



STACONS
proiectare & consultanta

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

MEMORIU DE PREZENTARE

SEBASTIAN LIVIU-DAN
RADU ANGELA
proiect nr. :06/2023

P.U.Z.

CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



BORDEROU

memoriu prezentare

01. INTRODUCERE

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

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

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

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE



MEMORIU DE PREZENTARE

01. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoastere

beneficiar	SEBASTIAN LIVIU-DAN RADU ANGELA
denumirelucrare	INTOCMIRE P.U.Z SI R.L.U. AFERENT: "CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA"
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, C.F. nr. 340133;
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	06/2023
faza de proiectare	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea N a municipiului Arad, la Sud de E68, jud.Arad.

Are suprafata de 11 358 mp conform C.F. nr. 340133;

Folositna actuala : arabil in intravilan , proprietate privata;

Destinatia stabilita prin PUG in UTR nr. 55- Lmu55c zona cu interdictie pana la elaborare documentatie de urbanism;

In cadrul proiectului de fata – "Construire zona rezidentiala", prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- constructii noi : **locuinte individuale cu regim de inaltime maxim propus de P+1E;locuinta cu functiuni complementare ;**
- drumuri, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale
- spatii parcare auovehicule aferente zonei rezidentiale;
- dotari tehnico- edilitare (retea de apa, retea de canalizare, retea alimentare gaze, retea alimentare energie electrica, etc)
- sistematizarea verticala a terenului;
- imprejmuire terenuri
- amenajare zone verzi;

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 172din 15.02.2023.

01.03. Surse de documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

Amplasamentul este situat în intravilanul mun.Arad in UTR nr. 55- Lmu55c zona cu interdictie pana la elaborare documentatie de urbanism.



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

-Avizul de oportunitate nr. 26 din 19.06.2023

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

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

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

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- suport topo avizat de OCPI

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

02.01. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în partea N a municipiului Arad, la Sud de E68, jud.Arad, fiind o zona predominant rezidentiala , cu locuinte individuale.

02.02. Incadrarea in localitate

Amplasamentul analizat este situat în partea N a municipiului Arad, la Sud de E68, jud.Arad, în UTR nr. 55- Lmu55c zona cu interdicție până la elaborare documentație de urbanism, în suprafață totală de 11358 mp de teren, cu folosință arabil în intravilan, cu deschidere la Str.Campul Florilor, care asigură accesul la parcelă (în vest).

Vecinătățile terenului sunt:

la Nord – DE 1789/1 nr. cad.340136;

la Est - DE 1789/1 nr. cad.340136;

la Vest - str.Campul Florilor Nr.cad. 340251;

la Sud - teren arabil Nr.cad.340120; Nr.cad.340121;

Incinta propusă spre reglementare are frontul stradal de 121.69 m și adâncimea de 178.31 m.

02.03. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este cu vegetație spontană, destinația lui actuală fiind arabil în intravilan , proprietate privată.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110.97 NMN (est, spre strada) și 110.88 NMN (vest).

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

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

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

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



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

Rețeaua hidrografică este reprezentată în zonă de râul Mureș.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

Zona, prin poziție, relief, structură geologică, considerăm că nu este expusă la riscuri naturale.

02.04.Circulația

Principala cale de circulație din zona studiată este strada Campul Florilor, existentă la vest fata de terenul studiat.

Această stradă asigură accesul direct la incinta reglementată.

Prospectul stradal nou propus va avea minim 11.00 m, compus din drum carosabil cu doua benzi de 3.50 m cu o zona de intoarcere in forma de "T " prevazutcu trotuar de 1.00 m pe ambele laturi si zone verzi de aliniament (1.00 m).

Accesul carosabil la incintă se poate realiza direct dinspre această stradă , prin racord la carosabilul acesteia si din drumul de exploatare care urmeaza sa fie supralargit.

02.05.Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "curți construcții", "căi de comunicație rutieră", „terenuri arabile”.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă. Din str.Campul Florilor se asigură accesul la teren, există rețele de transport energie electrică aeriană și gaze naturale, rețea de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră care se vor extinde de catre autoritati.

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 SEBASTIAN LIVIU-DAN si RADU ANGELAconform C.F.nr.340133;

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt:

- lipsa dotărilor de interes local din zonă.

02.06.Echipare edilitara

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

02.06.01Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa se face de la rețeaua de alimentare cu apa potabila a localitatii prin racordul



propus in incinta.

02.06.02. Canalizare menajera:

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

02.06.03. Canalizare pluviala:

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

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza printr-un racord subteran propus de la stalp LEA de joasa tensiune, aflat la reseaua 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 reseaua 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 reseaua stradala.

02.07. Probleme de mediu

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

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

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

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

02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentatiei studiate terenul prezinta o constructie amplasata la frontul stradal.

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

02.08. Optiuni ale populatiei

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

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

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



03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe amplasament nu exista alte documentatii care se deruleaza concomitent cu lucrarea de fata.

03.02. Prevederi ale PUG

In PUG - UTR nr. 55- Lmu55c zona cu interdictie pana la elaborare documentatie de urbanism. 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 de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

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

03.04. Modernizarea circulației

Artera principala este formata din str. Campul Florilor, din care se realizeaza accesul spre zona studiata.

Pe o latura a fiecărei parcele se propun: parcare masinilor in incinta avand latimea de 3.50 m, un trotuar perimetral in jurul constructiei iar spatiul verde va avea un procent de minim 35%.

Pentru fiecare 50 mp de spatiu verde aferent fiecarui lot se propune plantarea unui arbor conform HCL572/26.11.2022.(Pe fiecare lot se propune plantarea a minim 3 arbori).

- prospectul stradal nou propus va avea minim 11.00 m, compus din drum carosabil cu doua benzi de 3.50 m cu o zona de intoarcere in forma de "T " prevazutcu trotuar de 1.00 m pe ambele laturi si zone verzi de aliniament (1.00 m).

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre strada Campul Florilor, existentă la vest, prin racord carosabil al drumului de incintă propus la carosabilul acesteia.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a străzii publice cu raze de racordare $R = 6,00$ m; carosabilul din incinta va fi de 3,50 m.

Pentru asigurarea circulației pietonale conform OUG 195/2002 (Regulamentul codului rutier articolul 158,159):

1. pietonii pot folosi toata latimea partii carosabile

2.conducatorii de vehicule sunt obligati sa circule cu o viteza de cel mult 20 km/h, sa nu stationeze sau sa parcheze vehiculul in afara spatiilor anume destinate si semnalizate ca atare, sa nu stanjeneasca sau sa impiedice circulatia pietonilor chiar daca, in acest scop, trebuie sa opreasca.

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 :

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone rezidentiale, ansamblul fiind format din 19 parcele pentru locuinte individuale cu regim de inaltime P+1E(pe lotul numarul 7 sunt permise si functiuni complementare), parcelele vor fi orientate catre strada nou propusa (drum privat) avand prospectul stradal de 11.00msi inspre str.Campul Florilor.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: - **locuinte individuale cu regim de inaltime maxim propus de P+1E; locuintacu functiuni complementare ;**
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului.
- d) drumuri, parcaje, alei pietonale.
- e) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de 35983mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la Str. Campul Florilor;
- bransamente/racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente de-a lungul drumului public, amenajarea de alei pietonale pentru accesul la incinta reglementată, la nord de drum

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcela cu folosința "arabil" în intravilan, în suprafață totală de 11358 mp. Zona propusă spre reglementare are frontul la Str. Campoul Florilor de 121.69 m și adâncimea de 178.31 m.

Terenul studiat este impartit in 19 parcele cu suprafata intre 265 mp- 675 mp avand latime la front 14.40-30.25m.Pe fiecare lot propus se vor asigura 2 locuri de parcare.

Accesul pe loturile 1 -6 se va face din str.Campul Florilor iar pe loturile 7-19 se va face din strada propusa(drum privat).

Zona edificabila din **loturile 1-6** se va face conform urmatoarelor retrageri :

- min. 12.00m fata de latura vistica (str.Campul Florilor) ;
- min. 3.00m fata de latura posterioara estica si latura sudica ;
- min. 0.60m fata de latura nordica ;

-**lot 7**- retragerile zonei construibile :

- min. 8.55m fata de latura vistica (str.Campul Florilor)



- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 3.00m ;
- fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 3.00m

-lot 9-12 si

lot 15-17 - retragerile zonei construibile :

- min. 5.00m fata de frontul stradal propus
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 8.00m ;
- fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 3.50m

-lot 13 - retragerile zonei construibile :

- min. 5.00m fata de frontul stradal propus
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 3.00m ;
- fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 3.50m

-lot 8 si 14- retragerile zonei construibile :

- min. 5.00m fata de frontul stradal propus
- fata de latura Nordica amplasamentul va fi retras cu min. 3.50m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 8.00m ;
- fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 0.60m

-lot 18- retragerile zonei construibile :

- min. 3.50m fata de latura vestica
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 6.30m ;
- fata de latura Estica zona edificabila va fi retrasa cu minim 0.60m

-lot 19- retragerile zonei construibile :

- min. 3.50m fata de latura sudica
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 8.00m ;
- fata de latura Estica zona edificabila va fi retrasa cu minim 5.00m

Cladirile propuse nu vor avea enexe gospodaresti care sa duca la modificarera indicatorilor P.O.T. si C.U.T.

Pe o latura a fiecarei parcele se propun: parcare masinilor in incinta avand latimea de 3.50 m, un trotuar perimetral in jurul constructiei iar spatiul verde va avea un procent de minim 35%.

Pentru fiecare 50 mp de spatiu verde aferent fiecarui lot se propune plantarea unui arbor conform HCL572/26.11.2022.(Pe fiecare lot se propune plantarea a minim 3 arbori).

- prospectul stradal nou propus va avea minim 11.00 m, compus din drum carosabil cu doua benzi de 3.50 m cu o zona de intoarcere in forma de "T" prevazutcu trotuar de 1.00 m pe ambele laturi si zone verzi de aliniament (1.00 m).

Constructiile propuse pe loturile 1-20 nu vor avea demisol.

Strada propusa in incinta ansamblului rezidential va fi in regim privat.

Astfel colectarea deseurilor se va face de pe platforma pozitionata la intrarea spre zona rezidentiala.



03.05.02.Destinatia terenurilor din zona:

Funcțiunea principală va fi de **locuire în regim individual**. Pe terenurile adiacente sunt construcții de locuit individuale.

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

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

03.05.03.Indici urbanistici :

Regimul de înălțime propus este **P+1E** cu o înălțime maximă de 10.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m .

Înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrice ale clădirii propuse.

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren Arabil	11 358	100.00	-	-
Zona pentru locuinte	0	0	8 853	77.95
(din care suprafata construita)	0	0	3 541	31.18
Carosabil/trotuar	0	0	1 648	14.50
Spatii verzi aliniament/ loc de joaca	0	0	857	7.55
TOTAL:	11 358	100,00	11 358	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona rezidentiala	5 286	14.69	14 670	40.77
Teren Arabil	28 158	78.25	16 800	46.69
Cai de comunicatie	2 539	7.06	4 513	12.54
TOTAL:	35 983	100,00	35 983	100,00

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,0 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,8



03.05.04.Sistematizarea verticala

Nivelul terenului natural se desfășoară între 110.97 NMN (est, spre strada) și 110.88 NMN (vest).

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

03.05.05.Criterii compoziționale și funcționale

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone cu funcțiunea de locuire individuala cu accesul pietonal si auto din str.Campul Florilor;

03.05.06. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

-loturile 1-6 se va face conform urmatoarelor retrageri :

- min. 12.00m fata de latura vistica (str.Campul Florilor) ;
- min. 3.00m fata de latura posteroara estica si latura sudica ;
- min. 0.60m fata de latura nordica ;

-lot 7- retragerile zonei construibile :

- min. 8.55m fata de latura vistica (str.Campul Florilor)
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posteroara va fi retras cu min. 3.00m ;
- fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 3.00m

-lot 9-12 si 15-17- retragerile zonei construibile :

- min. 5.00m fata de frontul stradal propus
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posteroara va fi retras cu min. 8.00m ;
- fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 3.50m

-lot 13 - retragerile zonei construibile :

- min. 5.00m fata de frontul stradal propus
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posteroara va fi retras cu min. 3.00m ;
- fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 3.50m

-lot 8 si 14- retragerile zonei construibile :

- min. 5.00m fata de frontul stradal propus
- fata de latura Nordica amplasamentul va fi retras cu min. 3.50m
- fata de latura posteroara va fi retras cu min. 8.00m ;
- fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 0.60m

-lot 18- retragerile zonei construibile :

- min. 3.50m fata de latura vistica
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posteroara va fi retras cu min. 6.30m ;
- fata de latura Estica zona edificabila va fi retrasa cu minim 0.60m



-lot 19- retragerile zonei construibile :

- min. 3.50m fata de latura sudica
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 8.00m ;
- fata de latura Estica zona edificabila va fi retrasa cu minim 5.00m

03.05.07. Regimul de înălțime

Regimul de inaltime propus este **P+1E**cu o inaltime maxima de 10.00 m masurata de la cota +- 0.00 m. Inaltimea maxima se va corela cu retragerile perimetrare ale cladirii propuse.

03.05.08. Modul de utilizare al terenului

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

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,8

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 35,00 % pentru funcțiunea locuire conform conform HGR 525/1996actualizată și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitatile 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 rețeauade apă a localitatii. Bransarea si racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau canalizare se va face de catre agenti economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, in baza unei Cereri de bransare/ racordare inaintata de proprietar ori imputernicitul legal si pe cheltuiuala acestuia.

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

Hidranților exteriori

Instalatii de stingere incendiu cu hidranti 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.

Hidrantul va fi alimentat din rețeaua dedistribuție apă potabilă.În caz de incendiu, stingerea se va realiza prin intermediul autospecialelor de pompieri.

03.06.02.Canalizare

Canalizare menajeră



Apele uzate menajere provenite de la locuințele colective propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe strada existentă la sud de amplasament, montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

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

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

Canalizare pluvială

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

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

03.06.03. Alimentarea cu energie electrică

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

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

03.06.04. Alimentarea cu energie termică

Racordare la rețeaua de gaz existentă în zona.

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

03.06.05. Gospodărie comună

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

03.07. Protecția mediului

Îmbunătățirea mediului de viață urbană

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.

03.08. Obiective de utilitate publică

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume:

- execuția racordului carosabil al drumului de incintă propus la drumul public



03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica

Zona are in prezent utilitatile necesare unei bune functionari (energie electrica, alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si pluviala, gaz), in acest sens nefiind necesara extinderea unor retele de utilitati. Amplasamentul nu se afla in baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica. Sarcina titularului de investitie este ca, in cazul in care in timpul lucrarilor de decapare sol sau sapaturi apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va 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 terenuri proprietate privata.

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

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

03.08.03. Circulatia terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona potrivit PUG-UTR nr. 55- Lmu55c zona cu interdictie pana la elaborare documentatie de urbanism.

Destinatia si folosinta actuala a terenului : situat in intravilan, categoria de folosinta arabil.

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

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

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

- realizarea racordurilor carosabile la Str. Campul Florilor
- drum de incintă
- rețele edilitare
- funcțiunea locuire colectiva si functiuni complementare

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

04.03. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

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

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

- aprobarea PUZ prin HCL Arad



STACONS
proiectare & consultanta

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

MEMORIU DE PREZENTARE

SEBASTIAN LIVIU-DAN
RADU ANGELA
proiect nr. :06/2023

P.U.Z.

- realizarea prioritară a carosabilelor propuse și aracordurilor acestora la strada Campul Florilor, precum și a asigurării utilităților prin extinderearețelelor tehnico-edilitare existente.

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

intocmit,
arh.stag. Zubcu Mihai

sef proiect,
arh. Dorin CRAINIC



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282