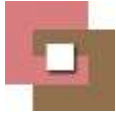




CAPITOLUL I

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

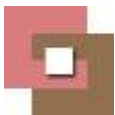
02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 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	CALDARASI LOREDANA SI CALDARASI BAILAR
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. IN VEDEREA REALIZARII DE : “ CONSTRUIRE LOCUINTA SI REALIZARE ACCES”
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, Intravilan, str. Constitutiei nr.64, C.F. nr. 312745 ARAD
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	43/ 2025
faza de proiectare	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

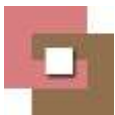
Amplasamentul studiat este situat în partea S-V a municipiului Arad, în Aradul Nou, la nord de str. Constitutiei,
în partea posterioara a terenurilor din aceasta strada. Accesul este din partea de Nord a amplasamentului cu legatura
din str. Ficusului si str. Piersicilor spre un drum propus spre largire;
Amplasamentul are suprafata de **1500 mp** conform C.F. nr. 312745 ARAD;
Folosinta actuala : arabil in intravilan;

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei locuinte individuale, garaj și/sau anexe gospodărești, după caz.
Constructia este orientata spre latara de Nord cu accesul dintr-un drum propus spre largire, care se va lega la str. Piersicilor si str. Ficusului.

În cadrul proiectului de fata – *Elaborare PUZ si RLU pentru construire locuinta si realizarea accesului* , prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- constructii noi : – locuinta individuala S/D+P+1E
– functiuni complementare admise
- acces, parcaj in incinta, alei pietonale
- 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. 1326 din 25 August 2025 si ale Avizului de Oportunitate nr.32 din 28.05.2026



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I-Nr.ad. 99001, 114086, 905, 46258 /A5/
28.05.2026

01.03. Surse de documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

-Avizul de oportunitate nr. 32 din 28.05. 2026

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice
- suport topo avizat de OCPI

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

02.01. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat este situat în partea de sud-vest a municipiului Arad, în cartierul Aradul Nou, la nord de strada Constituției. Terenul are folosința actuală de teren curți construcții în intravilan și beneficiază de acces la infrastructura edilitară existentă în zonă.

Folosința actuală : curți construcții in intravilan;

Zona are toate dotările edilitare.

02.02. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea S-V a municipiului Arad, in Aradul Nou, la nord de str.Constitutiei, in partea posterioara a terenurilor din aceasta strada. Accesul este din partea de Nord a amplasamentului cu legatura din str. Ficusului si str. Piersicilor spre un drum propus spre largire;

Amplasamentul are suprafata de **1500 mp** conform C.F. nr. 312745 ARAD;

Folosința actuală : curți construcții in intravilan;

Vecinătățile terenului sunt:

la Nord –domeniu public, CF nr. 360291- Arad

la Est – teren curți construcții, proprietate privata, nr.CF. 320953- Arad, nr.top 115-116 (15-Aradul Nou)

la Vest - teren curți construcții, proprietate privata, nr.CF.303902- Arad, nr.top 119-121/a Aradul Nou

la Sud - teren curți construcții, proprietate privata, nr.CF.330738- Arad, nr.top 117-118/a Aradul Nou 117-118/B/1;

Terenul cu destinația de locuire individuala, are latimea de 17.81 m si lungimea de 115.34 m.

02.03. Elemente ale cadrului natural

Destinația lui actuală fiind - curți construcții în intravilan.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 108.10 NMN și 107.25 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. Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.



2.3.1. Date ale studiului geotehnic

In curs de realizare.

02.04.Circulatia

In prezent in zona sunt cai de circulatie precum: str. Piersicilor, in continuare cu str.Ficusului, in paralel drum cu categoria de folosinta curti constructii si la obs.categoria de -Drum,accesuri- apartine de Mun.Arad domeniul public CF.nr.360291 din care este acces spre terenul studiat.

Punct de vedere de la Directia Patrimoniu Serviciul Evidenta si Administrare Domeniul Public Nr. Ad. 25664/M2/15.04.2026

Având în vedere adresa dvs. nr. 40/20.03.2026 înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 25664/20.04.2026, prin care solicitați punctul de vedere al Municipiului Arad pentru realizarea investiției conform Certificatului de urbanism nr. 1326/25.08.2025, prin prezenta vă comunicăm că potrivit:

- Extrasului de Carte Funciară nr. 360291 Arad,
- Hotărârii nr. 25 din 18 ianuarie 2022 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind modificarea art. 1 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 542/2021 cu privire la aprobarea documentației cadastrale de prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unor imobile situate în Zona Str. Posada,
- Hotărârii nr. 454 din 27 august 2025 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind modificarea și completarea unor hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Arad privind destinația unor bunuri din domeniul public al Municipiului Arad,
- Hotărârii nr. 580 din 29 octombrie 2025 privind atestarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Arad a Consiliului Local al Municipiului Arad, terenul identificat în CF nr. 360291 Arad, aparținând domeniului public al Municipiului Arad, are destinația de folosință: drum – accese.

02.05.Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință , "curti constructii si locuire".

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă.

Există rețele de transport energie electrică aeriană și gaze naturale, rețea de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră.

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

Pe teren nu există fond construit. Terenul e proprietatea privată a persoanei fizice Caldarasi Loredana si Caldarasi Bailar, conform C.F.nr. 312745 Arad;

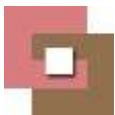
Disfuncționalități în zona studiată – conexiuni si largire strazi.

02.06.Echipe 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 apă potabilă a localității prin racordul propus în incinta .



02.06.02. Canalizare menajera:

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

02.06.03. Canalizare pluviala:

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane și rigole se vor deversa în rețeaua pluvială.

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 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 și pluviala, energie electrică și gaze naturale.

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 terenul este liber.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de constructii, platforme și spatii verzi.

02.08. Optiuni ale populatiei

S-a parcurs 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.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile și completarile ulterioare.

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

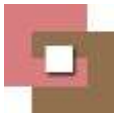
03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

03.02. Prevederi ale PUG

Destinatia stabilita prin PUG - subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural LMr33.

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

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

03.04. Modernizarea circulației

Se propune realizarea accesului la amplasamentul studiat printr-un drum paralel cu str. Piersicilor, intersecție cu str. Ficulului, acest drum are categoria de folosință curți construcții și la obs. categoria de - Drum, accesuri - aparține de Mun. Arad domeniul public CF. nr. 360291 din care se realizează o legătură, conexiune cu cele două strazi printr-un teren cu categoria de folosință drum, aparține de Statul Roman având CF nr. 350746.

Se cedează suprafața de 109 mp pentru realizarea prospectului stradal cu CF nr. 360291.

Se propune prospectul stradal de 12.50 m, parte carosabilă 7.00 m și trotuare cu spații verzi de aliniament pe ambele laturi, din care se realizează accesul de 3.50 m la amplasamentul studiat.

Conform HCLM 187/ 28.03.2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad.

Art. 16

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

a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

b) 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.

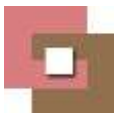
Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

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 cu functiunea de **locuire individuala**.

Zona edificabila va avea retragerea fata de limita de proprietate din Nord de 24.20m si 13.00m respectiv fata de prospectul stradal nou propus la 15.20 m si 6.00m.

Retragerea fata de latura din Vest la minim 0.60 m , fata de latura din Est la minim 3.60 m, fata de latura posterioara din Sud la 33.00 m.

Cu exceptia amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate , cu acordul vecinului afectat, sau in afara zonei edificabile..

Delimitare :

la Nord –domeniu public, CF nr. 360291- Arad

la Est – teren curti constructii, proprietate privata, nr.CF. 320953- Arad, nr.top 115-116 (15-Aradul Nou)

la Vest - teren curti constructii, proprietate privata, nr.CF.303902- Arad, nr.top 119-121/a Aradul Nou

la Sud - teren curti constructii, proprietate privata, nr.CF.330738- Arad, nr.top 117-118/a Aradul Nou 117-118/B/1;

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) constructie noua: locuire individuala

- **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 suprafata de **49 000 mp**. Interventiile din afara incintei se referă la:

- largirea prospectului stradal din CF nr. 360291 domeniul public Mun. Arad. Suprafetele de teren afectate de largirea prospectului stradal vor fi transferate în domeniul public, conform procedurilor legale aplicabile.,

Din amplasamentul studiat se cedeaza suprafata de 109 mp.

- realizarea conexiunii acestei strazi (CF nr. 360291) prin terenul cu CF nr. 350746 domeniul public Statul Roman spre str. Piersicilor si str. Ficusului.

- branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră si pluviala, energie electrică și gaze naturale ;

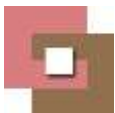
Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcela cu folosința teren curti constructii în intravilan (terenul cu CF 312745) în suprafata de **1500 mp**.

Incinta propusă spre reglementare are latimea la frontul de 17.81 m si lungimea de 115.34 m.

Constructiile vor avea o structură de rezistență din stalpi de beton sau structura metalica sau de lemn (cu zidarie de caramida , BCA sau inchideri din structura usoara) planseu tip terasa sau sarpanata.

Zone de protecție impuse





Nu sunt zone de protectie impuse dar se va respecta zona construabila marcata pe planul de reglementari urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spatii verzi, alei si platforme pietonale si auto;

Se vor respecta orice restrictii referitor la retragerea cladirilor propuse fata de retele edilitare sau drumuri, impuse de catre avizatori.

03.05.02.Destinatia terenurilor din zona:

Funcțiunea principala va fi de **locuire individuala**.

Pe terenurile adiacente sunt terenuri arabile si terenuri de locuire – curti constructii.

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 :

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.0

H max.: 9.00 m

Spatiu verde: min. 35%

Drum acces, alei si parcare

Regim de inaltime: D/S + P+1E

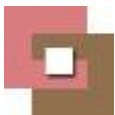
Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 49 000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01	Zona locuire	42 980	87.7	41 842	85.4
02	Cai de comunicatie	6 020	12.3	7 158	14.6
TOTAL :		49 000	100	49 000	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 1500 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zona locuinte	1500	100.0	525	35.0
02.	Alee carosabila si pietonala	-	-	341	22.7
03.	Suprafata cedata pentru prospectul stradal	-	-	109	7.3
04.	Spatii verzi	-	-	525	35.0
TOTAL GENERAL		1500	100	1500	100



03.05.04. Sistemizarea verticala

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 108.10 NMN și 107.25 NMN .

La amenajarea zonei se va urmări panta naturală a terenului, cu egalizarea cotei terenului sistematizat , la cote variabile.

03.05.05. Criterii compoziționale și funcționale

Funcțiunea propusa – LOCUIRE INDIVIDUALA- cu funcțiuni complementare locuirii si REALIZARE ACCES la incinta.

Zona edificabila va avea retragerea fata de limita de proprietate din Nord de 24.20m si 13.00m respectiv fata de prospectul stradal nou propus la 15.20 m si 6.00m.

Retragerea fata de latura din Vest la minim 0.60 m , fata de latura din Est la minim 3.60 m, fata de latura posterioara din Sud la 33.00 m.

Cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate , cu acordul vecinului afectat, sau in afara zonei edificabile.

03.05.06. Regimul de aliniere

Zona edificabila va avea retragerea fata de limita de proprietate din Nord de 24.20m si 13.00m respectiv fata de prospectul stradal nou propus la 15.20 m si 6.00m.

03.05.07. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+ 1E H max. 9.00 m pentru locuinta individuala.

03.05.08. Modul de utilizare al terenului

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

INDICI URBANISTICI PROPUSI :

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.0

H max.: 9.00 m

Spatiu verde: min. 35% / lot

Drum acces, alei si parcar

Regim de inaltime: D/S + P+1E

03.05.09. Plantații

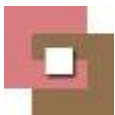
Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim pentru : 35% locuinte unifamiliale conform Hotararii 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

03.06.01. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a localitatii. Bransarea si racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau canalizare se va face de catre agenti



economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, in baza unei Cereri de bransare/ racordare inaintata de proprietar ori imputernicitul legal si pe cheltuiala acestuia.

Rețeaua de alimentare cu apă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar), montată îngropat la o adâncime de 1÷1,2 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Hidranților exteriori

Instalații de stingere incendiu cu hidranți exteriori Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

Astfel, pentru parcela studiată, se propune un hidrant la 150 m asigurând debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118/2, pentru centre populate până în 5.000 locuitori).

Alimentarea hidrantului exterior se va realiza din rețeaua publică de distribuție a apei, cu respectarea cerințelor impuse prin normativul P118/2-2013. În caz de incendiu, stingerea se va realiza prin intermediul autospecialelor de pompieri.

03.06.02.Canalizare

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la locuințele și zona servicii/comert propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe strada existentă la Nord fata 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 pluvială.

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

03.06.03.Alimentarea cu energie electrica

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordata la rețeaua electrica a orasului.

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 termica

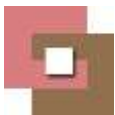
Racordare la rețeaua de gaz existenta in zona.

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

03.06.05.Gospodarie comunala

În județul Arad, colectarea deșeurilor se realizează centralizat, prin intermediul unei firme specializate, cu utilaje adecvate.

În cadrul fiecărui lot se va amenaja o zonă dedicată colectării deșeurilor, dimensionată corespunzător și organizată pentru colectare selectivă.



Pentru incintă se vor asigura containere tip europubelă de 1,1 mc sau pubele de 120 l, fiind prevăzută preselecția la sursă pe principalele fracții: deșeuri vegetale, hârtie-carton, sticlă, plastic etc. Deșeurile colectate vor fi transportate și depozitate la rampa ecologică a municipiului, gestionarea acestora realizându-se în conformitate cu legislația și normele europene în vigoare.

03.07. Protecția mediului

Îmbunătățirea mediului de viață urban

Conform studiilor și memoriului de specialitate, amplasarea clădirii destinată locuirii se va face în zona sigură, 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.

Punct de vedere al Administrației Naționale Apele Române - Sistemului de Gospodărire a Apeilor Arad Nr. GRRA/1794/22.04.2026

proiectul de investiție: „CONSTRUIRE LOCUINȚA ȘI REALIZARE ACCES”, conform Certificat de urbanism nr. 1326 /25.08.2025.

Referitor la: Adresa 56 din 19.03.2026 înregistrată la SGA Arad cu nr. 2315 din 30.04.2026, prin care solicitați date cu privire la imobilul situat pe str. Constituției, nr. 64, din municipiul Arad CF 312745 ARAD.

Prin prezenta, având în vedere adresa amintită mai sus, vă comunicăm punctul de vedere cu privire la solicitările din aceasta:

- amplasamentul indicat de documentele depuse dumneavoastră, este apărut împotriva inundațiilor din revărsarea râului Mureș de Digul mal stâng râu Mureș la Arad construit în anul 1976 în scopul apărării împotriva inundațiilor a cartierului Aradul Nou. Digul a fost dimensionat din construcție la o asigurare de calcul de 1%, (probabilitatea de depășire odată la 100 de ani), asigurare căreia îi corespunde un debit al râului Mureș de 2.390 mc/s.

- pentru amplasamentul respectiv există ca posibilă sursă de inundare colectorul de ape interne (canal Țiganca) administrat de Primăria Municipiului Arad, cu suprafață liberă și neîndiguit.

- **Având în vedere aspectele menționate anterior, considerăm că nu este necesară efectuarea unui studiu de inundabilitate.**

Pentru o mai bună înțelegere a aspectelor prezentate anterior, alăturat anexăm limitele de inundabilitate (copie) a planșei cu limitele inundabile cu probabilitatea de anuală de depășire de 1%, din Planul de apărare împotriva inundațiilor al Municipiului Arad aprobat pentru perioada 2026-2029, în același timp pentru mai multe informații referitoare la inundații puteți consulta gratuit site-ul inundații.ro secțiunea Hărți de hazard și de risc la inundații.

Prezenta constituie consultanță tehnică; se tarifează conform HG. Nr. 328/2010, anexa 3.

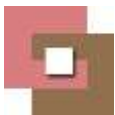
03.08. Obiective de utilitate publică

Se propun intervenții asupra infrastructurii de interes public, constând în realizarea racordurilor carosabile necesare pentru conexiunea și largirea drumului cu CF nr. 360291 și terenul cu CF nr. 350746. Terenurile proprietăți private se vor ceda ulterior domeniului public.

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publică

Rețelele edilitare sunt existente în zona.

Amplasamentul nu se află în baza de date a patrimoniului arheologic reperat și nu sunt necesare lucrări de descoperire arheologică. Sarcina titularului de investiție este ca, în cazul în care în timpul lucrărilor de decapare sol sau săpături apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003.



03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituita din terenuri proprietate privata.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

Amenajarea accesului carosabil și trotuarul 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 zona rezidentiala ;

Folosinta actuala : curti constructii, proprietate privata, intravilan ;

Functiuni propuse : locuire individuala si functiuni complementare ;

Se va ceda 109 mp din suprafata terenului pentru realizarea largirii prospectului stradal din CF nr. 360291 din care se realizeaza accesul spre incinta.

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

In momentul de fata zona studiata este incadrata in UTR 33, LM zona rezidentiala, subzona LMr33e- subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural, conform PUG si RLU, cu valabilitate prelungita prin H.C.L.M. Arad, nr. 588/2023, . Din cele prezentate in capitolele anterioare rezulta că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ preiau din caracteristicile PUG aprobat și sunt adaptate la posibilitățile de optimizare a funcțiunilor adecvate incintei: Zona rezidentiala ;

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

- realizarea racordurilor-conexiunilor dintre strazi ;
- realizarea accesului la incinta ;
- rețele edilitare
- funcțiunea – locuire individuala;

Intervențiile propuse nu generează disfuncționalități majore în cadrul zonei, ci contribuie la dezvoltarea coerentă a acesteia, prin extinderea fondului construit și asigurarea unei structuri funcționale echilibrate, cu respectarea condițiilor urbanistice și de echipare edilitară.

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 prioritara a conexiunii strazilor si accesul la incinta precum și a asigurării utilităților ;

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detalieaza 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