

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului:	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, GARAJ, ANEXE, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, intravilan CF 339954 Arad str. Rândunicii
Beneficiar:	Kaszta Paul Mihai și Kaszta Dorina Emilia
Proiectant urbanism:	SC ARCZZONE STUDIO SRL
Data elaborării:	nov/2022

Obiectul PUZ - ului:

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea titularului PUZ, Kaszta Paul Mihai și a soției Kaszta Dorina Emilia.

Obiectul investiției îl constituie intenția de construire a unei locuințe P+1E cu garaj, anexe, piscină și împrejmuire.

Investiția se va realiza pe o parcelă de teren în suprafață totală de 1.504mp, situată în intravilanul municipiului Arad, în zona de nord (Cartier Gradiște).

Titularul dispune de:

- Certificat de Urbanism nr. 1389/11.08.2022 eliberat de către Primăria Municipiului Arad.
- Aviz de oportunitate nr. 25 din 19.06.2023 privind solicitarea elaborării Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism.

Tema - program solicită construirea unei locuințe cu regim de înălțime P+1E, a unor anexe, a unui garaj, a unei piscine și a împrejmuirii incintei. Se vor reglementa accesul pe parcelă și drumurile (platformele) din incintă.

Elementele de temă vor fi realizate astfel încât să se respecte:

- Regulamentul General de Urbanism
- Prevederile PUG - municipiul Arad
- Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului
- Asigurarea accesului carosabil în incintă;
- Sistematizarea eficientă a terenului pentru asigurarea funcțiunilor dorite.
- Respectarea zonelor de protecție față de utilitățile existente în zona amplasamentului și realizarea spațiilor verzi de protecție acolo unde este cazul.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Sistemătizare verticală a terenului.
- b) Construcții noi pe parcelă: locuință, anexe, piscină, împrejmuire.
- c) Amenajarea accesului din strada Rândunicii.
- d) Amenajarea platformelor carosabile în incintă a aleilor.
- e) Amenajarea spațiilor verzi din incintă.
- f) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare din zonă și rețele în incintă.
- g) Imprejmuiri perimetrare.

1.2. Surse documentare:

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50.1991 cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Prezenta lucrare are la baza documentația și acte anterioare acestui studiu, privind informații referitoare la dezvoltarea zonei în cauză:

- PUZ "BISERICA ORTODOXĂ, GRĂDINIȚĂ, CASĂ PAROHIALĂ ȘI CLĂDIRI DE LOCUIT, ZONA SANEVIT FN" aprobat cu HCLM Arad 261/2011 prin care pentru parcela 339954 Arad se solicită întocmire PUZ.
- Aviz de oportunitate nr. 25 din 19.06.2023 privind solicitarea elaborării Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism.
- Ridicare topografică, întocmită de către SC TOPOVAS PLAN SRL;
- Studiul geotehnic întocmit de către PFA Trofin Ion.

Prevederile PUG-ului aprobat, destinația stabilită prin PUG aprobat pentru zonă / amplasamentul analizat / teritoriul care face obiectul studiului:

Conform PUG Arad, terenul este situat în intravilanul Municipiului Arad, în partea de nord – UTR 55 și nu este reglementat din punct de vedere urbanistic.

Conform PUZ "BISERICA ORTODOXĂ, GRĂDINIȚĂ, CASĂ PAROHIALĂ ȘI CLĂDIRI DE LOCUIT, ZONA SANEVIT FN" aprobat cu HCLM Arad 261/2011 pentru parcela CF 339954 Arad se solicită întocmire PUZ.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei:

Amplasamentul studiat este situat în partea de nord a municipiului Arad în Cartierul Grădiște.

Zona în care este amplasată parcela necesită reglementare prin PUZ.

Zona este o zonă rezidențială în curs de dezvoltare, deoarece sunt multe parcele încă neconstruite.

Strada Rândunicii este asfaltată și are toate dotările edilitare necesare.

În momentul de față zona este obiectul mai multor studii de urbanism care vor defini evoluția viitoare și vor permite construirea obiectivelor de investiții propuse de către investitori.

2.2. Încadrarea în zonă

Amplasamentul studiat este situat în partea de nord a municipiului Arad, la cca. 440m față de artera principală din Grădiște – Strada Petru Rareș.

Parcela este teren intravilan, în UTR 55 – LMu55b conform PUG Arad, cu folosința teren arabil.

Accesul este din strada Rândunicii partea dreaptă pe direcția spre nord.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord – parcelă privată CF 339977 Arad (face parte dintr-un PUZ în curs de elaborare)
- Est – parcelă privată CF 339936 Arad (face parte dintr-un PUZ în curs de elaborare)
- Sud – parcelă privată CF 339939 Arad
- Vest – parcelă domeniu public CF 360118 Arad strada Rândunicii.

Incinta are suprafața de 1.504mp, conform CF 339954 Arad și un front stradal de 25,43m.

2.3. Elemente ale cadrului natural.

Municipiul Arad beneficiază de un cadru natural caracterizat de relief de câmpie și luncă. Centrul orașului este situat în mare parte în lunca râului Mures, între Câmpia Aradului la nord și Câmpia Vingai la sud.

Orasul este la altitudinea medie de 110 fata de nivelul Marii Negre.

Aradul este situat într-o zona de clima temperat continentală cu un caracter moderat datorat influențelor oceanice.

Indicatori cuantificabili care definesc caracteristicile climatice au următoarele valori și variații:

- radiația solară globală este de peste 112,5kcal/cm²/an.
- frecvența vânturilor dominante – mediile anuale dinspre SE - 13,7% și S - 13%, apoi cele dinspre N - 12,4%, NV - 10,7%, și SV - 10%. frecvența medie anuală a calmului - 21,3%. vitezele medii anuale pe cele opt direcții variază între 2,6 - 4,3m/s.
- s-au înregistrat deplasări relativ rare de aer arctic din nord, respectiv, foarte rar, de aer tropical-continental dinspre sud și sud-est.
- variații ușoare ale temperaturilor medii anuale.
- precipitațiile atmosferice au variat în intervalul 2009 – 2013 între 411,0 mm (2011) și 799,1 mm (2010)
- fenomenul de îngheț se înregistrează în proporție de 90% din ierni, cu durata medie de 40 de zile. fenomenul de “pod de gheață” apare mai rar la cca 2 ani și durează 30 de zile.

Pe teritoriul Municipiului Arad riscurile naturale semnificative sunt cele referitoare la inundabilitate din cauza situării pe cursul Raului Mures.

Județul Arad se află în zona D, E și F a cutremurelor bănățene de tip intraplacă, cu epicentrul în zona Banloc, Județul Timiș (conform Planului de analiză și acoperire a riscurilor – Județul Arad, 2011). Municipiul Arad se încadrează în zona E, cu intensitate VII grade MSK.

Zona vulnerabilă la inundațiile produse prin revărsarea râului Mureș o reprezintă toată suprafața cuprinsă între digurile de apărare existente și malurile râului. Cele mai mari inundații s-au produs pe această suprafață în anii 1970, 1975, și 1981.

Zonele vulnerabile la inundațiile produse de apele interne se află în cartierele Gai, Bujac, Șega, Grădiștea, Aradul Nou și Sânicolaul Mic.

Zonele de risc seismic, conform prevederilor din Normativul P.100-92, situează Aradul în zona D cu indicatorii seismici: Ks=1,0 și Tc=0,16. Perioada de revenire 50 de ani.

Parcela studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată.

Conditii geotehnice

Studiul geotehnic intocmit in vederea elaborarii documentatiei de proiectare pentru obiectivele propuse evidentiaza urmatoarele:

Din punct de vedere geomorfologic municipiul Arad face parte integrantă din Câmpia de Vest (Bazinul Panonic).

Din punct de vedere geologic, amplasamentul în zonă este alcătuit din depozite de terasă (deluviale și fluviatile), reprezentate de pământuri argilo-prăfoase, pietrișuri și nisipuri. Aceste depozite apar sub forma de conuri de dejecție ce dau relieful de câmpie.

Din punct de vedere hidrogeologic, pânzele freactice subterane sunt dependente de cantitățile de precipitații căzute în zonă.

Stratificația în forajul F1 este urmatoarea:

- 0,00 - 0,40m Sol vegetal
- 0,40m – 0,80m argilă cafenie, plastic vârtoasă
- 0,80m – 2,70m argilă cafeniu-gălbuie, plastic vârtoasă cu concrețiuni calcaroase.
- 2,70m – 3,20m argilă prăfoasă, cu intercalații nisipoase

Nivelul freatic la data executării forajului (septembrie 2022), s-a întâlnit la adâncimea de 2,60m sub CTA cu posibilitati de urcare în diferitele perioade ale anului, fără ca aceasta să influențeze viitoarea construcție.

Recomandări ale Studiului geotehnic.

Ținându-se cont de cele prezentate, viitoarele construcții se va sprijini pe stratul de argilă cafeniu-gălbuie plastic vârtoasă cu concrețiuni calcaroase.

Dacă în timpul săpăturilor pentru fundații se va întâlni o altă stratificație decât cea interceptată de forajul F1, se va chema geotehnicianul pentru a dispune în consecință.

Adâncimea de îngheț este de 0,80 – 0,90 m (conform STAS 6054–77).

Clima și regimul pluviometric

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie din Câmpia Aradului.

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

* Temperatura aerului:

- media lunară minimă: - 1 C – ianuarie;
- media lunară maximă: + 20 C...21 C – iulie-august;
- temperatura minimă absolută: -35,3 C;
- temperatura maximă absolută: +40,0 C;
- temperatura medie anuală: +10,9 C;

* Precipitații:

- media anuală: - 631 mm.

Regimul eolian

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

Conform zonării seismice după Normativul P–100–1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț $T_c=0,7$ sec. și un coeficient seismic $a_g=0,20g$.

2.4. Circulația

Terenul este aliniat la carosabilul străzii Rândunicii care este principala cale de circulație din zona studiată, în partea de vest a terenului.

Strada Rândunicii – drum public asfaltat, asigură accesul direct la parcela reglementată.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Terenul pe care se propune investitia este în proprietate privată astfel:

- CF 339954 Arad – intravilan, arabil, S=1.504mp; Proprietari: Kaszta Paul Mihai și Kaszta Dorina Emilia.

➤ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Celelalte parcele adiacente au folosința: curți construcții, căi de comunicație rutieră, terenuri arabile.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zona studiată.

➤ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În perimetrul zonei studiate există fond construit pe parcelele învecinate la sud și pe cele de vis a vis de strada Rândunicii.

POT și CUT în incintă sunt 0,0% respectiv 0.

➤ Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

- Zona nu este expusă riscurilor naturale.
- Terenul are stabilitatea asigurată.
- Zona nu este inundabilă.

➤ Principalele disfuncționalități:

Disfuncționalitățile zonei se regăsesc în:

- Parcela CF 339954 precum și parcelele aflate la nord și est de ea necesită reglementare.

➤ Zone de protecție impuse pe terenul studiat:

Zonele de protecție față de anumite obiective sau rețele de utilități sunt:

- 6 m față de LEA existentă (sau conform avizului Enel);

Zona studiată nu este afectată de regulamente de urbanism aferente zonelor cu valoare arhitecturală, istorică și ambientală.

2.6. Echiparea edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

Zona dispune de rețea de alimentare cu apă, amplasată pe strada Rândunicii.

2.6.2. Canalizare menajeră

Zona dispune de rețea de canalizare menajeră, amplasată pe partea opusă a străzii Rândunicii.

2.6.3. Canalizare pluvială

Zona dispune de rețea de canalizare pluvială, amplasată pe ambele părți ale străzii Rândunicii.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețea de gaze naturale pe partea opusă a străzii Rândunicii.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Rândunicii există rețea electrica LEA de joasă tensiune, de la care se poate face alimentarea parcelei.

2.7. Probleme de mediu:

În zonă nu există valori ale patrimoniului care să necesite protecție. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă iar terenul are stabilitatea asigurată.

Problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Analiza problemelor existente de mediu în zona studiată se referă cu precădere la:

- Relația cadru natural- cadru construit;
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de circulație și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă;
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice;
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție;

• **RELATIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT**

Terenul pe care se propune investiția este amplasat într-o zonă cu interdicție de construire până la elaborare PUZ și RLU aferent.

Relieful de câmpie al Aradului permite o desfășurare a zonei construite fără restricții de relief datorate declivităților mari, dar în același timp duce la o desfășurare plată fără puncte de interes care să determine silueta orașului, respectiv a zonei studiate.

Se impune o zonă de protecție de 6 m față de LEA existentă pe strada Rândunicii.

• **MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE CIRCULAȚIE ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONA**

- **sistemul căilor de circulație din zonă este compus din:**
 - strada Rândunicii cu 2 benzi, asfaltată
- **categoriile echipării edilitare:**
 - în zonă există rețele edilitare (apă, canal menajer, canal pluvial, energie electrică și gaze naturale).
 - aceste rețele existente sunt rețele publice, orașenești de distribuție și nu prezintă riscuri deosebite pentru zonă, față de ele fiind instituite distanțele de siguranță normate.

• **EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE**

- **Riscuri naturale:**
 - seismicitate: Terenul studiat face parte din zona seismică „D” cu indicatorii seismici: $K_s=1,0$ și $T_c=0,16$ (conform normativului P100-1/2013)
 - geotehnic: risc geotehnic mediu/reduc
 - inundații: cursul Mureșului este indiguit în municipiul Arad astfel încât riscul de inundații din aceasta cauză este redus.
 - alunecări de teren: Nu este cazul;
- **Riscuri antropice (tehnologice si industriale): se pot face referiri la:**
 - Accidente chimice rezultate din procesul tehnologic, în cazul de față – nu este cazul.
 - Incendii de mari proporții – pentru evitarea acestora se vor respecta toate cerințele de securitate la incendiu care vor fi stabilite în funcție de conformarea construcțiilor și de activitatea care se va desfășura în clădiri;
 - Accidente majore pe căile de comunicații – pentru evitarea acestora se va respecta semnalizarea circulației rutiere.

- **EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE**

Pe teren sau în apropiere nu există valori de patrimoniu, clădiri, zone protejate sau situri arheologice.

2.8. Opțiuni ale populației:

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, a fost parcursă prima etapă de informare și consultare a populației, fără constatări suplimentare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ – PREZENTAREA INVESTITIEI:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Documentații de urbanism aprobate anterior:

PUZ "BISERICA ORTODOXĂ, GRĂDINIȚĂ, CASĂ PAROHIALĂ ȘI CLĂDIRI DE LOCUIT, ZONA SANEVIT FN" aprobat cu HCLM Arad 261/2011 – nu reglementează parcela CF 339954 Arad și solicită întocmire PUZ.

Nu au fost întocmite alte documentații suplimentare pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu PUZ.

3.2. Prevederi ale PUG privind funcțiunea solicitată:

Conform PUG Arad, terenul este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de nord a municipiului și face parte din UTR 55 – zonă rezidențială.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de câmpie. Terenul este relativ plan și nu există un cadru natural valoros.

Terenul este liber de construcții. Prin reglementările urbanistice, zona studiată nu va schimba caracterul reliefului natural.

3.4. Modernizarea circulației:

Terenul este aliniat la carosabilul străzii Rândunicii care este principala cale de circulație care deservește zona studiată. Strada Rândunicii este stradă de categoria a IV-a, ca și celelalte străzi existente în zonă.

Parcela CF 339954 Arad care face obiectul studiului are front stradal cu o deschidere de 25,43m pe str. Rândunicii și are posibilitate de acces direct din aceasta.

Accesul va fi asfaltat și nu avea o deschidere mai mare de 4,00m.

Pe lungimea frontului stradal se va amenaja un trotuar din pavele, cu o lățime de minim 1,00m. Din acesta se va realiza și accesul pietonal pe parcelă.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare, va fi suportat de către titularul PUZ care beneficiază de aceste amenajări iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea urbanistică a terenului pentru „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, GARAJ, ANEXE, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE” amplasată în intravilanul municipiului Arad, CF 339954 Arad.

FUNCTIUNE TEREN	BILANȚ TERITORIAL				IN ZONA STUDIATA				DETALIIAT PE PARCELĂ			
	EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS					
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%				
Teren viran arabil	21.478	75,31	19.941	69,92	1.504	100,00	0,00	0,00				
Zonă carosabil, trotuare	1.474	5,18	1.515	5,32	0,00	0,00	526	35,00				
Locuințe individuale, anexe	4.879	17,10	6.383	22,38	0,00	0,00	452	30,00				
Spatii verzi	687	2,41	646	2,28	0,00	0,00	526	35,00				
TOTAL:	28.518	100,00	28.518	100,00	1.504	100,00	1.504	100,00				

Se stabilesc următorii **indicatori urbanistici** pentru obiectivele propuse:

Indici urbanistici - regimul de construire în incinta reglementată (indicatori maximali)	EXISTENT	PROPUS
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	0,00%	30,00%
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	0,00	0,60

Modul de utilizare a terenului:

Regimul maxim de înălțime va fi P+1E

CTS = 109,30 NMN Hmax = 11,0m = 120,30 NMN

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice.
- Reglementarea procentului de ocupare și a coeficientului de utilizare a terenului.
- Asigurarea accesului carosabil și pietonal la teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.
- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Construcții noi: - **locuință izolată**
 - **Funcțiuni complementare:**
- b) Anexe gospodărești – garaj, piscina, terase, filigorii
- c) Dotări tehnico-edilitare
- d) Drumuri, alei pietonale
- e) Zone verzi plantate

Zona studiată are suprafața de 28.518mp. intervențiile în afara incintei se referă la:

- Racord carosabil la strada Rândunicii, maxim 4,00m lățime;
- Trotuar de acces pe parcelă – minim 1,00m lățime;
- Branșamente/racorduri la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, energie electrică și gaze naturale, existente pe strada Rândunicii.

Intervențiile urbanistice pe amplasament (parcela CF 339954 Arad) se referă la reglementarea indicilor urbanistici POT și CUT, regimul de înălțime, stabilirea zonei edificabile, acces, parcări, spațiu verde.

Se propune un regim de înălțime maxim de P +1E.

Pentru parcela CF 339954 ARAD:

P.O.T. maxim propus: 30,00% C.U.T. maxim propus: 0,60

Limita de implementare a construcțiilor va fi la:

- 6,50m de limita de proprietate spre strada Rândunicii;
- 0,00m față de limita de proprietate spre nord parcela CF 339977 Arad;
- 0,00m față de limita de proprietate spre est CF 339936 Arad;
- 0,00m față de limita de proprietate spre sud CF 339939 Arad.

Spațiile verzi amenajate în incintă vor fi de minim 35% și se va planta câte 1 arbore la fiecare 50mp de zonă verde amenajată.

Imprejmirile se vor realiza pe limita de proprietate, vor putea fi opace în lateral și în spate și transparente sau semiopace spre strada Rândunicii și nu vor depăși înălțimea de 2,20 m.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A ZONEI REGLEMENTATE:

L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Lo – locuință izolată și anexe, garaj/car-port, piscină

Sp - Spații verzi amenajate, plantate

Cc - Căi de comunicație (carosabil și pietonal)

Lo – subunitate funcțională – locuință izolată

Pe parcelă se va dezvolta o investiție – locuință de tip izolat cu regim de înălțime P+1E. Se va încadra în zona de implementare a construcțiilor.

În zona de implementare a construcțiilor se pot amplasa construcții anexe – garaj/carport, piscină, terasă.

Sp - subunitate funcțională – spații verzi

Pe parcelă se vor amenaja spații verzi în procent minim de 35% conform HCLM Arad 572/26.10.2022 pentru construcții de locuințe.

Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde va fi de 1buc / 50mp.

Cc – subunitate funcțională – căi de comunicație (carosabil și pietonal)

Se vor amenaja:

- **Acces din strada Rândunicii**

Din strada Rândunicii se va amenaja un acces carosabil cu lățime de maxim 4,00m deschidere. Accesul va avea covor asfaltic și va fi racordat la carosabilul existent.

- **Platformă în incintă (carosabilă și pietonală)**

În continuarea accesului pe parcelă se va amenaja carosabilul din incintă, pentru accesul la garaj/ carport. Acesta va avea o lățime de 3,00m va fi executat din pavele înierbate dacă suprafața de spațiu verde nu este suficientă (35%).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:

Alimentare cu apa:

Asigurarea alimentării cu apă se va face din rețeaua publică de alimentare cu apă existentă în zonă pe partea opusă a străzii Rândunicii.

Alimentarea cu apa potabilă se va face printr-un branșament compus din conducta de racordare din PEHD și un cămin de apometru amplasat pe domeniul public la marginea parcelei.

Masuri PSI

Conform prevederilor „Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2- 2013, cu modificările și completările ulterioare capitol 4.1, pentru stingerea incendiului **nu sunt necesari hidranți interiori**, conform art. 4.

Conform capitolului 6.1, art. (4) **nu sunt necesari hidranți exteriori**.

Canalizarea:

Canalizarea menajeră și pluvială

Pe strada Rândunicii în dreptul amplasamentului exista rețea publică de canalizare menajeră și pluvială.

Racordarea incintei se va face la acestea prin racorduri.

Pentru evacuarea apelor menajere se va executa o rețea de incintă care va fi racordată la rețeaua stradală.

Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate prin sisteme de jgheaburi și burlane și conduse la zonele verzi adiacente. Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va face de la LEA de medie tensiune existentă pe strada Rândunicii, prin prevederea unui post de transformare PT 20/0,4kW.

Alimentarea incintei se va face prin linie electrică subterană de joasă tensiune.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Alimentarea cu gaze naturale:

În zona studiată există alimentare cu gaze naturale prin rețeaua publică de gaze naturale presiune joasă existentă pe partea opusă a străzii Rândunicii.

Imobilul care se propune va fi alimentat cu gaze naturale, pentru încălzirea spațiilor pe timp de iarnă și pentru prepararea apei calde menajere.

Telecomunicații:

În zona exista rețea de telefonie subterană aparținând de Digi. Pentru asigurarea posibilităților de racordare la telefonie și internet se va contracta furnizorul existent pe stradă.

Deșeurile menajere:

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și depozitate în europubele amplasate pe parcelă pe o platformă betonată sau pavată. Acestea vor fi preluate de către societatea de salubritate și transportate la rampele de gunoi ale localității. Beneficiarul va încheia contract de prestări servicii cu societatea de salubritate.

3.7. Protecția mediului:

Conform studiilor și memoriului de specialitate, amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre. Terenul nu prezintă risc de alunecări, inundații sau avalanșe. 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.

Conform HG 1076/8 iulie 2004 și Anexelor de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism, prin documentații specializate ce se înaintează spre aprobare Agenției de protecția Mediului Arad.

PUZ „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, GARAJ, ANEXE, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE” va respecta concluziile analizei de mediu și ale etapei de încadrare.

În cazul în care pe durata executării lucrărilor de săpătură, apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va anunța Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național Arad și Primăria Municipiului Arad asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. (3) din Legea nr. 462/2003. În vederea continuării lucrărilor se va asigura supravegherea arheologică pe durata lucrărilor, de către persoane autorizate, pe baza de contract și conform unui aviz de descarcare arheologică eliberat anterior continuării lucrărilor.

3.8. Obiective de utilitate publică.

În zona studiată se găsesc următoarele obiective de utilitate publică:

- Drum public – strada Rândunicii.
- Rețele de utilități – energie electrică, apă, canal, gaz, telefonie.

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

- Se va executa racordul carosabil al drumului de acces în incintă.

Tipuri de proprietate asupra terenurilor.

Incinta este teren proprietate privată.

Celelalte tipuri de teren – proprietate publică și privată de interes local, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Amenajarea accesului carosabil dinspre strada existentă se va realiza din fonduri private ale titularului PUZ. Racordurile și branșamentele la rețelele edilitare se vor executa din fonduri private, ale titularului PUZ.

Circulația terenurilor:

Pentru realizarea obiectivelor propuse în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu va fi necesară circulația terenurilor, acestea urmând să rămână în domeniul public, respectiv privat, fără a fi necesare schimburi sau concesiuni de terenuri.

4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE:

4.1. Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

În momentul de față zona studiată este parțial reglementată urbanistic prin PUG, ca zonă rezidențială dar care necesită reglementare prin PUZ.

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

Principalele intervenții în zonă, care să susțină materializarea investiției propuse vor fi cele legate de:

- Realizarea racordului carosabil la strada Rândunicii;
- Recordurile și branșamentele la rețelele edilitare existente pe strada Rândunicii;
- investiția propriu-zisă – locuință, anexe, garaj, piscină, împrejmuire;
- amenajarea spațiilor verzi plantate în incintă.

4.3. Prioritati de interventie:

Realizarea accesului pe parcelă și a infrastructurii edilitare vor fi elementele prioritare în demararea investițiilor.

Realizarea etapelor investiționale urmează a fi dictată de sursele de finanțare ale investitorului dar în toate situațiile asigurarea cu utilități și realizarea circulațiilor și a accesului la drumul public sunt obligatorii.

4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ:

Ca elaborator a documentației, considerăm că aceasta reflectă potențialul și cerințele zonei, asigurând continuitatea dezvoltării rezidențiale a zonei de locuințe existente.

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

Investiția se va realiza din fondurile titularului PUZ, Kaszta Paul Mihai și a soției.

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

- Aprobarea PUZ în CLM Arad
- Realizarea prioritară a accesului pe parcelă și a racordurilor la rețelele edilitare publice existente.
- Impunerea prin certificat de urbanism și autorizații de construire, regulamente, caiete de sarcini, a unor soluții arhitecturale adecvate care să confere personalitate acestei zone.

Pentru dezvoltarea acestui amplasament, investitorul privat suportă și preia toate costurile cu realizarea accesului și realizarea echipării tehnico-edilitare, precum și orice alte amenajări impuse pentru corecta funcționare a incintei.

Pentru realizarea investiției propuse nu vor fi costuri pe care să le suporte administrația publică locală din bani publici.

Întocmit,
arh. Monica Cuznetov