



CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000



BORDEROU

memoriu prezentare

01. INTRODUCERE

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

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

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

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE



MEMORIU DE PREZENTARE

01. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoastere

Beneficiar: S.C. ALINVEST S.R.L.
Denumire lucrare: ELABORARE PUZ SI RLU
CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA

Amplasament: jud.Arad, loc. Zadareni, teren arabil intravilan;
CF nr. 304572

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Numar proiect: 05 /2025

Faza de proiectare: PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea reprezentantului Cosma Aurelian – Ovidiu pentru **S.C. ALINVEST S.R.L.** care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea elaborarii unui P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru realizare “ **CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA** ” in jud.Arad, loc. Zadareni, teren arabil in intravilan , CF. nr: 304572;

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat in Jud. Arad , loc.Zadareni, la Vest fata de Aradul Nou si Autostrada A1. Amplasamentul este situat la intrare in Zadareni, in zona extinsa a intravilanului, la Nord fata de DJ 682.

Regim juridic

- Situare teren: Teren intravilan al comunei Zadareni conform PUG nr.150/2005.
- Proprietatea : Teren in suprafata totala de 46.400 mp se afla in proprietatea SC ALINVEST SRL si are nr. cad. 304572 Zadareni, nr. cad/ nr.topografic 304572;
- Sarcini : nu sunt
Zona este amplasata in **zona aeronautica II**
- Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/ sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora, dupa caz – nu este cazul;

Regim economic

Destinatia prin PUG : va fi o zona de locuit situata in estul localitatii Zadareni, destinata construirii de locuinte individuale – U.T.R.12

Reglementari privind obligatiile fiscale : conform Anexa nr. 1 la HCL nr. 41 din 30/04/2024 terenul se afla in zona A, rang IV;

Regim tehnic

Conform PUG nr. 150/2005, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al Comunei Zădăreni nr. 40/2007 și prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Zădăreni nr. 111 din 20.12.2016 - **UTR 12 - zonă de locuinte.**



Funcțiunea dominantă – locuințe individuale.

Funcțiuni complementare admise sunt acelea de servicii și amenajări spații verzi.

Interdicții temporare- autorizarea construcțiilor în UTR 12 în zona propusă pentru extinderea perimetrului de locuințe, este posibilă după aprobarea PUZ.

Pentru amplasamentul studiat se solicită funcțiunea de **ZONA REZIDENTIALĂ** pentru realizarea construcțiilor de locuit cu funcțiuni complementare și funcțiuni secundare SERVICII și COMERT;

Se propune zona rezidențială pentru locuințe cu 51 loturi și subzona pentru servicii-comert cu 3 loturi, trame stradale, cu accesul din DJ 682 și conectarea tramelor stradale propuse la extinderea drumurilor prevăzute în strategia de dezvoltare PUG ;

Li – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE cu funcțiuni complementare, având 51 loturi ;

IS-C – SUBZONA PENTRU SERVICII SI COMERT la care s-au alocat 3 loturi ;

În cadrul proiectului de față – *Intocmire PUZ și RLU aferent în vederea realizării zonei pentru funcțiunea –L – LOCUIRE – ZONA REZIDENTIALĂ și funcțiuni complementare. Funcțiuni secundare – IS-C – servicii și comert*; prin tema de proiectare au fost solicitate următoarele:

- Parcelări - construcții noi : – subzona pentru locuire (locuințe individuale izolate sau cuplate și funcțiuni complementare admise) și pentru servicii-comert ;
- drumuri, platforme carosabile, parcaje de incintă, alei pietonale
- spații parcare autovehicule aferente zonelor;
- dotări tehnico- edilitare (rețea de apă, rețea de canalizare, rețea alimentare gaze, rețea alimentare energie electrică, etc
- sistematizarea verticală a terenului;
- împrejmuire terenuri
- amenajare zone verzi;

Se vor analiza și respecta cerințele din Certificatul de urbanism nr. 03 din 26/02/ 2025 și ale avizului de oportunitate NR. 8295/ 10.12.2025 ;

01.03. Surse de documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

Amplasamentul studiat este situat în Jud. Arad , loc.Zadareni, la Vest față de Aradul Nou și Autostrada A1.

Amplasamentul este situat la intrare în Zadareni, în zona extinsă a intravilanului, la Nord față de DJ 682.

Are suprafața de 46 400 mp conform C.F. cu nr. 304572;

Folosința actuală : arabil , proprietate privată, intravilan;

-Avizul de oportunitate nr. 8295/ 10.12.2025;

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

Comuna Zadareni este situata in nordul Campiei Vingai, pe Valea Muresului, si are o suprafata de 2145 hectare.

Este compusa din doua sate Zadareni si Bodrogu Nou. Conform noului PUG s-a extins spre partea de est si nord-vest, sud-vest limita intravilanului in care au fost incluse zone pentru locuinte si in partea de sud-est zone unitati industriale, depozitare.

S-a initiat procesul de actualizare a PUG-ului comunei Zadareni care reflecta noile realitati economice si sociale.

Un rol dinamic in dezvoltarea comunei il va avea zona industriala propusa in est Zadareni, precum si zona de locuit propusa tot in est Zadareni, prin atragerea de investitori si de populatie tanara, la fel si zona de agrement.

Zona de amplasament necesita reglementare urbanistica, fiind sub interdicție de construire până la aprobare PUZ. In apropierea zonei studiate sunt toate dotările edilitare.

02.02. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat in Jud. Arad , loc.Zadareni, la Vest fata de Aradul Nou si Autostrada A1. Amplasamentul este situat la intrare in Zadareni, in zona extinsa a intravilanului, la Nord fata de DJ 682. Conform PUG nr. 150/2005, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al Comunei Zădăreni nr. 40/2007 și prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Zădăreni nr. 111 din 20.12.2016 - **UTR 12 - zonă de locuinte**

Terenul are suprafata totala de **46 400 mp** conform C.F.nr.304572 Arad ;

Folosinta actuala : arabil , proprietate privata, intravilan;

Vecinătățile terenului sunt:

la Nord – Limita Parcului Natural nr.CF 304561;

la Sud – DJ 682 nr.CF 304308;

la Est – teren arabil nr. CF 304048;

la Vest- teren arabil nr.CF 304041;

la Vest-Sud – De nr. CF 304129;

Incinta propusă spre reglementare are latimea la frontul de la DJ 682 de 30.62 m respectiv 149.98m latime si lungimea de 396.67m.

02.03. Elemente ale cadrului natural

Destinația lui actuală fiind - teren arabil în intravilan.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110.00 NMN si 108.25 NMN.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este usor in crestere spre partea posterioara cu o diferenta de 1.75 m.

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 Aradului - DJ 682, in partea de Sud a terenului;

Această stradă asigură accesul la incinta reglementată.

Se propune accesul in incinta din DJ 682 de 7.00m cu prospectul stradal de 17.00 m drum de categoria a II-a ;

Prospectul stradal TS1 si TS2 includ si drumurile de exploatare din zona (de cca 4.00 m) cu nr. cad. 304129, drumul de exploatare este inclus in zona reglementata.

02.05.Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință , "terenuri arabile".

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă.

Din DJ682 se asigură accesul la teren, in proximitatea zonei există rețele de transport energie electrică aeriană, 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 SC ALINVEST SRL conform C.F.nr.304572 Arad;

În zona de amplasament nu există transport în comun.

Disfuncționalitățile sunt prezentate in tabel la cap.3.7.13

Amplasarea fata de monumentele istorice – zona de protectie

Nu sunt.

02.06.Echipare edilitara

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

02.06.01. Alimentarea cu apa:

Zona studiata este echipata edilitar, retelele edilitare sunt pe Calea Aradului (la DJ).

02.06.02.Canalizare menajera:

Zona studiata este echipata edilitar, retelele edilitare sunt pe Calea Aradului (la DJ)

02.06.03.Canalizare pluviala:

Zona studiata este echipata edilitar, retelele edilitare sunt pe Calea Aradului (la DJ)

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:

Zona studiata este echipata edilitar, retelele edilitare sunt pe Calea Aradului (la DJ) rețeaua LEA existenta la cca. 620 m spre vest, de unde se va extinde pana la amplasament.

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

În zona studiată exista conducta de gaz pe Calea Aradului (la DJ) ;



02.06.06. Telefonizare

Zona studiata este echipata edilitar, retelele edilitare sunt pe Calea Aradului (la DJ)

02.07. Probleme de mediu

În zona studiata, nu există fond construit care sa afecteze cadrul natural .

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă . Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale (rețele existente la cca 620 m Vest). Apele pluviale pot fi dirijate către zonele verzi si bazinul de retentie.

In partea de Nord a amplasamentului se afla Parcului Natural Lunca Muresului ;

02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentatiei studiate terenul este 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 si spatii verzi.

02.08. Optiuni ale populatiei

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

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

Ordin nr.119/2004 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

03.02. Prevederi ale PUG

Destinatia conform PUG nr. 150/2005, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al Comunei Zădăreni nr. 40/2007 și prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Zădăreni nr. 111 din 20.12.2016 - **UTR 12 - zonă de locuinte.**

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. Terenul este liber pentru construire.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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



03.04. Modernizarea circulatiei

Se propune accesul in incinta din DJ 682 de 7.00m cu prospectul stradal de 17.00 m drum de categoria a II-a ;

Prospectul stradal TS1 si TS2 includ si drumurile de exploatare din zona (de cca 4.00 m) cu nr. cad. 304129, drumul de exploatare este inclus in zona reglementata.

Accesul la fiecare lot va fi de 4.00 m cu posibilitatea de translatare dupa caz;

In interiorul incintei se propun strazi cu 4 trame stradale:

TS 1 cu prospect stradal de 17.00 m include si drumul de exploatare din zona (de cca 4.00 m) cu nr. cad. 304129

Trama stradala compusa din : parte carosabila 7.00 m, spatiu verde de aliniament / parcare 8.20m , trotuar pe o latura de 1.50m si pe latura vest acostament 0.30m;

TS 2 cu prospect stradal de 15.00 m include si drumul de exploatare din zona (de cca 4.00 m) cu nr. cad. 304129

Trama stradala compusa din : parte carosabila 7.00 m, spatiu verde de aliniament/ parcare vizitatori pe ambele laturi de 2.00m respectiv 3.00 m , trotuar de 1.50m si pista de biciclete 1.50 m pe latura sud;

Strada care asigura continuitate in circulatia propusa spre dezvoltare spatiala Zadareni in PUG.

TS 3 cu prospect stradal de 12.50 m – carosabil 6.00 m, spatiu verde de aliniament si parcare vizitatori 2.05m , trotuare de 1.20m pe ambele laturi;

In partea posterioara a amplasamentului este prevazut un drum care asigura legatura dintre cele doua trame stradale TS3.

TS 4 cu prospect stradal de 17.00 m – carosabil 7.00 m, spatiu verde de aliniament/ parcare vizitatori 3.50 m si trotuare de 1.50 m pe ambele laturi;

Strada care asigura continuitate in circulatia propusa spre dezvoltare spatiala Zadareni in PUG.

TS 5 cu prospect stradal de 17.00 m – carosabil 7.00 m, spatiu verde de aliniament si parcare vizitatori 2.50m si 4.50m , trotuare de 1.50m pe ambele laturi;

In partea posterioara a amplasamentului este prevazut un drum care asigura legatura dintre cele doua trame stradale TS3.

Strazile din TS3 propuse in incinta sunt in regim privat, cu posibilitatea de cedare spre domeniul public dupa o justa si prealabila despagubire.

Strazile TS1,TS2,TS4, TS5 vor fi trecute in domeniul public, dupa o justa si prealabila despagubire.

Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.

Pe domeniul public , in dreptul fiecarui lot este prevazut cate un loc de parcare pentru vizitatori.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat in functie de categoria localitatii si zona in care sunt amplasate constructiile, potrivit proiectului de modificare si 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.

Construcții de locuințe



Pentru construcții de locuințe individuale cu acces la lot propriu: *** se va asigura minim 1(un) loc de parcare** la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este **de maxim 100 mp**; *** se vor asigura minim 2(două)locuri** de parcare la o locuință a cărei **suprafață construită desfășurată este mai mare de 100 mp**;

* este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori.

Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează: * un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; * un loc de parcare la 100 mp suprafață 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; * un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Restaurante Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor

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 unei zone rezidentiale:

Se propune zona rezidentiala pentru locuire 51 loturi si pentru servicii-comert cu 3 loturi, trame stradale, cu accesul din DJ 682 si conectarea tramelor stradale propuse la extinderea drumurilor prevazute in strategia de dezvoltare PUG ;

Li - subzona LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE cu functiuni complementare, avand 51 loturi ;

Suprafata loturilor este intre **737 mp si 435 mp** ;

IS-C – subzona PENTRU SERVICII SI COMERT la care s-au alocat 3 loturi ;

Suprafata loturilor este intre **495-668 mp** ;



Zone funcționale –L – locuire – zona rezidentiala

L - Functiune dominanta - locuire

Li - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

Funcțiune secundara – IS-C – servicii si comert

Funcțiuni complementare

Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE - TRAME STRADALE TS1, TS2, TS3, TS4, TS5

P - ZONA PARCARE VIZITATORI

SV - SPATII VERZI AMENAJATE

SVc - SPATIU VERDE COMPACT

TE - CULOAR / SPATIU TEHNICO- EDILITAR

Utilizari permise : locuinte individuale de tip izolat sau cuplat, cu regim redus de inaltime (D/S+P+1E) si

funcțiuni complementare acestora : imprejmui, garaj/carport, anexe gospodaresti (bucatarii de vara, filigorii, terase acoperite, magazine depozitare unelte gradina, garaje , carporturi, sere, piscine), spatii verzi in proportie de min. 35% din suprafata fiecarui lot, accesuri carosabile si pietonale pe parcela, parcaje, dotari tehnico – edilitare ;

Funcțiuni complementare zonei rezidentiale : servicii compatibile locuirii (farmacii, cabinete, saloane, mici spatii comerciale) cu conditia asigurarii locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U.

Utilizari admise : Constructii locuinte individuale si functiuni complementare, in regim de inaltime D/S+P+1E si amenajari aferente.

Utilizari permise cu conditii : Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole ;

Utilizari interzise : constructii pentru activitati industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor genereaza trafic intens, noxe, fum, miros de adevarat, functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice ; orice fel de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functiunea acesteia ;

CAROSABIL / PROFIL STRADAL - TS1 17.00 m, TS 2 15.00 m, TS3 12.50 m, TS4 17.00m;

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Zona edificabila a constructiilor din loturile propuse vor avea urmatoarele retrageri fata de limita de proprietate a lotului propus :

Pentru loturile 1-2 (servicii/comert)

- N si S – front stradal retragere 6.00 m ;
- partea posterioara minim 0.6 m sau pe limita de proprietate cu acord notarial;
- lateral Vest -strada – pe limita de proprietate ;
- lateral Est – retras minim 2.00 m

Pentru lotul 3 (servicii/comert)

- V – front stradal retragere 2.50-5.20 m ;
- S – front stradal retragere 0.00 m
- E- partea posterioara retragere 2.00 m ;
- N- partea laterala retragere 2.00 m ;



Pentru loturile 4-54 (locuinte individuale izolate sau cuplate si functiuni complementare)

- Front stradal – retragere 0.00 m sau maxim 6.00 m retras ;
- Partea posterioara retragere minim 8.00 m ;
- Parti laterale retragere minim 0.60 m respectiv minim 3.00m pe una din laturi ;

Fata de limitele de proprietate in afara zonei edificabile se permit urmatoarele :

Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti, garaj/carport este admisa in afara zonei de constructibilitate, la minim 0.00 m fata de limitele de proprietate, cu respectarea Codului Civil si cu conditia ca acesta sa nu depaseasca inaltimea la cornisa/atic de +3.00 m si inaltimea la coama de +5.50 m fata de cota terenului sistematizat iar regimul de inaltime sa fie maxim Parter.

Zone de protecție impuse

- zonă de protecție de DJ 682 din axul drumului 20 m ;
- asigurarea unui spatiu verde, agrement sport in partea posterioara a parcelei – subzona L12, la limita Parcului Natural Lunca Muresului ;

Delimitare :

la Nord – Limita Parcului Natural nr.CF 304561;

la Sud – DJ 682 nr.CF 304308;

la Est – teren arabil nr. CF 304048;

la Vest- teren arabil nr.CF 304041;

la Vest-Sud – De nr. CF 304129;

Zona de locuinte este la cca 800 m spre vest.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) construcții noi: - **locuinte unifamiliale, cladiri servicii - comert**, care vor fi orientate catre strazile propuse in incinta;

- **functiuni complementare:**

b) dotări tehnico-edilitare

c) sistematizarea verticală a terenului.

d) drumuri, parcaje, alei pietonale.

e) amenajare zone verzi.

f) functiuni complementare locuirii : birouri, dispensare, crese, sport-intretinere, farmacie, magazin alimentar, saloane infrumusetare ;

Zona studiată are suprafața de 837 700 mp.

Zona reglementata are suprafata de 47 327 mp(incinta 46 400 mp+ drum DE de 927 mp)

Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la DJ 682 ;

- branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente la cca. 620 m Vest fata de amplasament, de-a lungul drumului public;

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcela cu folosința teren arabile în intravilan (terenul cu CF 304572) în suprafață de **46 400 mp**.

Constructiile 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 principală va fi de **Zona rezidențială** pentru realizarea construcțiilor de LOCUIT cu funcțiuni complementare și funcțiuni secundare SERVICII și COMERT;

Pe terenurile adiacente sunt terenuri arabile, iar la distanță de cca 700m spre Vest sunt construcții cu destinația preponderent rezidențială cu clădiri 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.

Se va asigura o zonă de întoarcere în capatul parcelei.

03.05.03. Indici urbanistici :

INDICI URBANISTICI :

SUBZONA LOCUIRE :

P.O.T. maxim : 30% / lot
C.U.T. maxim: 0.9
H max.: 9.00 m
Regim de înălțime: D/S+P+1E
Spatiu verde min.: min. 35% / lot

SUBZONA SERVICII COMERT :

P.O.T. maxim: 50% / LOT
C.U.T. maxim: 1.5
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: 15% / lot

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

ZONA STUDIATA				
	EXISTENT	Procent (%)	PROPUȘ	Procent (%)
	Supfațată (mp)		Supfațată (mp)	
Zona pentru locuințe – teren arabil	428 000	51.1%	381 600	45.5%
Zona rezidențială	-	-	29 393	3.5%
Zona TE	-	-	358	0.1%
Zona unități industriale/depozitare	236 500	28.2%	236 500	28.3%
Teren arabil în extravilan	12 600	1.5%	12 600	1.5%
Teren neproductiv	10 000	1.2%	10 000	1.2%
Spații plante, agrement, sport	45 900	5.5%	48 758	5.8%
Ape / Lunca Muresului	50 500	6.0%	50 500	6.0%
Cimitir	12 100	1.5%	12 100	1.5%
Cai de comunicație rutieră	42 100	5.0%	55 891	6.6%
TOTAL	837 700	100%	837 700	100%



BILANT - ZONA REGLEMENTATA				
	EXISTENT		PROPOS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Subzona locuire (din care suprafata construita)	-	-	28 506 (8 552)	60.2% (30.0%)
Subzona servicii si comert	-	-	1 814	3.8%
Zona tehnico-edilitara / spatiu verde	-	-	358	0.8%
Cai de comunicatie-trama stradala (in care DE inclus in zona reg.)	-	-	13 791 (927)	29.2% (1.9%)
Spatii verzi compacte	-	-	2 858	6.0%
TOTAL	47 327	100%	47 327	100%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI IN LOTURI		
Subzona locuire		
POT	Existent	0.0 %
	propus	30% / lot
CUT	existent	0.0
	propus	0.9

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI IN LOTURI		
Subzona servicii- comert		
POT	Existent	0.0 %
	propus	50% / lot
CUT	existent	0.0
	propus	1.5

BILANȚ LOTURI PROPUSE (51 LOTURI – NR 4-54) LOCUINTE INDIVIDUALE

Nr. Crt.	Bilanț	Propus	
		mp	%
01.	Suprafata construita	221-131	30
02.	Alei	258-152	35
03.	Spatii verzi	258-152	35
TOTAL :		737-435	100



BILANȚ LOTURI PROPUSE (3 LOTURI – NR 1-3) SERVICII-COMERT

Nr. Crt.	Bilanț	Propus	
		mp	%
01.	Suprafata construita	248-334	50
02.	Alei	173-234	35
03.	Spatii verzi	74-100	15
TOTAL :		495-668	100

03.05.04. Sistemizarea verticala

In cote absolute cota terenului natural se desfasoara intre 110.00 NMN si 108.25 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 propun ZONA REZIDENTIALA cu Subzone functionale :

Subzona locuire si functiuni complementare ;

Subzona servicii-comert ;

Subzona carosabil/ profil stradal

Subzona spatii verzi compacte

Subzona tehnico-edilitara

03.05.06. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel :

Distanța de la lot 1 pana la limita de proprietate dinspre DJ este de 32.46 m (sud) ;

Retragerea fata de prospectul stradal din incinta este 0.00 sau retras maxim 6.00 m pentru zona rezidentiala ;

Retragerea fata de prospectul stradal din incinta este 6.00 m pentru zona servicii-comert lot 1 si 2 ;

Retragerea fata de prospectul stradal din incinta este 0.00 latura sud si 2.50-5.20 m latura Vest pentru zona servicii-comert lot 3 ;

03.05.07. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus : **D/S+P+1E H max. 9.00m locuire si H. Max. 10.00 servicii;**

In cote absolute cota terenului natural se desfasoara intre 110.00 NMN si 108.25 NMN.

Inaltimea maxima 120.00 NMN.

Reglementari RLU aferent PUG nr.150/2005

Art.17 Inaltimea constructiilor

1.Inaltimea maxima admisa in subzona L12 (in partea Nordica la limita cu Parcul Natural Lunca Muresului) este de P+M, fara anexe gospodaresti.

2.Inaltimea maxima admisa in UTR 12 (exceptie L12) este de P+1, chiar si P+2 in partea estica a UTR.

03.05.08. Modul de utilizare al terenului

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



SUBZONA LOCUIRE :

P.O.T. maxim : 30% / lot
C.U.T. maxim: 0.9
H max.: 9.00 m
Regim de inaltime: D/S+P+1E
Spatiu verde min.: min. 35% / lot

SUBZONA SERVICII COMERT :

P.O.T. maxim: 50% / LOT
C.U.T. maxim: 1.5
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: 15% / lot

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 :

15% servicii si comert

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 potabila

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, respectiv a fiecărei parcele de locuințe, se propune extinderea rețelei de apă din rețeaua de apă existentă pe Calea Aradului la cca 620 m vest și realizarea a câte unui branșament de apă din rețeaua extinsă și montarea câte unui cămin de apometru complet echipat, la limita de proprietate pe zona verde a fiecărei parcele propuse.

Rețeaua de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar) și se va monta îngropat la o adâncime de 1m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Pe extinderea de rețea de apă propusă se vor monta hidranți exterior Dn80 sau Dn100 la care se va asigura un debit de minim 5 l/s.

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 propun hidranți 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, si din bazinul de retenție ape pluviale. 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 clădirile propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în caminul existent de canalizare de pe rețeaua publică de canalizare menajeră existentă la DJ.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 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 publică de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente fiecărui lot. Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.

Apele pluviale provenite de la drumurile și parcarile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip, fiind deversate într-un bazin de retenție propus pe amplasament. Înainte de deversarea în bazinul de retenție ape pluviale, acestea vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere cu filtru coalescent, cu trapa de namol, apele evacuate de la acesta fiind în limitele stabilite conform NTPA 001/2005.

03.06.03. Alimentarea cu energie electrică

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

Alimentarea cu energie electrică se realizează printr-un racord subteran propus de la stalp LEA, aflat la rețeaua strădală până la terenul care face obiectul PUZ.

Pe teren nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul.

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

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordată la rețeaua de gaz a orașului prin extinderea rețelei existente a orașului.

Pentru noile obiective, consumatorii de gaz sunt constituiți în principal din: centrale termice pentru încălzire respectiv mașini de gătit.

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

03.06.05. Gospodărie comună

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

Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU către o firmă specializată.

03.07. Protecția mediului

Îmbunătățirea mediului de viață urban

Conform studiilor și memoriului de specialitate, amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, locuințelor terenuri salubre. Terenurile nu prezintă risc de alunecări de teren, inundații sau avalanșe.



În conformitate cu memoriul tehnic, alimentarea cu apă potabilă se va face în conformitate cu normele legale în vigoare.

Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere și a apelor meteorice se va realiza printr-un sistem de canalizare, conform proiectului de specialitate.

03.07.01. Protecția apei :

Nu se estimează surse de poluare a apelor.

03.07.02. Protecția solului și a subsolului :

Nu se estimează surse de poluare a solului, în zonă nu se desfășoară activități astfel încât să se producă gaze sau alte substanțe toxice care pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului.

03.07.03. Protecția aerului :

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente funcțiunii propuse.

03.07.04. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor :

Nu se estimează surse peste limita admisă a zgomotului sau vibrațiilor generate de funcțiunea propusă.

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze, este posibilă în zonele cu trafic auto intens – DJ - dar se încadrează în limitele legal admise;

03.07.05. Prevenirea producerii riscurilor naturale :

După identificarea principalelor probleme rezultate din analiza situației existente referitoare la riscurile naturale se vor urmări măsurile de prevenire care pot fi luate.

03.07.06. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

I. Cutremure de pământ:

a) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT - procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții ;

Conform Normativului P100-1/2013, zona studiată se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g=0,20g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec. Județul Arad se află în zona a D, E și F a cutremurelor bănățene de tip intraplacă, cu epicentrul în zona Banloc, Județul Timiș (conform Planului de analiză și acoperire a riscurilor – Județul Arad, 2011 și a normelor metodologice expuse în cadrul continut al legii 575/2001). Cutremurele de pământ, localizate în zona Banat, sunt considerate a doua ca importanță după cea vrânceană, datorită faliilor existente în interiorul plăcilor tectonice.

Conform valorilor de mai sus, ținând seama de valoarea cea mai ridicată a intensității seismice la nivelul teritoriului național este 9 și valoarea cea mai ridicată a coeficientului seismic este 0,32 în PATJ Arad se concluzionează că teritoriul nu aparține unei zone cu probleme deosebite din punct de vedere al expunerii construcțiilor la riscul seismic. Aradul fiind în zona seismică MKS 7, se încadrează între unitățile administrativ teritoriale în care se impune inițierea de măsuri specifice în caz de urgență.

Amplasarea construcțiilor propuse în acest proiect va respecta Normativul P100 și OUG 20/1994, astfel construcțiile se vor conforma în raport cu gradul de seismicitate.

Clasa de importanță III sau IV

Categoria de importanță este „C” sau „D”

- Sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii va fi format din:
- infrastructura formată din fundații izolate realizate din beton armat și beton simplu
- suprastructura formată din cadre transversale realizate din stâlpi metalici / de lemn sau



stalpi de beton, zidarie sau panouri sandwich ;

- plansee din beton armat monolit/ sau grinzi metalice/ lemn, tablă cutată, având rol de cofraj pierdut
- închiderile se realizează din panouri ONDATHERM / sau zidarie cu termosistem ;

b) precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994, republicată.

În proiectarea și construirea antiseismică se vor respecta prevederile actelor normative în vigoare P 100/2013 și Ordonanța Guvernului nr.20/1994, republicată.

II. Inundații:

Delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;

În concordanță cu legea 575/2000, anexa 5, capitolul Unități administrative teritoriale afectate de inundații, Municipiul Arad se situează la risc de inundații pe cursuri de apă. În zona studiată nu sunt interdicții de construire.

03.07.06. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Rețeaua de canalizare menajeră propusă se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră existentă și va deveni funcțională după recepția acesteia. ;

03.07.07. Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea deșeurilor menajere generate va fi asigurată în pușcile standardizate; se prevede colectarea selectivă pe principalele categorii de deșuri – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

Se va asigura contractul cu o firmă specializată pentru colectarea corespunzătoare.

După colectare, toate deșeurile vor fi transportate la depozitul de deșuri corespunzător de către o firmă specializată.

03.07.08. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări, etc.

Nu este cazul.

03.07.09. Organizarea sistemelor de spații verzi

Suprafața destinată spațiilor verzi se va amenaja într-o manieră peisajeră decorativă cu valoare ambientală și ornamentală.

03.07.10. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate :

Nu este cazul.

03.07.11. Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Amenajarea peisajeră a zonelor publice se va face în tandem cu realizarea investiției preconizate, urmărind ca la darea în folosință să existe în sit vegetație activă cu rol estetic și de protecție a mediului.

03.07.12. Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

03.07.13. Eliminarea disfuncționalităților

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulații	Necesitatea realizării accesului	Se va realiza accesul principal în incintă din DJ682;
	Străzi nemodernizate; Trotiere neamenajate; Intersecții neamenajate;	Modernizări trasee intravilane, intersecții
	Infrastructura rutieră	Asigurare extinderi/conexiuni stradale



Spatii verzi si de protectie	Necesitatea realizarii spatiului verde - delimitare si zona de protectie fata de DJ 682	Se va realiza spatiu verde compact
	Pe latura din Nord a parcelei este limita Parcului Natural Lunca Muresului, fata de care este prevazuta o fasie de spatii verzi	Se va realiza spatiu verde compact / agrement / sport
Utilitati	Infrastructura edilitara	Se va extinde reseaua electrica de medie tensiune existenta la cca 620 m spre vest. Bransarea la reseaua de apa, canal, gaz existente la DJ.
	Necesitatea asigurarii cu utilitati a tuturor obiectivelor propuse;	Bransarea / racordarea incintei la utilitatile necesare functionarii noilor obiective propuse pe amplasament

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

Este necesara extinderea retelelor edilitare, acestea fiind existente la cca 620 m V fata de amplasament. 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 aunga 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 teren 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 accesurilor carosabile dinspre strazile existente (DJ si DE) 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 teren arabil- intravilan ;

Folosinta actuala : arabil, proprietate privata, intravilan ;

Functiuni propuse : zona rezidentiala

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

In momentul de fata zona studiata este nereglementata urbanistic prin PUG, motiv pentru care este binevenit acest PUZ care stabileste tipologia functionala (zona rezidentiala cu locuire , servicii si comert) a incintei cu propuneri, cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati.



Din cele prezentate în capitolele anterioare rezulta că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. com. Zadareni referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ preiau din caracteristicile PUG aprobat și sunt adaptate la posibilitățile de optimizare a funcțiunilor adecvate incintei: Zona rezidențială cu locuire, servicii și comerț.

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

- realizarea racordurilor carosabile la DJ și DE (și largirea acestuia).
- drumuri carosabile în incintă
- rețele edilitare
- funcțiunea – locuire unifamilială, servicii, comerț ;

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

Restricțiunile 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 ;
- realizarea prioritară a carosabilului propus și a racordării acestuia la DJ și DE, precum și a asigurării utilităților prin extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază 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