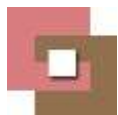




CAPITOLUL I

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	CAPRAR DAVID si CAPRAR MARTA
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, extravilan C.F. nr. 336179
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	44/2024
faza de proiectare	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea N a municipiului Arad, la sud de DJ 709C , jud.Arad.

Are suprafata de 49 400 mp conform C.F. cu nr. 336179;

Folosinta actuala : arabil , proprietate privata, extravilan;

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte colective servicii-comert la parter (in partea de Nord a parcelei spre DJ si locuinte individuale spre Sud. Ansamblul fiind format din 4 Zonificari , Z1, Z2, Z3 pentru locuinte colective S/D+P+2E+Er si Z4 locuinte individuale format din 62 loturi , acestea vor fi orientate spre drumurile din incinta propuse cu prospectul stradal de 12.00 m, cu accesul din DJ 709C.

In cadrul proiectului de fata – *Intocmire PUZ si RLU aferent in vederea realizarii zonei pentru functiunea zona rezidentiala, servicii si comert*, , prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- constructii noi : in Z1,Z2,Z3 – zona pentru locuinte colective S/D+P+2E+Er
in Z4 –zona pentru locuinte individuale (62 loturi) ;
- drumuri, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale
- spatii parcare autovehicule aferente zonelor;
- 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. 887 din 07 Iunie 2024.

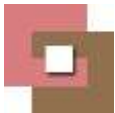
01.03. Surse de documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

Amplasamentul studiat este situat în partea N a municipiului Arad, la sud de DJ 709C , jud.Arad.

Are suprafata de 49 400 mp conform C.F. cu nr. 336179;

Folosinta actuala : arabil , proprietate privata, extravilan;



-Avizul de oportunitate nr. 28 din 27.08. 2024

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 N a municipiului Arad, la sud de DJ 709C , jud.Arad.

Folosința actuală : arabil , proprietate privată, extravilan;

Zona se dezvoltă și sunt în curs de elaborare sau aprobate PUZ-uri cu zona servicii și zone rezidențiale ;
Zona de amplasament necesită reglementare urbanistică, fiind sub interdicție de construire până la aprobare PUZ.
Zona are toate dotările edilitare.

02.02. Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord a municipiului Arad.

Terenul are suprafața totală de **49 400 mp** conform C.F.nr.336179 Arad ;

Folosința actuală : arabil , proprietate privată, extravilan;

Vecinătățile terenului sunt:

la Nord – DJ 709 C nr. Cad. 333519

la Est- teren arabil nr. Cad. 336183

la Vest - teren arabil nr. Cad.336166

la Sud - DE 1190/2 nr. Cad.336174

Incinta propusă spre reglementare are lățimea la frontul de la DJ 709C de 112.59m și lungimea de 445.5 m.

02.03. Elemente ale cadrului natural

Destinația lui actuală fiind - teren arabil în extravilan.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 106.77 NMN (Nord spre strada) și 106.67 NMN (Sud).

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

Studiul Geotehnic și Referatul de Verificare este în curs de elaborare pentru faza de avizare.

02.04.Circulația

Principala cale de circulație din zona studiată este DJ709C, în partea de Nord a terenului;

Această stradă asigură două accesuri direct la incinta reglementată.



Drum propus de 7.00 m si cu prospectul stradal de 12.00 m, iar pentru zona de locuinte individuale accesul auto va fi de 5.00 m iar pentru zona de locuinte colective, servicii si comert accesul va fi de 5.50 m pentru zona parcarilor.

02.05. Ocuparea terenurilor

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

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă. Din DJ709C se asigură accesul la teren, 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 CAPRAR DAVID și CAPRAR MARTA conform C.F.nr. 336179 Arad;

În zona de amplasament nu există transport în comun.

Nu sunt disfuncționalități în zona studiată.

02.06. Echipare edilitara

Stadiul echipării edilitare a zonei în prezent, este descris în sumarul de mai jos :

02.06.01. Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apă se face de la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a localității prin racordul propus în incintă.

02.06.02. Canalizare menajera:

Canalizarea menajera va fi realizată prin racordarea la rețeaua de canalizare menajera a orașului.

02.06.03. Canalizare pluviala:

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane și rigole până la deversarea în bazinele de retenție.

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:

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

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

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

Racordare la rețeaua de gaz existentă în zonă.

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

02.06.06. Telefonizare

Se va racorda la rețeaua stradală.

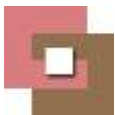
02.07. Probleme de mediu

În zona studiată, nu există fond construit care să 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 300 m Est). Apele pluviale pot fi dirijate către zonele verzi și bazinele de retenție.

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 interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Se va asigura un echilibru optim între suprafetele 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 stabilita prin PUG - arabil in extravilan aprobat cu HCLM Arad nr.588/14.11.2023.

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.

03.04. Modernizarea circulatiei

Accesul in incinta se va realiza din DJ709C, printr-un drum propus de 7.00 m si cu prospectul stradal de 12.00 m, iar pentru zona de locuinte individuale accesul auto va fi de 5.00 m iar pentru zona de locuinte colective, servicii si comert accesul va fi de 5.50 m pentru zona parcarilor.

Pentru fiecare functiune se va asigura un numar de parcare astfel:

Potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525/1996, anrxa 5 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării.

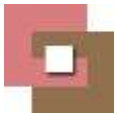
Pentru spatiul comercial / spatii servicii

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- * un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- * un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- * un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 – 2.000 mp;

1.1.13. Sedii de birouri



Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comuna, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes

5.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru locuințele colective se va calcula 1.5 parcuri / apartament ;

Pentru Z4 – locuințe unifamiliale se vor asigura 2 locuri de parcare/ lot;

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 funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

03.05.01.Principalele funcțiuni propuse ale zonei :

Prezenta documentație s-a realizat la solicitarea beneficiarilor, având ca obiect realizarea unei documentații de urbanism în vederea realizării a patru zone cu funcțiunea de:

Z1,Z2,Z3 – zona pentru SERVICII, COMERT și LOCUINTE COLECTIVE ;

Z4 rezidențial – LOCUINTE UNIFAMILIALE

CAROSABIL / PROFIL STRADAL 12.00 m

Subzona alocată carosabilului propus de 7.00 m asigură conexiunea directă cu DJ709C și cu posibilitatea de extindere către De1190/2 Sud ;

Se va lotiza terenul cu parcele pentru Z1, Z2, Z3 având destinația de locuințe colective, servicii și comerț astfel:

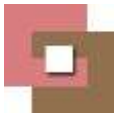
Z1 (vest) are suprafața de 2112 mp cu accesul din partea de Est din carosabilul propus în incintă. Acesta are dimensiunile de 22.00m x96.00 m. Zona edificabilă va avea retragerea de minim 3.00 m față de latura vest și 1.00 m față de latura Est (drumul propus) ;

Z2 (central) are suprafața de 4243 mp cu accesul din partea de Est și Vest din carosabilul propus în incintă. Acesta are dimensiunile de 44.20 m x96.00 m. Zona edificabilă va avea retragerea de minim 5.00 m față de latura vest și Est spre drumurile din incintă ;

Z3 (est) are suprafața de 2112 mp cu accesul din partea de Vest din carosabilul propus în incintă. Acesta are dimensiunile de 22.00m x 96.00 m. Zona edificabilă va avea retragerea de minim 3.00 m față de latura Est și 1.00 m față de latura Vest (drumul propus) ;

Se va lotiza terenul cu parcele pentru Z4 având destinația de locuințe individuale astfel:

Z4 format din 62 loturi dispuse pe 4 rânduri. Loturile au suprafața de 440-442 mp cu dimensiunea de 20.00m la frontul stradal și adâncime de 22.00m .



Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posteriora a terenului si minim 3.00 m fata de o latura.

Delimitare :

la Nord – DJ 709 C nr. Cad. 333519

la Est- teren arabil nr. Cad. 336183

la Vest - teren arabil nr. Cad.336166

la Sud - DE 1190/2 nr. Cad.336174

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) construcții noi: - **cladiri servicii , comert, locuinte colective , locuinte unifamiliale** care vor fi orientate catre cele 2 drumuri 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 94 000 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la DJ709C si DE1190/2.

- branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente la 300 m Est, de-a lungul drumului public;

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcela cu folosința teren arabile în Extravilan (terenul cu CF 336179) în suprafață de **49 400 mp**. Incinta propusă spre reglementare are latimea la frontul de la DJ709C (nord) de 112.59 m și lungimea de 445.50 m.

Construcțiile vor avea o structură de rezistență din stalpi de beton (cu zidarie de caramida sau BCA) planșeu tip terasa sau sarpanta.

03.05.02.Destinatia terenurilor din zona:

Functiunea principala va fi de **Zona rezidentiala, servicii si comert.**

Pe terenurile adiacente sunt terenuri arabile, iar la distanta de 300-400m sunt constructii cu destinatia preponderent rezidentiala cu cladiri 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.

03.05.03.Indici urbanistici :

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z1, Z2, Z3 :

P.O.T. maxim: 45%

C.U.T. maxim: 2.2

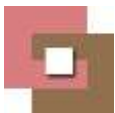
H max.: 15.00 m

Spatiu verde: min. 25% / lot

Drum acces, alei si parcare

Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER

ZONA LOCUINTE COLECTIVE



FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z4 :

P.O.T. maxim: 40%

C.U.T. maxim: 1.2

H max.: 10.00 m

Spatiu verde: min. 35% / lot

Drum acces, alei și parcuri

Regim de înălțime: D/S + P+1E

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

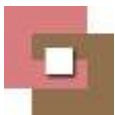
Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 94 000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile	87 495	93.1	38 095	40.5
02.	Zona rezidentiala	-	-	49 400	52.6
03.	Zona cu destinatie speciala (Manastirea Gai)	1 012	1.1	1 012	1.1
04.	Cai de comunicatie	5 293	5.6	5 293	5.6
05.	Spatii verzi	200	0.2	200	0.2
TOTAL :		94 000	100	94 000	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 49 400 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile	49 400	100	-	-
02.	Zonă locuinte colective, servicii și comert (din care suprafata construita)	-	-	8467 (3 810)	17.1 (45)
03.	Zona locuinte individuale (din care suprafata construita)	-	-	27 340 (10 936)	55.3 (40)
04.	Circulatii in regim privat	-	-	6 446	13.1
05.	Alei	-	-	2 335	4.7
06.	Spatii verzi aliniament	-	-	2 092	4.3
07.	Spatii verzi compacte / parc	-	-	2 720	5.5
TOTAL GENERAL		49 400	100	49 400	100



03.05.04. Sistematizarea verticala

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 106.77 NMN (Nord spre strada) și 106.67 NMN (Sud).

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 4 Subzone funcționale cu zone edificabile pentru fiecare;

Z1, Z2, Z3 LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT

Z4 LOCUINTE UNIFAMILIALE fiind lotizata in 62 parcele ;

SUBZONA CAROSABIL / PROFIL STRADAL cu latimea drumului de 7.00 m si profilul stradal de 12.00 m;

Se vor asigura accese auto din drumul propus spre fiecare parcela si alei pietonale;

03.05.06. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel :

Z1 (vest) cu accesul din partea de Est din carosabilul propus in incinta.

Zona edificabila va avea retragerea de minim 3.00 m fata de latura vest si 1.00 m fata de latura Est (drumul propus) , 14.30 m fata de latura Nord (DJ)

Z2 (central) cu accesul din partea de Est si Vest din carosabilul propus in incinta.

Zona edificabila va avea retragerea de minim 5.00 m fata de latura vest si Est spre drumurile din incinta, 12.50 m retragere fata de Nord (DJ) ;

Z3 (est) cu accesul din partea de Vest din carosabilul propus in incinta.

Zona edificabila va avea retragerea de minim 3.00 m fata de latura Est si 1.00 m fata de latura Vest (drumul propus) , 11.70m retragere fata de latura Nord (DJ) ;

Se va lotiza terenul cu parcele pentru Z4 avand destinatia de locuinte individuale astfel:

Z4 format din 62 loturi dispuse pe 4 randuri. Loturile au suprafata de 440-442 mp cu dimensiunea de 20.00m la frontul stradal si adancime de 22.00m .

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o latura. Fata de strada propusa, constructiile pot fi in aliniamentul frontului stradal sau retras in limita edificabilului ; Fata de latura sudica, ultimele parcele vor avea retragerea fata de limita de proprietate de 6.55m-17.70m

03.05.07. Regimul de înălțime

Z1, Z2, Z3 Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+2E+ER , 15.00 m

Z4 Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+1E , 10.00 m;

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 PROPUȘI Z1, Z2, Z3 :

P.O.T. maxim: 45%

C.U.T. maxim: 2.2

H max.: 15.00 m

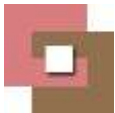
Spatiu verde: min. 25% / lot

Drum acces, alei și parcar

Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER

ZONA LOCUINTE COLECTIVE

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE



SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z4 :

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Drum acces, alei și parcuri
Regim de înălțime: D/S + P+1E

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

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 și comerț
- 25% locuințe colective
- 35% locuințe unifamiliale

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.

03.06. Dezvoltarea echipării edilitare

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

03.06.01. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a localității. Bransarea și racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apă și/sau canalizare se va face de către agenți economici agrementati de SC Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, în baza unei Cereri de bransare/ racordare înaintată de proprietar ori imputernicitul legal și pe cheltuielile 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.

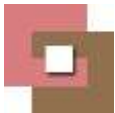
Astfel, pentru parcela studiată, se propune un hidrant la 150 m asigurând debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118/2, pentru centre populate până în 5.000 locuitori).

Hidrantul va fi alimentat din rețeaua de distribuție apă potabilă, și 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 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 bazinul de retenție 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 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, echipotențializare 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

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 deșeurile 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.

03.08. 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

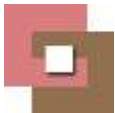
03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publică

Este necesară extinderea rețelelor edilitare, acestea fiind existente la 300 m Est față de amplasament, cu excepția energiei electrice care este existentă la DJ.

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 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-ului teren arabil- extravilan ;

Folosinta actuala : arabil, proprietati private, extravilan ;

Functiuni propuse : zona rezidentiala, servicii si comert.

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, servicii si comert) a incintei cu propuneri, cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati.

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, servicii si comert.

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

- realizarea racordurilor carosabile la DJ709C.
- drum carosabil
- rețele edilitare
- funcțiunea – locuire colectiva, locuire unifamiliala, servicii, comert ;

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 si zonei de servicii, comert, 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 carosabilului propus și a racordarii acestuia la DJ709C si DE 1190/2, precum și a asigurării utilităților prin extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente.

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