



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

Beneficiari:	S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L. prin SABAU RAZVAN GHEORGHE
Denumire lucrare:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, str. Barbu Lautaru, nr. 38,40,42, C.F. nr. 355339 Arad, 354956 Arad, 355191 Arad;
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	01/2022
Faza de proiectare:	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea de Vest a municipiului Arad, str. Barbu Lautaru, nr. 38,40,42;
Beneficiarii **S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L. prin SABAU RAZVAN GHEORGHE**, sunt proprietarii imobilului înscris în: C.F. nr. 355339 Arad, 354956 Arad, 355191 Arad cu o suprafata totala de 3 286 mp;
Folosinta actuala: teren construit in intravilan;
Destinatia stabilita prin PUG in UTR nr. 9 LI9b subzona predominant rezidentiala;

In cadrul proiectului de fata – *Intocmire PUZ si RLU aferent in vederea construirii unei zone pentru locuinte colective si functiuni complementare*, prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- constructii noi : **locuinte colective P+2E+Er**
- drumuri, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale
- spatii parcare auovehicule aferente zonei rezidentiale;
- dotari tehnico- edilitare (retea de apa, retea de canalizare, retea alimentare gaze, retea alimentare energie electrica, etc
- sistematizarea verticala a terenului;
- imprejmuire terenuri
- amenajare zone verzi;

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 309 din 15.02.2022.

01.03. Surse de documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

Amplasamentul este situat în intravilanul mun.Arad in UTR nr. 9 LI9b conform PUG Arad, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.
- Avizul de oportunitate nr. 33 din 12.09.2022



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. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat în partea de Vest a mun.Arad, cartierul Alfa, fiind o zona predominant rezidentiala , cu locuinte colective si individuale Zona de amplasament necesită reglementare urbanistică, fiind sub interdicție de construire până la aprobare PUZ. Strada Barbu Lautaru cu dotările edilitare sunt in dezvoltarea si extinderea prospectului stradal, neamenajat in prezent.

02.02. Incadrarea in localitate

Amplasamentul analizat este situat în partea de Vest a mun.Arad, intravilan, in UTR nr. 9 LI9b conform PUG Arad, cartierul Alfa, in suprafață totala de 3286 mp de teren, cu folosință curti constructii cuprinsă între strada neasfaltata, in prelungirea strazii Barbu Lautaru, care asigură accesul la parcelă (în sud).

Vecinătățile terenului sunt:

la Nord – terenuri proprietati private, identificate prin nr.top 2026/b (str.Pionierilor, nr.35), nr. top.8359/2027(str.Pionierilor, nr.37) ; nr.top.8358/2027 (str.Pionierilor, nr.39),nr.cad. 328658 (str.Pionierilor, nr.41),

la Vest- terenuri proprietati private, identificate prin nr.cad.354502(str.Clujului, nr.197), nr.top.1975 (str.Barbu Lautaru, nr.44);

la Est - teren proprietate privata identificat prin nr.cad. C.F. 330770(str. Bardu Lautaru, nr.36)

la Sud- str. Barbu Lautaru C.F.nr.351213

Incinta propusă spre reglementare are frontul stradal de 58.43 m și adâncimea de 65.85 m.

02.03. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este cu vegetatie spontana, neamenajat, destinația lui actuală fiind teren constructibil în intravilan.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 108.83 NMN (nord) și 108.87 NMN (sud,spre stradă).

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

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului, la cca. 300 m sud față de cursul râului.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic



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

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

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

Rețeaua hidrografică este reprezentată în zonă de râul Mureș.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, 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.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70$ m ÷ $0,80$ m.

Recomandări:

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de $0,90$ m, pe stratul de argilă maroniu-gălbuie vârtoasă.

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 Barbu Lautaru, existentă la sud fata de terenul studiat.

Această stradă asigură accesul direct la incinta reglementată. Este un drum partial neamenajat, nu sunt amenajate alei pietonale, are un prospect stradal de minim $18,00$ m.

Accesul carosabil la incintă se poate realiza direct dinspre această stradă, prin racord la carosabilul acesteia.

02.05.Ocuparea terenurilor

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

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă. Din str.Barbu Lautaru se asigură accesul la teren, există rețele de transport energie electrică aeriană (linie LEA $0,4$ kV) 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 SOCIETATII ELLADA BUILDINGS SRL conform C.F.nr.354956; C.F. 355339, C.F. 355191;

În zona de amplasament nu există transport în comun.

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt:



- partial din strada neamenajata
- 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 :

02.06.01 Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa se face de la rețeaua de alimentare cu apa potabila a localitatii prin racordul propus in incinta .

02.06.02. Canalizare menajera:

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

02.06.03. Canalizare pluviala:

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

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza printr-un racord subteran propus de la stalp LEA de joasa tensiune, aflat la rețeaua stradala pana la terenul care face obiectul PUZ.

Pe teren nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

Racordare la rețeaua de gaz existenta in zona.

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

02.06.06. Telefonizare

Se va racorda la rețeaua stradala.

02.07. Probleme de mediu

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

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 300 m sud față de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

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

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

02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentatiei studiate terenul este liber, cu interdicție de construire pana la elaborare P.U.Z. si R.L.U. aferent.

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



02.08. Optiuni ale populatiei

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

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

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

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

03.02. Prevederi ale PUG

În PUG - UTR 9 zona este încadrată în intravilan, subzona predominant rezidențială, nereglementată din punct de vedere urbanistic.

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 principală este formată din str. Barbu Lautaru, din care se realizează accesul spre zona studiată de 5.50 m între cele 2 construcții și parcuri în incintă. Pe frontul staradal Barbu Lautaru s-au propus parcuri direct din strada pe parcela studiată,

(această parte a străzii nu este amenajată cu trotuare, spațiu verde, rigole și drum asfaltat.)

În incintă, carosabilul va fi de 5.50 m din acesta sunt dispuse 71 parcuri și 14 parcuri direct din strada în total vor fi 85 locuri de parcare.

Se vor respecta prevederile H.G. nr.525, anexa 5 * 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; Pentru locuințe s-a asigurat 1.5 locuri de parcare/ apartament (55 apartamente);

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre strada Barbu Lautaru, existentă la sud, 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 5,50 m, cu parcare dispuse perpendicular pe ambele parti.

Sunt propuse alei pietonale pe langa partea carosabila;

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.

Conform aviz favorabil emis de Comisia de Sistematizare a Circulației, Nr.ad.80881/Z1 din 07.nov.2022

Conform aviz favorabil emis de Inspectoratul de Poliție Județean Arad Serviciul Rutier, Nr.139 405 din 07.11.2022

Obligativitatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire, demunirea societății care va executa lucrarea precum și fotocopia certificatului unic de înregistrare al acesteia, perioada de execuție, persoana responsabilă cu datele de identificare și contact, planul de management al traficului, conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului”, precum și taxa de avizare conform OG 128/2000 și o copie a prezentului aviz.

Prezentul aviz nu acordă dreptul de începere a lucrărilor, este valabil 12 luni, de la data emiterii și doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia.

03.05. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Se propune amplasarea a doua construcții de locuinte colective si functiuni complementare..

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



Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: - locuințe colective la P (parțial), etaj 1, etaj 2 și etajul retras;
- funcțiuni complementare (comert, servicii, birouri) la parter parțial;
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului.
- d) drumuri, parcaje, alei pietonale.
- e) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de 8 500 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la Str. Barbu Lautaru;

- branșamente / 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 din trei parcele cu folosința "curți construcții" în intravilan, în suprafață totală de 3 286 mp. Zona propusă spre reglementare are frontul la Str. Barbu Lautaru de 58.43 m și adâncimea de 65.85 m.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea indicilor urbanistici în vederea celor două construcții cu POT și CUT și regumul de înălțime P+2E+Er, carosabil, acces, parcare, spațiu verde;

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea rezidențială.

Construcțiile vor avea o structură de rezistență din cadre sau dala (cu zidărie de cărămidă sau BCA) planșeu tip terasă sau sarpantă.

Cele două corpuri de clădire vor fi împartite astfel:

CORPUL 1

Suprafața edificabilă maxim 657 mp
Suprafața construită estimată 518 mp
Suprafața desfășurată 2220 mp (H max. 13 m)
Număr apartamente estimat 28 ;

CORPUL 2

Suprafața edificabilă maxim 657 mp
Suprafața construită estimată 518 mp
Suprafața desfășurată 2220 mp (H max. 13 m)
Număr apartamente estimat 27 ;

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



03.05.02. Destinatia terenurilor din zona:

Funcțiunea principală va fi de **locuire colectivă și funcțiuni complementare**. Pe terenurile adiacente sunt construcții de locuire colectivă și 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+2E+Er cu o înălțime maximă de 13.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m. Înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrice ale clădirii propuse.

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 3 286 mp

Nr. Crt.	Bilanț	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Curti constructii	3286	100,00	-	-
02.	Locuinte colective si functiuni complementare	-	-	1036	41.5
03.	Carosabil	-	-	530	16.1
04.	Pietonal / platformă gospodărească	-	-	120	3.7
05.	Parcari - dale inierbate	-	-	778.5	23.7
06.	Zone spatii verzi amenajate / loc de joaca	-	-	821.5	25.0
TOTAL :		3286	100	3286	100

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 8 500 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zona curti constructii	6800	80.0	3514	41.3
02.	Zonă locuinte colective	-	-	3286	38.7
03.	Cai de comunicatie	1700	20.0	912	10.7
04.	Spatii verzi	-	-	788	9.3
TOTAL GENERAL		8500	100	8500	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ	EXISTENT	PROPUS
--	----------	--------



01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,5

03.05.04. Sistematizarea verticala

Nivelul terenului natural se desfășoară între 108.83 NMN (nord) și 108.87 NMN (sud, spre stradă).

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

Sunt propuse doua corpuri de cladire - locuințe colective și funcțiuni complementare P+2E+Er dispuse retras cu 5.00 m de la frontul stradal și paralele cu drumul din incinta.

03.05.06. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal va fi la 5.00 m (fata de latura Sud);
- spre limitele laterale ale parcelelor la minim 4.30 m latura Est și Vest;
- spre limita posterioară la 15.45 m (latura Nord)

03.05.07. Regimul de înălțime

Regimul de înalțime propus este P+2E+Er cu o înalțime maximă de 13.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m. Înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrice ale clădirii propuse.

03.05.08. Modul de utilizare al terenului

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

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,5

03.05.09. Plantații

Conform Hotărârii 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

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

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



Spatiu verde (St=3286 mp) 821.5 mp = **25%**
Nr. arbori plantati : 821.5 mp sp.v. : 50 = **16 arbori**
Nr.arbori/ locuri parcare : 85 loc.parcare : 10 = **8.5 arbori**

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

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.

Astfel, pentru parcela studiată, se propune montarea unui hidrant exterior suprateran, Dn80, asigurând debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118/2, pentru centre populate până în 5.000 locuitori).

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

03.06.02. Canalizare

Canalizare menajeră

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

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

Apele uzate menajer 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 in rețeaua de canalizare pluviala 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 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, echipotentializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

03.06.04. Alimentarea cu energie termica

Racordare la rețeaua de gaz existentă în zona.

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

03.06.05. Gospodarie comunală

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

03.07. 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.

03.08. 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 publică

Zona are în prezent utilitățile necesare unei bune funcționări (energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaz), în acest sens nefiind necesară extinderea unor rețele de utilități.

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 constituită din terenuri proprietate privată.

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

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

03.08.03. Circulația terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona potrivit PUG-ului : L-locuire

Destinația și folosința actuală a terenului : situat în intravilan, categoria de folosință curți construcții.



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. Barbu Lautaru
- 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 a vecinătăților.

04.03. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

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

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

- aprobarea PUZ prin HCL Arad
- realizarea prioritara a carosabilelor propuse și a racordurilor acestora la strada Barbu Lautaru, precum și a asigurării utilităților prin extinderea rețelelor 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. GOLBAN Nicoleta

sef proiect,
arh. Dorin CRAINIC