

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: ÎN VEDEREA CONSTRUIRII  
DE : „CLĂDIRE DE GOSPODĂRIE (FERMĂ)”

AMPLASAMENT: Extravilan Mun. Arad, Jud. Arad, C.F. nr. 363529 Arad

BENEFICIAR: BRIE GHEORGHE - MIHAI

PROIECTANT GENERAL: S.C. ATODIS SERV S.R.L.

Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad

e-mail: [office@pro-arhitectura.ro](mailto:office@pro-arhitectura.ro)

COORDONATOR URBANISM: arh. Gheorghe SECULICI

FAZA: ETAPA II

DATA ELABORĂRII: 2024

CERTIFICAT DE URBANISM: 457 / 27.03.2024

PROIECT NR.: 56 / 2024

## 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

### SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în vederea demarării consultării populației și a publicului interesat asupra propunerilor preliminare ale documentației de urbanism P.U.Z. ce vizează dezvoltarea amplasamentului, identificat prin C.F. nr. 363529 Arad, situat în extravilanul municipiului Arad, județul Arad, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism P.U.G., aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 502/2018 și a tuturor normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării.

Incinta ce face obiectul prezentului demers are suprafață de 5.000,00 mp, compusă dintr-o singură parcelă proprietate privată, BRIE GHEORGHE - MIHAI inițiatorul documentației, definită ca teren cu categoria de folosință arabil în extravilan. Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 502/2018 amplasamentul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 457 din 27.04.2024, eliberat de către Primăria Municipiului Arad, pentru terenul situat în zona de sud vest a orașului, în extravilanul municipiului Arad, pe terenul identificat prin CF. nr. 363529, Arad.

Scopul prezentei documentații îl reprezintă demararea consultării populației și publicului interesat asupra propunerilor preliminare ale documentației de urbanism P.U.Z. – elaborată în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism.

**Zona studiată** are suprafața de **cca. 83.567,00 mp**. În urma analizei se constată faptul că în prezent, funcțiunea predominantă a zonei este de terenuri agricole.

Terenul destinat realizării acestei investiții are suprafața totală de 5.000,00 mp conform Certificatului de Urbanism și al extrasului de Carte Funciară nr. 363529 Arad, Jud. Arad, având o forma neregulată în plan, cu o lungime a frontului stradal de aprox. 70,00 m. În prezent pe imobilul identificat prin C.F. nr. 363529 Arad, este liber de construcții.

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/ Referinte
1	BRIE GHEORGHE MIHAI	363529 Arad	5.000,00	arabil	nu	Teren neîmprejmuit

Suprafața incintei propuse spre reglementare este de 5.000,00 mp, aceasta fiind propusă spre reglementare. Funcțiunea propusă pe amplasament este de unități agricole (fermă de subzistență – care produce în totalitate pentru consumul propriu).

- Construcții noi:
  - **A** - unități agricole (fermă de subzistență – care produce în totalitate pentru consumul propriu)
    - regim de înălțime maxim P+1E+M;
    - P.O.T. maxim de 50,00%;
    - C.U.T. maxim 1,5;
  - **Zv** (zonă verde amneajată)
  - **Cc** (căi de comunicație)

## PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 502/2018 amplasamentul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic fiind situat într-o zonă agricolă pe un teren cu categoria de folosință arabil.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- Prevederile legii nr. 350/2001 rep., legii 50/91 rep., HGR nr. 525/96;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 0010-2000 și avizat în conformitate cu Legea Nr. 350/2001 rep. modif. cu OG nr. 27/2008;
- ORD. MDRT nr. 2701/2010;
- P.U.G. Municipiul Arad aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 502/2018;
- Certificat de urbanism nr. 457 din 27.03.2024;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

### 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Incinta reglementată se află în sud vestul orașului, în extravilanul municipiului Arad, pe terenul identificat prin CF. nr. 363529, Arad.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 502/2018 amplasamentul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic fiind situat într-o zonă agricolă pe un teren cu categoria de folosință arabil.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – Teren proprietate privată CF. nr. 363530, teren arabil;
- la Sud – Drum de exploatare CF. nr. 334029, Dig CF. nr. 349372, Mureșul mort CF. nr. 347276, teren proprietate privată curți construcții;
- la Est – Teren proprietate privată CF. nr. 333977, teren arabil;
- la Vest – Teren proprietate privată CF. nr. 334015, teren arabil.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

#### ASPECTE GENERALE

Terenul destinat realizării acestei investiții are o suprafață totală de 5000,00 mp, conform extras C.F. nr. 363529 Arad, având o formă neregulată în plan, cu o lungime a frontului stradal de aprox. 59 m.

Relația amplasamentului în raport cu elementele cadrului natural din zonă este una neutră, acesta neavând calități peisagistice care să necesite măsuri specifice de integrare.

Trăsăturile determinante ale cadrului natural din vecinătate sunt următoarele:

- terenul plat;
- absența vegetației arboricole (copaci, tufișuri);
- clima relativ blândă.

Apreciem că zona poate adăposti funcțiunile propuse, după luarea măsurilor corespunzătoare de asigurare cu utilități.

#### RELIEF, HIDROGRAFIE, VEGETAȚIE

**Relieful** este dominat de zona sudică de câmpie a Mureșului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui con aluvial al Mureșului, cu aspect vălurit și declivități slab accentuate ale terenului dar, relativ dese și predominanța depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureșului și formată din câmpuri joase și întinse cu aspect insular și altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m.

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel nesemnificative. Terenul nu prezintă potențial de alunecare.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureș, cu panta de 0,3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m<sup>3</sup>/s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2.320m<sup>3</sup>/s. În timpul apelor mari și al viiturilor, aceste volume de apă transportate sunt importante. Debitul mediu zilnic minim este de 21m<sup>3</sup>/s, iar cel maxim de 41m<sup>3</sup>/s în

perioadele de vegetație (iunie-august). Mărimea bazinului de recepție al Mureșului în zona Aradului permite regimul de compensare al apelor. Debitul mediu multianual privind cantitatea de aluviuni în suspensie este de 95kg/s, iar cel de aluviuni neglijabil.

**Clima** este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe ale climatului mediteranean și oceanic, cu ierni relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

- Temperatura aerului:
  - Media lunară minimă: –10C în Ianuarie;
  - Media lunară maximă: +20oC ... 21oC în Iulie-August;
  - Temperatura medie anuală: +10,4oC
- Precipitații:
  - Media anuală: 472,9 l / mp

Maximul pluviometric anual se produce în luna iunie, determinat de instabilitatea atmosferică accentuată și de activitatea ciclonilor nord-atlantici.

- Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

În ceea ce privește **flora și fauna**, zona studiată și în incinta cu propuneri nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

#### ANALIZĂ GEOTEHNICĂ

Conform normativului P100-1/2013, construcțiile se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având  $a_g=0,20g$ , perioada de colț  $T_c=0,7$  sec.

Adâncimea de îngheț - dezgheț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m.

#### RISCURI NATURALE

Riscul este o estimare matematică a posibilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată, pentru un anumit dezastru.

Factorii de risc auți în vedere sunt:

- Cutremure de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este VII, cu perioadă de revenire de cca. 50 ani, magnitudinea maximă credibilă a sursei este  $M_w = 6,1$ ;

- Inundații: municipiul Arad se regăsește în lista cu unități administrativ teritoriale afectate de inundații- legea 575/2001, amplasmentul cercetat se află în perimetrul inundabil al râului Mureș;
- Alunecări de teren: zonă cu potențial de producere a alunecărilor scăzut, cu probabilitate de alunecare practic 0.

## 2.4. CIRCULAȚIA

### ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Zona aferentă investiției este conectată prin drumurile de exploatare identificate prin CF. nr. 334029, 333958 la Calea Bodrogului.

### CAPACITĂȚI DE TRANSPORT GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI

Accesibilitatea incintei cu propuneri poate fi asigurată direct din drumul de exploatare identificat prin CF. nr. 334029 conform planșă anexată **D01 PLAN DE SITUAȚIE LUCRARI RUTIERE, PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ.**

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR.

### PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunea dominantă din proximitate este cea de zonă agricolă și zone de unități agricole existente în zona imediată.

### RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Zona studiată are suprafața de cca. 83.567,00 ha. În urma analizei se constată faptul că, în prezent, funcțiunea predominantă este cea de terenuri agricole.

Incinta propusă pentru reglementare prin prezentul plan urbanistic zonal reprezintă un procent de aproape 6,00 % din zona studiată.

### GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În perimetrul zonei studiate există fond construit, și anume zone de unități agricole cu regim de înălțime P+1E, și construcții de tip hală care deservește unităților agricole cu regim de înălțime P.

### ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Funcțiunea propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul predominant de terenuri arabile și zonă de unități agricole.

### ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Funcțiunea predominantă propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul zonei.

## ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În limita zonei de studiu, spațiul verde este reprezentat de ampriza străzii Agricultorilor, de la limita asfaltică a drumului și până la limitele de proprietate a terenurilor studiate din zonă, de spațiu verde neamenajat, se propune amenajarea unei zone verzi pe lotul nr. 10 care va contribui la creșterea calității din zonă. Pe această parcelă sunt admise amenajări neconstructive pentru agrement și activități sportive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban, edilitare.

## EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

Dat fiind faptul că amplasamentul se găsește pe terasa superioară a Murșului, în imediata vecinătate a Mureșului Mort, exista posibilitatea de inundații.

## PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente – propuse.

Principala disfuncționalitate a amplasamentului cu propuneri este lipsa unui acces direct și facil în incintă.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată nu dispune de rețele de alimentare cu apă, canalizare.

### ALIMENTARE CU APĂ

În zona, în prezent, nu există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă.

### CANALIZARE

În zona, în prezent, nu există un sistem centralizat de canalizare menajeră.

### ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zona studiată, în prezent, există un sistem centralizat de alimentare cu energie electrică.

### TELECOMUNICAȚII

În zona studiată, în prezent, nu există o rețea de telecomunicații.

### ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

Nu este cazul.

### ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zona studiată, în prezent, nu există un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale.

## GOSPODĂRIE COMUNALĂ

În zonă, gospodărirea deșeurilor se face prin colectarea și depozitarea temporară la adresă. Evacuarea acestora este realizată de firma de salubritate a orașului.

### 2.7. PROBLEME DE MEDIU

#### RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Situația propusă în zonă, nu afectează cadrul natural.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Prin prezentul PUZ se impune min 50% (pentru zonele cu locuințe individuale) - conform prevederilor din HCL nr. 669/2023, respectiv 30% (pentru zonele cu construcții comerciale) - conform prevederilor din HCL nr. 572 din 26.10.2022, se vor planta arbori în raport de 1/50 (buc/mp) din suprafața minimă de spațiu verde. În ceea ce privește zonele cu construcții comerciale, se vor amenaja locuri de parcare conform H.G.R. 525/1996, iar la fiecare 4 locuri de parcare este obligatorie parcare a unui arbore, conform HCL nr. 572/2022.

#### EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

În ansamblul zonei nu există riscuri naturale majore, terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu prezintă pericole de explozie accidentală pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase, însă există posibilitatea inundațiilor.

#### CĂI DE COMUNICAȚIE

Accesul carosabil se va asigura din drumul de exploatare DE 2196, identificat prin CF nr. 334029 situat în partea de sud a parcelei.

Accesul rutier propus va fi amenajat ca o intersecție în „T”, cu lățimea de 11,30 m, racordat la marginea drumului de exploatare identificat prin CF nr. 334029 prin curbe arc de cerc cu raza de 3,00 m, respectiv 6,00 m. Accesul va fi folosit pentru intrare și ieșire de la obiectiv, asigurându-se prioritate de circulație pe drumul de exploatare.

Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct, accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la obiectivele din incintă.

#### ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Zona studiată nu dispune de rețele de alimentare cu apă, canalizare.

#### EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul.



## EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Zona nu prezintă potențial balnear sau turistic.

### 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității și este oportună conform avizului de oportunitate nr. 20 din 26.06.2024

A fost întocmit Raportul Informării și Consultării Publicului Realizată Etapa I – Pregătitoare – Anunțarea Intenției De Elaborare P.U.Z. nr. ad. 44843/A5/26.06.2024, conform căreia:

- Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost formulate obiecții.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza datelor existente, a documentațiilor de urbanism menționate anterior, a specificațiilor din tema de proiectare și C.U. nr. 457/27.03.2024 rezultă că aceste elemente pot constitui o premisă reală pentru abordarea unor propuneri asemănătoare pe terenurile adiacente.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 502/2018 amplasamentul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic fiind situat într-o zonă agricolă pe un teren cu categoria de folosință arabil.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural existent în zona studiată nu prezintă potențial peisagistic valoros, nefiind necesare măsuri de punere în valoare ale unor elemente naturale valoroase (vegetație, faună, cursuri de apă, oglinzi de apă, etc.). Terenul nu prezintă vegetație înaltă (arbori, arbuști) care să necesite a fi tăiată. Vegetația existentă nu împiedică realizarea investiției. Nu există o relație vizuală favorabilă cu forme de relief sau elemente valoroase de peisaj aflate la distanță.

**P.O.T. existent = nereglementat**

**C.U.T. existent = nereglementat**

**Regim de înaltime: nereglementat**

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

#### *CIRCULAȚIA RUTIERĂ*

Accesul carosabil se va asigura din drumul de exploatare DE 2196, identificat prin CF nr. 334029 situat în partea de sud a parcelei.

Accesul rutier propus va fi amenajat ca o intersecție în „T”, cu lățimea de 11,30 m, racordat la marginea drumului de exploatare identificat prin CF nr. 334029 prin curbe arc de cerc cu raza de 3,00 m, respectiv 6,00 m. Accesul va fi folosit pentru intrare și ieșire de la obiectiv, asigurându-se prioritate de circulație pe drumul de exploatare.

Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct, accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la obiectivele din incintă.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

#### *TRANSPORT ÎN COMUN*

Nu este cazul.

#### *ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE*

Nu este cazul.

#### *ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE*

Nu este cazul.

#### *ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE*

Nu este cazul.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI**

Din punct de vedere funcțional, pe incinta reglementată se propune o singură funcțiune și anume: unități agricole (fermă de subzistență – care produce în totalitate pentru consumul propriu).

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

#### **1. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:**

- construcții cu funcțiunea de unități agricole.

#### **Funcțiunile complementare admise ale zonei**

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de unități agricole :

- agroturism;
- procesare alimentara.

#### **Construcții de agrement:**

- Locuri de joacă, spații verzi amenajate

#### **Dotări ale incintelor propuse:**

- Spații de protecție și aliniament în incinte
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri
- Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

## 2. Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

## 3. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

- Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație (POT=50%, CUT=1,5, regim de înălțime P+1E+M, înălțimea maximă a construcției la cornișă 10,00m)

## 4. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- Funcțiunii de depozitare deșeuri;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;

## 5. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

### Subunități:

- Ted – tehnico edilitare;
- Cc – căi de comunicație carosabile pentru mașini;
- Cci – Platforme auto și pietonale de incintă;
- Cp – căi de comunicație pietonale sau piste biciclete;
- P – platforme parcaje amenajate la sol;
- Sp – Spații verzi plantate;
- Spa – Spații verzi de aliniament din domeniul public;
- Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă;

### INDICATORI URBANISTICI

### Unități agricole (fermă de subzistență – care produce în totalitate pentru consumul propriu)

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	0%	50,00%
C.U.T.	0	1.5

### Situația existentă conform P.U.G. :

- P.O.T. existent = nereglementat
- C.U.T. existent = nereglementat
- S teren = 5.000,00 mp

Regim de înălțime: nereglementat.

**Situația propusă :**

**P.O.T. max. : 50%**

**C.U.T. max. : 1,5;**

**Regimul de înălțime. : P+1E+M;**

**H max. coamă = 16,00 m, H max. cornișă = 10,00 m;**

**Spatii verzi:**

- **min. 20% (pentru zonele cu locuințe individuale) - conform prevederilor din HCL nr. 572/2022.**

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Prezenta documentație are rolul de a iniția consultările cu furnizorii de utilități și de a obține acorduri de principiu cu privire la investițiile propuse la nivel de Plan Urbanistic Zonal.

#### ALIMENTARE CU APĂ

În prezent zona studiată nu dispune de rețea stradală pentru alimentare cu apă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer cât și consum pentru igienizarea spațiilor.

Necesarul de apă se va asigura prin intermediul unui foraj propus echipat cu pompa submersibilă. În interiorul limitei de proprietate se va realiza o rețea de distribuție cu montaj îngropat în pământ, sub limita de îngheț până la rețelele interioare.

Montarea conductei se face într-o tranșee cu dimensiunile de 0,70 x 1,10 m, săpată mecanizat și manual, pe un pat de nisip de 10 cm. Lateral conductei și deasupra se vor executa umpluturi de nisip în grosime de 10 cm. În rest, umpluturile se vor executa cu pământul rezultat din săpătură.

După realizarea instalațiilor se efectuează proba de presiune hidrolică, la 10 atm.

La pozarea rețelei se vor respecta toate prevederile caietului de sarcini privind executarea rețelelor de alimentare cu apă din PE-HD.

#### CANALIZARE MENAJERĂ

În prezent zona studiată nu dispune de rețea de canalizare menajeră.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer cât și consum pentru igienizarea spațiilor.

Ținând cont de debitul mediu zilnic, se propune montarea unui rezervor subteran etans și vidanjabil din polipropilenă, cu următoarele caracteristici:

- volum: 5mc
- prelungire gura de vizitare până la cota terenului
- capac necarosabil montate în spațiul verde

-gura de vizitare  $\varnothing 600\text{mm}$  cu capac verde

-dimensiuni:  $\varnothing 1600$ ; L=2500mm

La stabilirea capacitatii rezervorului s-a tinut cont si de Art. 14.75. din Normativ I9/2022:

Pentru bazine de retenție vidanjabile, pentru apa uzată menajeră, se calculeaza volumulul în funcție de debitul mediu zinic de apă uzată și un număr recomandat de 15-30 zile deretenție, considerate între două operații de vidanjare.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

In interiorul parcelei, apa menajera va fi preluata de la interiorul constructiilor prin intermediul unor rețele de PVC-KG cu montaj ingropat sub limita de inghet.

La intersecțiile conductelor și la schimbările de direcție se vor monta caminte de vizitare de forma circulara, din material plastic și vor fi prevazute cu capace carosabile.

Pentru asigurarea unui montaj corect, rețeaua de canalizare se va poza în tranșee dreptunghiulare cu lățimea de 0,70 m pe un strat de nisip de 10 cm și acoperita peste generatoare cu un strat de nisip gros de 30 cm. Patul de pozare a tuburilor se nivelează obligatoriu la panta din proiect, eventualele denivelări se completează prin săpare iar umpluturile se realizează cu nisip.

După terminarea lucrărilor de montaj a tuburilor, înainte de executia umpluturilor se execută încercarea de etanșeitate a canalizării prin umplerea cu apă.

După efectuarea probei de etanșeitate, se vor executa umpluturile în straturi de pământ de 15-20 cm grosime cu udarea fiecărui strat și compactare cu maiul.

La pozarea rețelei se vor respecta toate prevederile caietului de sarcini privind executarea rețelelor de canalizare din PVC.

#### CANALIZARE PLUVIALĂ

In prezent, parcela studiată nu este echipată cu rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare pluviala.

Apa pluviala conventional curata de pe invelitoarea constructiilor propuse va fi colectata prin intermediul sistemului de jgheaburi și burlane și va fi evacuata liber la teren.

#### ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate se va face printr-un racord la linia electrica aeriana existenta. Alimentarea se va face de la stalpii amplasati pe lina electrica aeriana (LEA) cu o linie electrica aeriana(LEA) cu cabluri de tip CYAbY potejate in tuburi de protectie pana la blocurile de masura și protectie (BMP) PROPUSE.

Toate lucrările se vor realiza conform avizelor de racordare emise de furnizorul local de distribuție a energiei electrice, de către entități atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calității.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice pentru a obține aprobările și avizele necesare. Soluția finală de alimentare cu energie electrică va fi stabilită de către distribuitorul de energie electrică după eliberarea autorizației de construcție, în baza avizului tehnic de racordare.

#### TELECOMUNICAȚII

Nu este cazul.

#### ALIMENTARE CU AGENT TERMIC

Nu este cazul.

#### ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Nu este cazul.

#### GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la preț și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșeurile periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată. Se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

De asemenea, nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente sau programate în zonă.

#### EPURAREA APELOR UZATE

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit, prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile grosiere în suspensie.

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzută cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în sol.

Apele pluviale de pe clădirile din incintă sunt considerate convențional curate, acestea putând fi evacuate în zone verzi.

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incintă se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

Calitatea apelor evacuate se va încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005 dacă nu se impun și alte restricții.

#### DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

În municipiul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului, cu utilaje adecvate. Se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l, se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

#### RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI ETC.

Nu este cazul.

#### ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

*Unități agricole (fermă de subzistență – care produce în totalitate pentru consumul propriu)*

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ în exteriorul clădirii – minim 20%. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

#### PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Incinta cu propuneri nu include bunuri de patrimoniu ce ar necesita implementarea unei zone de protecție.

#### REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Data fiind situația existentă a amplasamentului, din punct de vedere peisagistic, și reglementările impuse prin prezenta documentație, nu este diminuată valoarea peisagistică a zonei.

## VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR

Nu este cazul.

## ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, dispar în totalitate următoarele disfuncționalități existente privind:

- asigurarea accesului în incinta cu propuneri se va realiza prin racordare la drumul de exploatare DE 2196

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată există:

- terenuri proprietate publică de interes local (DE 2196);
- nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

Celelalte tipuri de teren – proprietate publică și privată de interes local, proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice sunt, de asemenea, prezentate în planșa **U04 Proprietatea asupra terenurilor**.

## 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

### ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ÎN PREVEDERILE P.UG.

Prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat. Astfel, din considerente atât funcționale, cât și din punct de vedere al zonelor de unități agricole din proximitate, proiectul contribuie la dezvoltarea echilibrată a zonei.

### CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE

Pentru ca propunerea să fie susținută și materializată, categoriile de intervenție sunt:

- Realizarea bransamentelor la rețeaua electrică;
- Realizarea racordurilor de acces la incinta propusă spre reglementare;

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție, ordinea acestora este dictată și de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar este obligatorie asigurarea tuturor utilităților a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

### APRECIERI ALE ELABORATORULUI DOCUMENTAȚIEI P.U.Z.

Ca elaboratori ai documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv localității, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premise în acest sens.

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

Pentru etapele următoare, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni:



- Aprobarea P.U.Z. prin H.C.L.M.;
- Impunerea prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții a unor soluții arhitectural-peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Întocmit,  
Arh. Ela FALCĂ

Urbanism,  
Arh. Gheorghe SECULICI  
R.U.R. – DE