S.C. PROIECT LINIA B S.R.L.
Proiectare construcţii civile şi industriale
Arad, Bd. Decebal nr 12. tel/ fax 0257 – 280720; 0745 – 656493

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	**Elaborare P.U.Z. și R.L.U. – ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**
Amplasament:	**Municipiul Arad, str. Tribunul Corcheș, nr. 28-30, județul Arad** C.F. nr.328137 Arad, nr. cad.328137
Beneficiar	**FERICEAN ALEXANDRU CLAUDIU** Municipiul Arad, str. Gheorghe Doja, nr. 19, ap.1, judetul Arad
Proiectant general	**S.C. PROIECT LINIA B SRL** Municipiul Arad , Bdul Decebal nr. 12, ap. 3 judetul Arad
Pr. nr .	**25/2025**
Proiectant urbanism	**S.C. CONCEPT URBANIA S.R.L.** Arh. Vintilă Andrada Iulia
Faza de proiectare:	**Plan Urbanistic Zonal**

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Solicitari ale temei program

Prin tema program se solicita elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea analizarii contextului urbanistic privind amenajarea unui ansamblu de locuinte individuale, in partea nord-vestica intravilanului municipiului Arad .

Prezenta documentatie se intocmeste la solicitarea beneficiarului Fericean Alexandru Claudiu si are la baza Certificatul de Urbanism nr. 596 din 11.04.2025 eliberat de Primaria Municipiului Arad.

Terenul studiat este identificat prin C.F. 328137 Arad, nr.cad. 328137, suprafața totala a terenului studiat este de 7709,00mp

Destinatia actuala a terenului conform PUG Arad și RLU aferent este subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural, destinatia conform CF este de curti construcții in intravilan.

Prevederi ale programului de dezvoltare al localităţii pentru zona studiată

Terenul pe care se propune investiţia se afla in intravilanul municipiului Arad, fiind situat in partea nord-vestică a localitatii, pe strada Tribunul Corches nr.28-30, judetul Arad.

In conformitate cu R.L.U. aferent PUG Arad terenul este cuprins in U.T.R.24, subunitate functionala LMr24d- subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural. Functiunile complementare admise in UTR 24 – spatii comerciale si prestari servicii.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acţiunile, priorităţile, reglementările de urbanism – permisiuni şi restricţii – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor şi conformarea construcţiilor din zona studiată.

Întocmirea P.U.Z. serveşte rezolvării problemelor legate de organizarea arhitectural urbanistică a incintei studiate, modul de utilizare a terenului, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic şi circulaţia terenurilor.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea zona funcţionala propusa
- stabilirea funcţiunilor permise in cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de construire a terenului şi a regimului de înălţime in zona
- rezolvarea circulaţiei şi a acceselor carosabile pe parcela studiata
- asigurarea infrastructurii tehnico – edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei
- asigurarea necesarului de zone verzi.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

-P.U.G.-ul municipiului Arad

In zona adiacenta s-au elaborat si aprobat urmatoarele documentatii de urbanism

-P.U.D.: CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ P+M, Amplasament: Intravilan Municipiul Arad, str. Tribunul Corcheș, nr. 59, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 158/2007.

- P.U.D.: CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, Amplasament: Intravilan Municipiul Arad, str. Hatman Arbore, nr. 52-54, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 123/2008.

-P.U.Z.: CONSTRUIRE LOCUINȚE, Amplasament: Intravilan Municipiul Arad, str. Fagului, nr. 33-35, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 286/2008.

-P.U.Z.: ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE, Amplasament: Intravilan Municipiul Arad, str. Fagului, nr. 41-43 și 45, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 516/2019.

-P.U.Z.: CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE, Amplasament: Intravilan Municipiul Arad, str. Fagului, nr. 37-39, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 675/2024.

Studii de Fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- S-au întocmit studii de teren care privesc caracteristicile zonei: studiu topografic şi studiu Geotehnic preliminar.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Terenul ce urmeaza să fie reglementat se afla în nord vestul localitatii si este pe strada Tribunul Corches.

In conformitate cu R.L.U. aferent PUG Arad terenul studiat este cuprins in U.T.R.24, subunitate functionala LMr24d- subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural. Functiunile complementare admise in UTR 24 – spatii comerciale si prestari servicii.

Investitia se incadreaza în zona fără sa afecteze negativ aria studiata, destinaţia propusa este in concordanta cu functiunile admise in UTR 24 .

Parcela studiata este accesibila de pe strada Tribunul Corches. Existenta unei infrastructuri rutiere în zona, respectiv strada Tribunul Corches de pe care se propune accesul în incinta reprezintă un avantaj în amplasarea viitoarei investitii .

Putem trage concluzia ca pozitionarea amplasamentului atat din punct de vedere a circulatiilor majore cat si din punct de vedere urbanistic pentru functinea propusa, are potential de dezvoltare si in continuare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul analizat in acest studiu se afla in intravilanul municipiului Arad, fiind situat in partea nord-vestică a localitatii, pe strada Tribunul Corches, nr.28-30, judetul Arad. Terenul pentru care se elaborează prezenta documentaţie, este identificat prin:C.F. 328137 Arad, nr.cad. 328137.
Proprietari:
- Fericean Alexandru Claudiu

C.F. 328137 Arad nr.cad. 3281379 in suprafața de 7709,00, teren intravilan, categoria de folosinta curti construcții.

Delimitarea si incadrarea zonei studiate este conform planselor anexate in partea desenata :
-- in partea de **nord:** - drum privat
- in partea de **est:** - teren intravilan privat, curti constructii
- in partea de **vest:** - teren intravilan privat, curti constructii
- In partea de **sud** - strada Tribunul Corches

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Aspecte generale

Amplasamentul are o suprafaţă relativ plană, nu prezinta particularitati din punct de vedere al reliefului , deci are asigurată stabilitatea generală. Nu exista elemente ale cadrului natural care sa influențeze în mod negativ investitia. Nivelmentul terenului natural se desfășoară intre 105,58NMN și 106,09NMN
Terenul este partial neamenajat, cu constructii doar in partea sudica. Zona studiata nu face parte dintr-o arie naturala protejata .

2.3.1.Date ale studiului geotehnic

Conform Normativului NP 074/2022 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENŢELE ŞI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE”, se stabileşte nivelul de risc geotehnic, la realizarea infrastructurii clădirii, conform Tabelului 1:

Tabelul 1

Factori de influenţă	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiţii de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuismente	1
Clasificarea construcţiei după categoria de importanţă	Normală	3
Vecinătăţi	Risc moderat	3
TOTAL PUNCTAJ		**10**

La punctajul stabilit pe baza celor 4 (patru) factori se adaugă puncte corespunzătoare zonei seismice de calcul al amplasamentului, care pentru localitatea ARAD , este de 2 (doua) puncte.

Rezultă un total de 12 (doisprezece) puncte, ceea ce încadrează lucrarea din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

Amplasamentul cercetat se găseşte în localitatea ARAD – judeţul ARAD, situată în Cîmpia Aradului. Regiunea este de fapt o luncă largă în care lăsarea subsidentă locală a determinat acoperirea loessurilor şi chiar a nisipurilor eoliene cu aluviuni noi.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul cercetat se găseşte într-o zonă de câmpie joasă, având suprafaţa relativ plană, cu altitudini cuprinse 80 m ... 90 m.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Din punct de vedere geologic, zona aparţine Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic şi o cuvertură posttectonică.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formaţiuni:

- aluvionare - aluviuni vechi şi noi ale râurilor care străbat regiunea şi intră în constituţia teraselor şi luncilor acestora;
- gravitaţionale - reprezentate prin alunecări de teren şi deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concreţiuni fero-manganoase şi depozite de piemont.

Pentru întocmirea Avizului Geotehnic Preliminar pe amplasamentul cercetat, s-a executat 2(doua) foraje geotehnice F1 si F2 cu diametrul de 4", până la adâncimea de -6,00 m de la suprafaţa terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanelor stratigrafice ale acestuia.

S-a executat de asemenea şi o penetrare dinamica usoara PDU 1 , cu masa berbecului de 10,0 kg şi înălţimea de cădere de 50 cm, conul având o suprafaţă de 10 cm^2, condusă până la o adâncime de -6,00 m .

În planul de situatie sunt prezentate poziţiile în amplasament ale acestora.

Programul de investigaţii geotehnice a urmărit stabilirea următoarelor elemente semnificative din punct de vedere geotehnic ale amplasamentului:

- Identificarea succesiunii stratigrafice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament;
- Determinarea poziţiei nivelului hidrostatic al apelor subterane;
- Determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament, prin analize şi încercări de laborator;
- Concluzii şi recomandări privind condiţiile geotehnice ale terenului de fundare din amplasamentul cercetat.

Asupra probelor de pământ recoltate din forajul geotehnic executat s-au efectuat următoarele analize şi determinări de laborator:

- Analiza granulometrică a pământurilor;
- Determinarea umidităţilor naturale (w) şi a umidităţilor limită de plasticitate (w_L, w_P);
- Stabilirea consistenţei pământurilor prin determinarea indicilor de consistenţă şi de plasticitate (I_C, I_P);
- Stabilirea unor caracteristici privind fenomenul de contracţie-umflare al pământurilor (PUCM);

Rezultatele tuturor determinărilor şi analizelor efectuate în laborator sunt prezentate în fişele de foraj F1 si F2 şi în buletinele de analiză prezentate în ANEXA 1.

Stratificaţia terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1 -coordonate GPS 46°12'44.4"N 21°16'50.9"E

0,00-0,40 m- umplutura
0,40-1,00 m- Argila prafoasa putin activa PUCM
1,00-6,00 m- Nisip mijlociu cu lenticule de pietris si bolovanis

FORAJUL F 2 **-coordonate GPS 46°12'46.3"N 21°16'50.0"E**

0,00-0,40 m- umplutura
0,40-1,10 m- Argila prafoasa putin activa PUCM
1,10-6,00 m- Nisip mijlociu cu lenticule de pietris si bolovanis

Diagrama de penetrare dinamică este reprezentata grafic în ANEXA 2.

Cota de fundare recomandată pentru forajul F1 este incepand de la **D_f=-1,00 m** de la suprafaţa actuală a terenului natural. Cota de fundare este situată în stratul de **argila prafoasa cuprinsa intre -0,40 m … -1,00 m** sau in stratul imediat urmator de **nisip mijlociu** .

Cota de fundare recomandată pentru forajul F1 este incepand de la **D_f=-1,00 m** de la suprafaţa actuală a terenului natural. Cota de fundare este situată în stratul de **argila prafoasa cuprinsa intre -0,40 m … -1,10 m** sau in stratul imediat urmator de **nisip mijlociu** .

2.4. CIRCULATIA

În zona studiată, strada Tribunul Corches este în aliniament, are vizibilitate bună si are două benzi de circulaţie, cate o banda pe fiecare sens, cu o îmbrăcăminte bituminoasă, având o platformă carosabila de lățime variabilă cuprinsă între 8,40 m și 8,60 m,
cu acostamente, pista de biciclete, trotuare si zone verzi pe ambele parti.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1.Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Din punct de vedere al functiunilor ce ocupa zona studiata putem spune ca aceasta zona este o zona preponderent rezidentiala formata din terenuri in intravilan (curti construcții) ocupate de constructii aflate in proprietate privata.

In zona exista retele de energie electrica aeriene, alimentare cu apa potabila, canalizare menajera, canalizare pluviala.

Destinatia actuala a terenului conform PUG Arad și RLU aferent este subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural, destinatia conform CF este de curti construcții in intravilan.

Terenul este cu constructi si nu este grevat de sarcini.

2.6 Concluziile studiilor de fundamentare privind disfunctionalitatile rezultate din analiza situației existente

Principalele disfunctionalitati observate sunt :

-

2.7. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Zona dispune de urmatoarele utilitati care se gasesc pe strada Tribunul Corches în apropierea amplasamentului:

2.7.1 Alimentare cu apa

In zona exista retea publica de distribuite a apei.

2.7.2 Canalizare manajera

In zona exista o retea publica de canalizare menajera.

2.7.3 Canalizare pluviala

In zona exista o retea publica de canalizare pluviala.

2.7.4. Alimentare cu energie electrica

Reţele de energie electrică

In zonă există de rețele de distribuție de energie electrică.

Reţele de telecomunicaţii

În zona studiată există rețele de telecomunicații.

2.7.5 Alimentare cu gaze naturale

În zona studiată există retele de gaze naturale.

2.7.7. Probleme de mediu

In zona studiata nu exista probleme de mediu. Zonele verzi vor ocupa cel putin 35 % din suprafata parcelelor pentru locuire.

În zona studiata nu exista surse permanente de poluare (activităti industriale cu emisii de fum sau pulberi).

Pe ansamblul zonei nu exista risc natural. Stabilitatea terenului este asigurata conform studiului geotehnic intocmit.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie - Nu e cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic - Nu e cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerinţele autorităţilor locale, precum şi punctele de vedere ale factorilor interesaţi cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- rezolvarea circulaţiei şi a acceselor carosabile pe parcela studiată;
- asigurarea necesarului de spaţii verzi.
- corelarea circulatiei cu drumul existent din partea nordica a amplasamentului studiat
- asigurarea unei suprafete de teren pentru posibila extindere a prospectului stradal al drumului existent

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu au fost intocmite documentatii pentru acest amplasament anterior sau concomitent cu prezentul PUZ .

Ridicarea topo

În scopul identificarii amplasamentului studiat, a fost realizata ridicarea topografica. Aceasta a ajutat la determinarea corecta a amplasamentului: lungimea laturilor parcelei, pozitionarea fata de parcelele vecine si indicarea drumurilor existente in zona.

Elemente de tema

Prin tema de proiectare se solicita amenajarea unui ansamblu de locuinte individuale care sa cuprinda imobile propriu- zise, zone carosabile, platforme de parcare, zone verzi, dotari tehnico edilitare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planul Urbanistic General al municipiului Arad, terenul este amplasat în intravilanul municipiului Arad, judetul Arad, așezat in nord-vestul localitatii.

In conformitate cu R.L.U. aferent PUG Arad terenul studiat este cuprins in U.T.R.24, subunitate functionala LMr24d- subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural. Functiunile complementare admise in UTR 24 – spatii comerciale si prestari servicii.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural cu potential mediu. Terenul fiind relativ plat nu necesita lucrari semnificative de sistematizare verticala.

3.3.1 Conditiile studiului geomorfologic

Conditiile studiului respectiv stratificatia și caracteristicile terenului au fost prezentate la capitolul 2.3.1.

Din datele prezentate, pot fi sintetizate următoarele particularităţi ale amplasamentelor prospectate:

- Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru deservirea terenului studiat, se propune modernizarea si largirea accesului existent din strada Tribunul Corches.

In interiorul parcelei studiate se propune un drum cu latimea de 7,00m, doua trotuare cu latimea de 1,00m pe fiecare parte si cate o zona verde in ambele parti ale drumului de 0,50m latime care face legatura cu drumul privat in partea nordica. De asemenea este prevazut un drum spre partea vestica pentru o posibila extindere viitoare si pentru a deservi locurile de parcare pentru vizitatori.

.- dirijarea circulaţiei şi reglementarea priorităţii pentru circulaţie s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 şi prin amplasarea de indicatoare de circulaţie conform SR 1848-1 din 2024, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul public.

Necesarul de locuri de parcare, a fost calculat astfel:

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.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori. În concluzie, numărul de locuri de parcare asigurat pe fiecare parcelă este în conformitate cu necesarul de locuri de parcare minim ce trebuie asigurat.

Amenajarea parcărilor s-a făcut conform prevederilor normativului NP 24-2022 - Normativ de proiectare parcajelor.

Se pot construi garaje/carporturi in interiorul parcelei atat la o distanta de minim 3,00 fata de locuinta cat si lipite de aceasta dar nu mai aproape de 60cm de limita de proprietate decat cu acordul notarial al proprietarului vecin.
In parcarea pentru vizitatori, au fost asigurate doua locuri de parcare rezervate pentru persoane cu deficiențe locomotorii conform normativului NP 051/2012.

În ceea ce privește structurile rutiere adoptate la drumuri și platforme rutiere, în conformitate cu cerințele beneficiarului și condițiile geotehnice de fundare, se propune adoptarea pentru drumuri și trotuare a unor structuri rutiere de tip rigid, cu îmbrăcăminte din beton rutier. Detalierea structurilor rutiere se va realiza la următoarea fază de proiectare.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune realizarea unei zone rezidentiale, fiind formata dintr-un ansamblu de 18 parcele individuale, din care 15 pentru locuinte individuale, una pentru zona de drum si locuri de parcare pentru vizitatori, una pentru spatiu verde si locuri de joaca si una pentru redimensionarea prospectului stradal al drumului existent.
Functiunile complementare sunt : spatii comerciale si prestari servicii, platforme carosabile/ alei pietonale si parcari, amenajari tehnico edilitare, zone verzi .

Zona funcţionala determinanta propusa prin PUZ este**:**

UTR_Li - UNITATE FUNCTIONALA – Zona de locuinte individuale (PARCELELE 1-14, 16, 17)

Aceasta devine funcţiune determinanta pentru zona reglementata

UTR_Li 1 - UNITATE FUNCTIONALA – Zona de locuinte individuale pentru parcela nr. 15 dispre strada Tribunul Corches.

SUBUNITATI FUNCTIONALE

S_Ve - Zone verzi amenajate cu acces public, loc de joaca (PARCELA 18)

Principalele categorii de lucrari care se propun in cadrul investitiei
- constructii noi regim de inaltime maxim S+P+1E+Er/M, D+P+1E (locuinte individuale)
- dotari tehnico edilitare
- sistematizare verticala
- acces pe parcele
- platforme carosabile, alei pietonale, parcaje
- zone verzi amenajate
- loc de joaca

Zona studiata are suprafata de 80.973,00 mp iar incinta cu propuneri are suprafața de 7709,00mp.

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor si au condus la urmatoarele principii de lucru:
- parcelarea terenului existent
- stabilirea indicatorilor urbanistici

Construcții propuse

A. Locuinte individuale

POT max propus = 40 %,
CUT max propus = 1,00
Se vor realiza constructii tip locuinte individuale.

Dotarile tehnico edilitare (separator de hidrocarburi). Se vor amenajara drumuri, platforme betonate si parcaje, accesuri auto si pietonal pe fiecare parcela.

Se vor realiza zone verzi de minim 35 % pe fiecare parcela pentru locuire. In cadrul fiecarei parcele se va amenaja o zona de depozitare a deseurilor rezultate in vederea transportarii lor la o rampa de gunoi autorizata.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 80 973mp

Suprafete teren	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp	%	mp	%
Teren intravilan curti constructii cu destinatia de locuire	60407,31	74,60	57984.31	71,61
Carosabile, accese auto si zone verzi adiacente	20565,69	25,40	22988.69	28,39
Total	**80973**	**100**	**80973**	**100**

BILANT TERITORIAL INCINTA CU PROPUNERI 7 709mp

Suprafete teren	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp	%	mp	%
Teren liber de constructii	7373	95,64	5144,83	66,74
Construcții	336	4,36	140,90	1,83
Spatiu verde cu acces public	0,00	0	325,91	4,23
Cai de circulatie auto/pietonal	0,00	0	1963,58	25,47
Zona pentru redimensionarea prospectului stradal al drumului existent	0,00	0	133,78	1,73
Total general	**7709**	**100**	**7709**	**100**

INDICI URBANISTICI - REGIMUL DE CONSTRUIRE IN ZONA REGLEMENTATA	**EXISTENT**	**PROPUS**
Procentul de ocupare a terenului P.O.T.	40%	40 %
Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.	1,20	1,00

3.5.1. Sistematizare verticala

Nivelmentul terenului natural se desfășoară 105,58NMN și 106,09NMN, Cota 0,00 si C.T.S. vor fi stabilite pentru fiecare lot in parte la faza D.T.A.C./P.T. fara diferente mai mari de 0,30m intre cotele C.T.S. ale loturilor invecinate.

3.5.2.Regimul de aliniere

Aliniamentele constructiilor vor tine cont de zona de implantare pe fiecare parcela conform plansei cu reglementarile urbanistice si conform regulamentului de urbanism iar retragerile sunt urmatoarele : fata de frontul stradal minim 1,00m, fata de limitele laterale min 3,00m (sau 1,00m pentru parcela nr. 18) pe fiecare parte iar fata de limita posterioara a parcelelor minim 6,00m (sau 1,00m pentru parcela nr. 18), mai putin parcela din sud de la strada Tribunul Corches (parcela nr. 15) unde exista deja o constructie pe parcela. Se pot construi anexe in interiorul parcelei atat la o distanta de minim 3,00 fata de locuinta cat si lipite de aceasta dar nu mai aproape de 60cm de limita de proprietate decat cu acordul notarial al proprietarului vecin.

3.5.3.Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim propus pentru constructii este de S+P+1E+Er/M sau D+P+1E cu inaltimea maxima propusa de 12,00m. Exceptie face parcela nr. 18 (S_Ve) unde regimul de inaltime este P iar inaltimea maxima este de 4,00m.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a fiecarui obiectiv, se propune realizarea câte unui branșament de apă pentru fiecare parcela nou propusa, din rețeaua de pe strada Tribunul Corches.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse vor fi colectate separat pe fiecare lot (CF) în parte printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional, urmand sa fie evacuate in rețeaua publică de canalizare menajeră de pe strada Tribunul Corches.

La toate eventualele intersecţii cu alte reţele de utilităţi, gazul va fi poziţionat deasupra.

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

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate (conform NTPA 001/2005) si se vor deversa la nivelul spatiilor verzi.

Apele pluviale provenite de la drumurile, platformele si parcarile propuse pe amplasament vor fi colectate separat pentru fiecare lot (CF) în parte, print rețele de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm şi 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip, vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi si produse petroliere cu filtru coalescent, cu trapa de namol, apele evacuate de la acesta fiind în limitele stabilite conform NTPA 001/2005, dupa care se vor deversa în reteaua de apa pluviala existenta pe strada Tribunul Corches.

3.6.4. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor din cadrul obiectivului propus se va putea face (cel puțin în primele faze de dezvoltare) de la reteaua existenta pe strada Tribunul Corches. Traseul de alimentare se va executa subteran și va alimenta firide de branșament ale consumatorilor, amplasate la limita de proprietate dinspre drumul nou propus din incinta.

În incinta noului obiectiv se propune ca întreaga rețea de distribuţie a energiei electrice la consumatori să se facă prin linii electrice subterane. Astfel, distribuţia energiei electrice se va face de la firidele de branșament / de la postul de transformare prin cabluri electrice de joasă tensiune pozate subteran (LES 0,4kV) care vor alimenta tablourile principale ale consumatorilor.

Iluminatul exterior în incinta noului obiectiv se va alimenta prin cabluri pozate subteran şi va fi destinat iluminării căilor de acces auto / pietonal, parcărilor, platformelor etc.

Lucrările de alimentare cu energie electrică a noului obiectiv și extinderea rețelelor de distribuție în incintă se vor face etapizat, odată cu dezvoltarea zonei și apariția de noi consumatori în cadrul acesteia.

Soluțiile definitive de alimentare cu energie electrică pentru fiecare din noii consumatori se vor stabili la faza DTAC, prin studii de soluție elaborate de furnizor în cadrul avizelor tehnice de racordare, care se vora întocmi la solicitarea beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de alimentare cu energie electrică şi gestionarea instalaţiilor electrice propuse, investitorul se va adresa către operatorul local de distribuţie a energiei electrice (direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate) pentru a obţine aprobările şi avizele necesare.

Se vor respecta normele și reglementările în vigoare în ceea ce privește coexistența rețelelor / instalațiilor electrice (PT, LEA, LES) cu clădiri, drumuri, împrejmuiri, utilități (gaz, apă, canalizare etc) propuse a se construi.

Proiectarea şi executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Reţelelor Electrice de Distribuţie, de către societăţi care deţin competenţe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Naţională de Reglementare a Energiei Electrice Bucureşti.

3.6.5. Rețele de telecomunicații – Clădirile propuse se vor racorda la rețeaua urbană de telecomunicații existentă (pe str.Tribunul Corches) prin cabluri pozate subteran până la punctele de racord ale fiecărei clădiri.

Proiectarea şi executarea lucrărilor de telecomunicații se va face în conformitate cu prevederile normelor tehnice specifice.

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

În zona studiată există retele de gaze naturale iar cladirile noi propuse se vor racorda la cerere la retele existente. Lucrările de alimentare cu gaze naturale a noului obiectiv și extinderea rețelelor de distribuție în incintă se vor face etapizat, odată cu dezvoltarea zonei și apariția de noi consumatori în cadrul acesteia.

3.6.7. Gospodarie comunala

In incinta studiata se vor amenaja zone pentru depozitarea deseurilor in vederea transportarii lor la o rampa de gunoi autorizata. Se va asigura accesul autoturismelor de transport la aceste platforme. Deseurile se vor colecta selectiv , in vederea reciclarii acestora.

3.6.8. Parcaje

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei.

Necesarul de locuri de parcare, a fost calculat astfel:

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.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori. În concluzie, numărul de locuri de parcare asigurat pe fiecare parcelă este în conformitate cu necesarul de locuri de parcare minim ce trebuie asigurat.

Amenajarea parcărilor s-a făcut conform prevederilor normativului NP 24-2022 - Normativ de proiectare parcajelor.

Se pot construi garaje/carporturi in interiorul parcelei atat la o distanta de minim 3,00 fata de locuinta cat si lipite de aceasta dar nu mai aproape de 60cm de limita de proprietate decat cu acordul notarial al proprietarului vecin.

In parcarea pentru vizitatori, au fost asigurate doua locuri de parcare rezervate pentru persoane cu deficiențe locomotorii conform normativului NP 051/2012.

.3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul activitatilor propuse asupra mediului este redus .

3.7.1.Diminuarea ,eliminarea surselor de poluare

Aerul surse de poluare a atmosferei ar putea exista in zonele cu trafic intens respectiv strada Tribunul Corches dar se incadreaza in limitele legal admise.

Surse intermitente ar fi :

-gazele de esapament de la utilajele folosite in timpul executiei, existenta lor este strict limitata de perioada de executie

Solul
În perioada de realizare a lucrărilor de investitii pot exista surse accidentale de poluare a solului. De aceea sunt interzise lucrările de reparatii si schimbul de ulei la utilajele folosite in timpul executiei, pe amplasamentul analizat. Acestea se vor face în unități specializate. Este interzisa deversarea sau depozitarea pe sol a deseurilor sau a altor substante poluatoare.

3.7.2 Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona nu are surse de risc natural.

3.7.3.Apele uzate

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse vor fi colectate separat pe fiecare lot (CF) în parte printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional, urmand sa fie evacuate in rețeaua publică de canalizare menajeră de pe strada Tribunul Corches.

La toate eventualele intersecţii cu alte reţele de utilităţi, gazul va fi poziţionat deasupra.

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

3.7.4. Colectarea deseurilor

In cadrul fiecarei parcele se va amenaja o zona de depozitare a deseurilor rezultate din activitatile care se vor desfasura în cladirile propuse. Colectarea se va face prin preselectie pe principalele tipuri de desuri urbane -vegetale, hartie, sticla, plastic, in vederea transportarii lor la o rampa de gunoi autorizata.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu exista terenuri degradate in zona studiata.

3.7.6.Perdele de protectie

Nu este cazul.

3.7.7.Bunuri de patrimoniu

In zona nu sunt bunuri de patrimoniu si nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbana sau peisagistica.

3.8.Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor

Nu este cazul.

3.9. Obiective de utilitate publica

Obiective de utilitate publică sunt retelele edilitare, iluminatul public, amenajarea zonei verzi precum si drumurile propuse. Nu se propun noi obiective de utilitate publica. Sunt asigurate toate utilitatile necesare pentru o corecta funcționare a constructiilor din zona, în conditii de siguranța atat pentru cetateni cat și din punct de vedere al protectiei mediului.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată si incinta există următoarele forme de proprietate asupra terenului:

- terenuri proprietate publica
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

3.9.2 Circulatia terenurilor

In vederea realizarii prezentului PUZ circulatia terenurilor nu cuprinde masuri in incinta reglementata.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

4.1 Inscrierea în prevederile PUG

Propunerile prezentului P.U.Z. se înscriu în prevederile proiectului Plan Urbanistic General al municipiului Arad şi Regulamentului de Urbanism aferent.

Prezentul P.U.Z. are caracter de reglementare ce explicitează şi detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare şi conformare a construcţiilor în zona studiată.

4.2 Principatele categorii de intervenţie

La stabilirea categoriilor principale de intervenţie au stat:

- asigurarea amplasamentelor şi a amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare.
- respectarea concluziilor şi recomandărilor cuprinse în avizele şi acordurile aferente documentaţiei.

4.3 Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Elaboratorul P.U.Z. apreciază că realizarea acestei investiţii va fundamenta premizele pentru dezvoltarea viitoare a zonei.

Întocmit
Arh. Vintilă Andrada Iulia