



**STACONS**  
proiectare & consultanta

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

**MEMORIU DE PREZENTARE**

MANDITA BOGDAN DRAGOS si  
MANDITA DANIELA-ARABELA  
P.U.Z. proiect nr. :72/2023

---

# CAPITOLUL I

## MEMORIU DE PREZENTARE

---

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



# BORDEROU

## memoriu prezentare

---

### **01. INTRODUCERE**

---

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

### **02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

---

- 02.01. Evolutia zonei
- 02.02. Încadrarea în localitate
- 02.03. Elemente de cadru natural
- 02.04. Circulatia
- 02.05. Ocuparea terenurilor
- 02.06. Echiparea edilitara
- 02.07. Probleme de mediu
- 02.08. Optiuni ale populatiei

### **03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA**

---

- 03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 03.02. Prevederi ale PUG
- 03.03. Valorificarea cadrului natural
- 03.04. Modernizarea circulatiei
- 03.05. Zonificarea functionala
- 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 03.07. Protectia mediului
- 03.08. Obiective de utilitate publica

### **04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

---





# MEMORIU DE PREZENTARE

## 01. INTRODUCERE

### 01.01. Date de recunoastere

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Beneficiari:</b>        | <b>MANDITA BOGDAN DRAGOS si<br/>MANDITA DANIELA-ARABELA</b>  |
| <b>Denumire lucrare:</b>   | ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.: CONSTRUIRE CLADIRE   |
| <b>Amplasament:</b>        | jud. ARAD, mun. Arad, str. Prof.Dr.Aurel Ardelean ( fosta str.Padurii), nr. 61,<br>C.F. nr. 324796 Arad; |
| <b>Proiectant general:</b> | S.C. STACONS S.R.L.  |
| <b>Numar proiect:</b>      | 72 / 2023  |
| <b>Faza de proiectare:</b> | P.U.Z.   |

### 01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat in partea de Vest a mun. Arad, str. Prof.Dr.Aurel Ardelean ( fosta str.Padurii), cartier Parneava, intr-o zona preponderent rezidentiala cu cladiri de tip rural LMr 11a.

Proprietate privata **MANDITA BOGDAN DRAGOS si MANDITA DANIELA-ARABELA** C.F. nr. 324796 Arad cu o suprafata de **685 mp.**

Folosinta actuala: Curti constructii, proprietate privata in intravilan;

Destinatia stabilita prin PUG in UTR nr.11 LMr11a- subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural;

In cadrul proiectului de fata se propune functiunea de **locuire colectiva si servicii** , prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- constructii noi : **locuinte colective si servicii P+2E+Er**
- drumuri, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale
- spatii parcare auovehicule aferente zonei rezidentiale;
- 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. 1719 din 10.NOV.2023.





### **01.03. Surse de documentare**

#### Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

Amplasamentul este situat în intravilanul mun.Arad în UTR 11, LMr 11a conform PUG Arad, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.
- Avizul de oportunitate nr. 17 din 12.06.2024

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**

Pârnea (mai demult Valachay (Walachei)) este unul dintre cartierele municipiului Arad. De la constituirea sa în secolul al XIX-lea Pârnea a fost considerat cartierul românesc al Aradului. Viața acestui cartier este strâns legată de Pădurea Ceala, aflată la marginea cartierului.

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale, locuințe colective și servicii.

### **02.02. Incadrarea în localitate**

Amplasamentul studiat este situat în partea de Vest a mun. Arad, str. Prof.Dr.Aurel Ardelean ( fosta str.Padurii), cartier Parneava, într-o zonă preponderent rezidențială cu clădiri de tip rural LMr 11a.

Vecinătățile terenului sunt:

- la Nord** - terenuri proprietăți private : str. Prof.Dr.Aurel Ardelean, nr.59 – teren identificat prin nr.Top. 2702, respectiv teren identificat prin CF nr.300746- Arad, CF nr.325459 Arad – locuire unifamilială;
- la Vest** - str. Prof.Dr.Aurel Ardelean – CF nr. 349834 Arad;
- la Est** - teren proprietate privată identificat prin nr. Top.2697 / b.2- str. Grivitei, nr.68 – locuire unifamilială;
- la Sud** - terenuri proprietăți private identificat prin CF nr. 300746- Arad și CF nr. 32936- Arad;

Incinta propusă spre reglementare are frontul stradal de 17.04 m și adâncimea de 40.67 m.

### **02.03. Elemente ale cadrului natural**

Pe amplasament este o construcție existentă C1 cu suprafața de 74.2 mp care se va demola. Destinația actuală a terenului fiind de curți construcții în intravilan.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 107.82 NMN și 107.99 NMN.





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

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului, la cca. 1.40km sud față de cursul râului.

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

### **2.3.1. Date ale studiului geotehnic**

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

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

- aluvionare – aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora
- gravitaționale – reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni feromanganoase și depozite de piemont.

**Rețeaua hidrografică** este reprezentată în zonă de râul Mureș.

**Seismicitatea:** conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, accelerația terenului pentru proiectare ( pentru componenta orizontală a mișcării terenului ) este  $a_g = 0,20 g$  , iar perioada de colț  $T_c = 0,70 \text{ sec}$

**Adâncimea maximă de îngheț** este stabilită conform STAS 6054-77 la  $0,70 \text{ m} \div 0,80 \text{ m}$ .

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pamanturi coezive.

Pamanturile coezive din amplasament, sunt formate din argile, aflate în stare de consistență tare, cu plasticitate mare.

**Cota de fundare minimă recomandată este Df -0.90 m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.**

## **02.04.Circulația**

Principala cale de circulație din zona studiată este strada Prof.Dr.Aurel Ardelean ( fosta str.Padurii ) , existentă la vest fata de terenul studiat.

Această stradă asigură accesul direct la incinta reglementată.

## **02.05.Ocuparea terenurilor**

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

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă. Din str. Prof.Dr.Aurel Ardelean se asigură accesul la teren, există rețele de transport energie electrică aeriană (linie LEA ) și gaze naturale, rețea de alimentare cu apă potabilă, și canalizare menajeră și pluvială.

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





Pe teren exista o constructie C1 cu suprafata de 74.2mp care se va demola.

Terenul este proprietatea privată a beneficiarilor MANDITA BOGDAN DRAGOS si MANDITA DANIELA-ARABELA C.F. nr. 324796 Arad cu o suprafata de 685 mp.

În zona de amplasament există transport în comun.

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt:

- traficul

## **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;

### **02.06.05. Alimentarea cu energie termica**

Racordare la rețeaua de gaz existenta in zona.

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

### **02.06.06. Telefonizare**

Se va racorda la rețeaua stradala.

## **02.07. Probleme de mediu**

În zonă există fond construit, însă acesta nu afectează cadrul natural .

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 1.40km sud față de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

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

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.





### **02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit**

La data întocmirii documentatiei studiate pe teren exista o constructie C1 care se va demola si terenul va fi liber, cu interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z. si R.L.U. aferent.

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

### **02.08. Optiuni ale populatiei**

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Se va răspunde la observații și sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

**Ordin nr.119/2004** pentru aprobarea Normelor de igiena 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**

Anterior s-a emis CU nr. 547/10.apr.2023 in scopul :

Lucrari de desfiintare : DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE

Lucrari de construire : CONSTRUIRE IMOBIL P+2E

### **03.02. Prevederi ale PUG**

In PUG - UTR 11 zona este incadrata in intravilan, subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural LMr 11a.

Funcțiunea dominantă a zonei : locuire + funcțiuni complementare zonei de locuit.

Funcțiuni complementare admise : spatii comerciale si prestari servicii.

Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

### **03.03. Valorificarea cadrului natural**

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la strada asfaltată.

#### **3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic**

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

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

### **03.04. Modernizarea circulației**

Artera principală este formată din str. Prof.Dr.Aurel Ardelean ( fosta str.Padurii), din care se realizeaza accesul spre zona studiata de 7.22 m ( acces existent ).

In incinta, carosabilul va fi de 5.50 m la intrare, se continua cu 3.50 m iar in partea din spate de 5.50m, carosabil care deserveste parcarilor dispuse perpendicular pe acesta.

Aleea pietonala este pozitionata intre partea carosabila si constructie;





Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.  
Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile, potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării. Astfel, noul Regulament de Urbanism stabilește ce număr de locuri de parcare trebuie să asigure dezvoltatorii în funcție de destinația construcțiilor.

## **PARCARI**

**Se va asigura un numar de 12 locuri pentru parcare.**

Pentru fiecare functiune se va asigura un numar de parcari 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.*

*Astfel:*

**Pentru spatiul comercial / spatii servicii de la parter ( estimat 200 mp) 1 +1 locuri**

### **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 cîte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.*

### **1.11. Construcții de locuințe**

*Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu)*

**Pentru locuințe de la etajele 1,2 si etaj retras ( estimat 7 apartamente ) 10 locuri ( 7ap.x1.5 = 10 )**

## **SPATII VERZI SI PLANTATE**

Se vor amenaja spatii verzi / inierbate sau cu plantatii de arbori de inaltime mica/medie pentru umbrire, intr-un procent de 25% pentru functiunea locuire si spatii comerciale/ servicii conform HCLM 572 / 2022

**Pentru spatiul comercial partial de la parter**

### **6.2. Construcții comerciale**

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului. ( 5%= 34 mp)

**Pentru spatiul servicii partial de la parter**







### 1.1.13. Sedii de birouri

6.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului. ( 10% =68.5 mp)

**Pentru locuințe la et.1-2 si etaj retras ( estimat 7 apartamente )**

### 6.9. Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. (2mp x 21 persoane=42 mp )

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

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

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

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

## **03.05. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici**

### **03.05.01.Principalele funcțiuni propuse ale zonei :**

Se propune amplasarea construcției principale de locuințe colective și servicii și construcția secundară în partea posterioară a parcelei ( parcare acoperită).

Funcțiunile complementare acestora sunt: comerț, servicii, birouri, drumuri de incintă, parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

**Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:**

- a) construcție nouă: - locuințe colective  
- funcțiuni complementare ( comerț, servicii, birouri);
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului.
- d) drumuri, parcaje, alei pietonale.
- e) amenajare zone verzi.
- f) imprejmuire

**Zona studiată** are suprafața de 8 000 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la Str. Prof.Dr.Aurel Ardelean.

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





**Zona propusă** spre reglementare cu folosința "curți construcții" în intravilan, în suprafață de **685 mp**.  
Zona propusă spre reglementare are frontul la Str. Prof.Dr.Aurel Ardelean de 17.04 m și adâncimea de 40.67 m.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea indicilor urbanistici în vederea modificărilor pentru POT 50% , CUT 1.50 și regimul de înălțime P+2E+Er, carosabil, acces, parcuri, spațiu verde;

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea de **locuire colectiva și servicii**.

Construcțiile vor avea o structură de rezistență din zidărie portanta, cadre sau dala (cu zidărie de caramida sau BCA) planșeu tip terasa sau sarpanta.

Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 25,00 % amenajată ca zonă verde.

### **03.05.02. Destinația terenurilor din zona:**

Funcțiunea principală va fi de **locuire colectiva și servicii**.

Pe terenurile adiacente sunt construcții de locuire colective și individuale și servicii.

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

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

### **03.05.03. Indici urbanistici :**

Regimul de înălțime propus este P+2E+Er cu o înălțime maximă de 15.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m.

Se va respecta perimetrul zonei edificabile propuse.

### **Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională**

| <b>BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA</b> |                 |             |                |             |
|---------------------------------------|-----------------|-------------|----------------|-------------|
|                                       | <b>EXISTENT</b> |             | <b>PROPUS</b>  |             |
|                                       | Supfatata (mp)  | Procent (%) | Supfatata (mp) | Procent (%) |
| Zona curti constructii                | 4 700           | 58.8%       | 4 015          | 50.2 %      |
| Zona locuire si servicii              | 650             | 8.1         | 1 335          | 16.7 %      |
| Cai de comunicatie, platforme, alei   | 2600            | 32.5%       | 2 600          | 32.5 %      |
| Spatii verzi                          | 50              | 0.6%        | 50             | 0.6%        |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>8 000</b>    | <b>100%</b> | <b>8 000</b>   | <b>100%</b> |



| <b>BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 324796</b> |                 |             |                |                      |
|--|-----------------|-------------|----------------|----------------------|
|  | <b>EXISTENT</b> |             | <b>PROBUS</b>  |                      |
|  | Supfatata (mp)  | Procent (%) | Supfatata (mp) | Procent (%)          |
| Locuinta   | 74.2            | 10.8%       | -              | -                    |
| Locuinte colective si servicii   | -               | -           | 200            | 29.2%                |
| Parcare acoperita  | -               | -           | 95             | 13.9%                |
| Carosabil / pietonal   | -               | -           | 218            | 31.8 %               |
| Spatii verzi<br>( din care dale inierbate – parcar )                   | 610.5           | 89.2        | 172<br>( 81 )  | 25.10%<br>( 11.8 % ) |
| <b>TOTAL</b>   | <b>685</b>      | <b>100%</b> | <b>685</b>     | <b>100%</b>          |

| <b>INDICI DE OCUPARE A TERENULUI</b> |          | <b>PARCELA C.F. nr. 324796</b> |
|--------------------------------------|----------|--------------------------------|
| POT                                  | existent | 0.0 %                          |
|                                      | probus   | 50.00%                         |
| CUT                                  | existent | 0.0                            |
|                                      | probus   | 1.5                            |

#### **03.05.04. Sistemizarea verticala**

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 107.82 NMN și 107.99 NMN.

La amenajarea zonei se va urmări panta naturală a terenului, cu egalizarea cotei terenului sistematizat, la cote variabile de-a lungul drumului de incintă.

#### **03.05.05. Criterii compoziționale și funcționale**

Se propune o cladire cu funcțiunea de locuire colectiva si servicii P+2E+Er la frontul stradal si o constructie in partea posterioara a parcelei ( parcare acoperita)

#### **03.05.06. Regimul de aliniere**

Zona edificabila pentru construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

Construcția principala – locuinte colective si servicii P+2E+Er

- in aliniamentul frontului stradal fata de latura Vest;
- pe limita laterala Nord ;
- retragere de 4.10 m fata de latura Sud ;
- retragere fata de limita posterioară minim la 16.50 m ( latura Est)

Construcția secundara – (parcare acoperita) – in partea posterioara a parcelei ( latura Est)

- retragere fata de frontului stradal ( latura Vest) 34.26m si distanta dintre cele doua constructii va fi de 10.50m;
- pe limita laterala Nord ;
- pe limita de Sud ;
- pe limita de Est ;





### 03.05.07. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus este P+2E+Er cu o înălțime maximă de 15.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m. Înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrice ale clădirii propuse.

### 03.05.08. Modul de utilizare al terenului

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

- P.O.T. 50,00 %

- C.U.T. 1,5

### 03.05.09. Plantații

Conform Hotărârii 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.

Pentru incinta propusă spre reglementare conform **Art. 20**. Construcții de locuințe colective se vor respecta următoarele cerințe:

| HGR<br>525/1996<br>pentru<br>aprobarea<br>Regulament<br>ului general<br>de urbanism<br>(Anexa nr.<br>6) | Suprafața<br>minimă de<br>spațiu verde<br>raportată la<br>suprafața<br>terenului (%) | Numărul de<br>arbori<br>plantați<br>raportați la<br>suprafața<br>minimă de<br>spațiu verde<br>(buc / mp) | Suprafață<br>acoperită cu<br>plante perene<br>raportată la<br>suprafața<br>minimă de<br>spațiu verde<br>(%) | Suprafață<br>minimă<br>îmierbată<br>raportată la<br>suprafața<br>minimă de<br>spațiu verde<br>(%) | Arbori plantați<br>în spațiile<br>destinate<br>parcării<br>raportați la<br>numărul de<br>locurile de<br>parcare<br>amenajate (buc<br>/ locuri de<br>parcare) |
|---|--|--|---|---|--|
| 2<br>mp/locuitor  | 25   | 1 / 50   | 25  | 25  | 1/10   |

Spațiu verde ( St= 685.00 mp) 171.25 mp = **25%**

Nr. arbori plantați : 171.25 mp sp.v. : 50 = **3 arbori**

Nr.arbori/ locuri parcare : 12 loc.parcare : 10 = **1 arbori**

### 03.06. Dezvoltarea echipării edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitățile existente în zona sau în afara incintei cu propuneri.

#### 03.06.01. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a localității. Bransarea și racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apă și/sau canalizare se va face de către agenți economici agrementati de SC Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, în baza unei Cereri de bransare/ racordare înaintată de proprietar ori împuternicitul legal și pe cheltuielile acestuia.

Rețeaua de alimentare cu apă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar), montată îngropată 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 montarea unui hidrant exterior suprateran, Dn80, 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 colective propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe strada existentă la sud de amplasament, montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele uzate menajere evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere al încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

### **Canalizare pluvială**

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

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

## **03.06.03. Alimentarea cu energie electrică**

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordată la rețeaua electrică a orașului.

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

## **03.06.04. Alimentarea cu energie termică**

Racordare la rețeaua de gaz existentă în zona.

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

## **03.06.05. Gospodărie comună**

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



### **03.07. 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 interventii la dotarile de interes public existente, si anume:

- executia racordului carosabil al drumului de incinta 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 pluviala, gaz), in acest sens nefiind necesara extinderea unor retele 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 proprietate privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

Amenajarea accesului carosabil dinspre strada existentă se va realiza din fonduri private. Racordul la rețelele edilitare se va realiza din fonduri private proprii.

##### **03.08.03. Circulatia terenurilor**

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona potrivit PUG-ului : in UTR nr.11 – LMr11a –subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural ;

Destinatia si folosinta actuala a terenului : curti constructii, proprietate privata, intravilan.

## **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 a incintei cu propuneri cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati.

### **04.02. Categoriile principale de interventie, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:**

- realizarea racordurilor carosabile la Str. Prof.Dr.Aurel Ardelean
- alee carosabila si pietonala
- rețele edilitare





- funcțiunea locuire colectiva si servicii (functiuni complementare);  
Intervenția propusă nu perturbă funcțiunea existentă a zonei, ci permite extinderea zonei cu o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

#### **04.03. Aprecieri ale elaboratorului PUZ**

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

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

- aprobarea PUZ prin HCL Arad
- realizarea prioritară a accesului la Prof.Dr.Aurel Ardelean , precum și a asigurării utilităților prin bransarea la rețelele 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. GOLBAN Nicoleta

sef proiect,  
arh. Dorin CRAINIC



