9.00 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

Z1 – Subzona SERVICII SI COMERT – 2764 mp

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	50%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim propus	1.50
Spatiu verde amenajat	min 15%	
Drum acces, alei pietonale si carosabile		

Z2 - Subzona rezidentiala LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – 4348 mp

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	35%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim propus	1.50
Spatiu verde amenajat	min 25%	
Drum acces, alei pietonale si carosabile		

Z3 - Subzona rezidentiala LOCUINTE UNIFAMILIALE – 7414 mp

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	40%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim propus	0.8
Spatiu verde amenajat	min 35%	
Drum acces, alei pietonale si carosabile		

S1 – SUBZONA CAROSABIL / PROFIL STRADAL 5474 mp

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 :

Z1 - 15% servicii si comert

Z2 - 25% locuinte colective

Z3 - 35% locuinte 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.

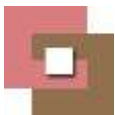
03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitățile existente 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 cheltuiuala 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. 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 existentă pe strada existentă la Est 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 menajer evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere al încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe amplasament (atât cele de pe acoperișuri, cât și cele de pe trotuare, drumuri) se vor deversa în rețeaua de canalizare pluvială sau la nivelul solului conform soluției din proiectul de arhitectură.

Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005

03.06.03.Alimentarea cu energie 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, echipotenzializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

03.06.04.Alimentarea cu energie termica

Racordare la rețeaua de gaz existentă în zona.

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

03.06.05.Gospodarie comunală

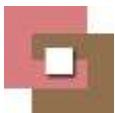
În județul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de către o firmă specializată, cu utilaje adecvate.

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 deșeurile 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.Protectia mediului

Imbunatatirea mediului de viata urban



Conform studiilor si memoriului de specialitate, amplasarea cladirilor destinate locuintelor se va face in zone sigure, locuintelor terenuri salubre. Terenurile nu prezinta risc de alunecari de teren, inundatii sau avalanse. In conformitate cu memoriul tehnic, alimentarea cu apa potabila se va face in conformitate cu normele legale in vigoare.

Colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere si 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 racordului carosabil al drumului de incintă propus la drumul public

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica

Zona are in prezent utilitatile necesare unei bune functionari (energie electrica, alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si gaz), in acest sens nefiind necesara extinderea unor rețele de utilitati.

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 anunta 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 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. Circulatia terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona potrivit PUG-ului : Lmu54- subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban;

Folosinta actuala : arabil, proprietati private, intravilan ;

Functiuni propuse : locuire colectiva, locuire unifamiliala, servicii, comert.

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

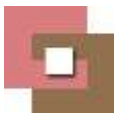
04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

In momentul de fata zona studiata este partial reglementata urbanistic prin PUG, motiv pentru care este binevenit acest PUZ care stabileste tipologia functionala (locuire) 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, zona servicii-comert.

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

- realizarea racordurilor carosabile la Calea 6 Vanatori.
- drum carosabil



- rețele edilitare
- funcțiunea – locuire colectiva, locuire unifamiliala, servicii, comert ;

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 și 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 prioritara a carosabilului propus și a racordarii acestuia la Calea 6 Vanatori, precum și a asigurării utilităților prin extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente.

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

intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

sef proiect,
arh. Dorin CRAINIC