



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 | SC ELLADA BUILDINGS SRL |
| denumire lucrare | ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA |
| amplasament | Jud.Arad, mun.Arad, str.Clujului, nr. 142/A si 142-144; C.F. nr.317316 Arad(cad.13336) si C.F.nr.305047Arad(cad.13335) |
| proiectant general | S.C. STACONS S.R.L. |
| numar proiect | 18 /2022 |
| faza de proiectare | PUZ |

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea Vest a municipiului Arad (cartier Parneava).

Are suprafata totala de 3988 mp conform C.F.nr.317316 Arad (cad.13336, S=580mp) si C.F.nr.305047Arad(cad.13335, S=3403 mp);

Folosinta actuala : curti constructii, proprietate privata, intravilan;

Destinatia stabilita prin PUG in UTR nr. 11, subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban Lmr 11b;

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

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

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 430 din 11.03.2022.

01.03. Surse de documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

Amplasamentul este situat în intravilanul mun.Arad in UTR nr. 11 Lmr11b, conform PUG Arad, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

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



-Avizul de oportunitate nr. 34 din 26 Sept. 2022

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

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

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

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice
- suport topo avizat de OCPI

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

02.01. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în partea Vest a municipiului Arad (cartier Parneava), fiind o zona predominant rezidentiala , cu cladiri de tip urban P+1 , P+2, P+M. Zona de amplasament necesită reglementare urbanistică, fiind sub interdicție de construire până la aprobare PUZ. Strada Clujului cu toate dotările edilitare, strada amenajata si asfaltata.

02.02. Incadrarea in localitate

Amplasamentul analizat este situat în partea de Vest a mun.Arad, intravilan, in UTR nr. 11 Lmr11b conform PUG Arad, cartierul Parneava, in suprafață totala de 3988 mp de teren, cu folosință curti constructii , cu accesul din str. Clujului (amplasamentul este situat la Vest fata de drum);

Vecinătățile terenului sunt:

- la Nord –teren proprietate privata Nr.cad. 306806, intravilan Mun.Arad;
- la Vest- terenuri proprietati private Nr.cad. 345333, Nr.cad. 328815; Nr.cad. 355627, Nr.cad. 322444;
- la Est- teren proprietate domeniul public str.Clujului nr.cad.351448;
- la Sud- teren proprietate privata Nr.cad. 345240

Incinta propusă spre reglementare are frontul stradal de 55.99 m și adâncimea de 75.05 m.

02.03. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este cu vegetatie spontana,neamenajat, destinația lui actuală fiind curti constructii în intravilan.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 107.68 NMN (Vest) și 108.90 NMN (Est,spre stradă).

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

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului, la cca. 3 km sud față de cursul râului.

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



2.3.1. Date ale studiului geotehnic

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

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

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

Rețeaua hidrografică este reprezentată în zonă de râul Mureș.

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

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70 \text{ m} \div 0,80 \text{ m}$.

Nivelul apelor subterane nu a fost atins în forajul executat. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă.

Recomandări:

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

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

02.04.Circulația

Principala cale de circulație din zona studiată este strada Clujului, în partea de Est a terenului (în partea de Sud este perpendiculara pe str. Dorobantilor) ;

Această stradă asigură accesul direct la incinta reglementată. Este un drum amenajat cu alei pietonale și spații verzi de aliniament , are un prospect stradal de minim 13.70 m.

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

02.05.Ocuparea terenurilor

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

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă. Din str.Clujului se asigură accesul la teren, există rețele de transport energie electrică aeriană (linie LEA 0,4 kV) și gaze naturale, rețea de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră.



Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.
Pe teren nu există fond construit. Terenul e proprietatea privată a SOCIETATII ELLADA BUILDINGS SRL conform C.F.nr.317316 Arad (cad.13336, S=580mp) si C.F.nr.305047Arad(cad.13335, S=3403 mp);
În zona de amplasament nu există transport în comun.
Nu sunt disfuncționalități în zona studiată.

02.06.Echipare edilitara

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

02.06.01Alimentarea cu apa:

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

02.06.02.Canalizare menajera:

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

02.06.03.Canalizare pluviala:

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane și rigole până la deversarea în rețeaua pluvială strădală.

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrică se realizează printr-un racord subteran propus de la stâlp LEA de joasă tensiune, aflat la rețeaua strădală până la terenul care face obiectul P.U.Z.

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 zona.

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

02.06.06. Telefonizare

Se va racorda la rețeaua strădală.

02.07. Probleme de mediu

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

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 3 km sud față de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

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

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 documentației studiate terenul este liber, cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții, platforme, anexe și spații.



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

Documentatii de urbanism aprobate anterior:

PUZ si RLU aprobat prim H.C.L.M. Arad nr.171/2008:Construire blocuri locuinte de lux P+2+M, str. Clujului nr.142-144;

PUZ si RLU aprobat prim H.C.L.M. Arad nr.42/2011:Construire 10 locuinte unifamiliale P+1E+M, str. Clujului nr.142-144;

03.02. Prevederi ale PUG

In PUG - UTR 11 zona este incadrata in intravilan,subzona predominant rezidentiala, in PUG aprobat cu HCLM Arad nr.502/2018

Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

03.03. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la strada asfaltată. Terenul este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

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

Apa subterană a fost interceptată în forajele executate la adâncimea de 3,70 m față de CTN. Se prevede un nivel maxim ascensional maxim al apei subterane până la adâncimea de 2,30 față de CTN.

03.04. Modernizarea circulatiei

Artera principala este formata din str. Clujului, din care se realizeaza accesul spre zona studiata de 7.00 m pentru a se asigura 2 locuri distincte paralele de stationare in zona de acces. Carosabilul va fi de 6.00 m, cu o banda de circulatie pe sens, din acesta se realizeaza accesul spre fiecare parcela cu zona de parcare pe lot.

(1 loc parcare/ s.d./max.100 mp -conform H.G. nr.525).Se va asigura cate 2 locuri de parcare in cadrul fiecarui lot.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a străzii publice cu raze de racordare $R = 6,00$ m; accesul va fi de 7.00 m iar carosabilul din incinta va fi de 6.00 m, din care se va realiza accesul spre fiecare lot cu 2 locuri de parcare.Pe ambele laturi ale drumului din incinta vor fi alei de 1.00 m si cate o fasie de 75 cm spatiu verde de aliniament.



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

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

Lucrările proiectate respectă prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, care vor fi executate pe domeniul privat, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

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

03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Se propune amplasarea pe doua randuri construcții de locuinte insiruite cu drum carosabil pe mijloc. Funcțiunile complementare acestora sunt: drumuri de incintă, parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) construcții noi: - **locuințe insiruite** la P +1E (cu 9-9 loturi care vor fi orientate catre drumul privat propus in incinta (profil stradal propus 9.50 m);

- functiuni complementare:

- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului.
- d) drumuri, parcaje, alei pietonale.
- e) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de 14 400 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la Str. Clujului;

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

Zona propusă spre reglementare este compusă din doua parcele cu folosința "curți construcții " în intravilan, în suprafață totală de 3 988 mp. Zona propusă spre reglementare are frontul la Str. Clujului de 55.99 m și adâncimea de 75.05 m.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea indicilor urbanistici în vederea parcelării loturilor cu locuinte insiruite pe doua randuri, cu POT si CUT si regumul de inaltime P+1E, carosabil, acces, parcari, spatiu verde;

Anexele gospodaresti se vor putea realiza in zona edificabila pentru construire.



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

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

Se va lotiza terenul cu parcele, având destinația de locuințe insiruite astfel:

- terenul studiat este împărțit în 18 parcele cu suprafața între 188 mp - 171 mp având lățime de 8.00 m front stradal propus și adâncimea între 21.55 m și 24.79 m.

Cele două rânduri de locuințe insiruite vor fi împărțite astfel:

RANDUL 1 (PARCELELE 1-9)

Suprafața edificabilă maxim 802 mp

Suprafața construită estimată 797.5 mp

Suprafața desfasurată 1595 mp

Număr locuințe estimat : 9 locuințe cu parter și etaj (H max.9.00 m)

O parcelă va avea suprafața estimată la 171-173 mp, cu suprafața construită de 89 mp.

RANDUL 2 (PARCELELE 10-18)

Suprafața edificabilă maxim 802 mp

Suprafața construită estimată 797.5 mp

Suprafața desfasurată 1595 mp

Număr locuințe estimat : 9 locuințe cu parter și etaj (H max.9.00 m)

O parcelă va avea suprafața estimată la 172-188 mp, cu suprafața construită de 89 mp.

Clădirile amplasate pe parcelele de colț (parcelă nr.1 și 18), având deschidere la două cai de comunicație, vor fi tratate cu două fațade principale.

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

03.05.02.Destinația terenurilor din zona:

Funcțiunea principală va fi de **locuințe insiruite**. Pe terenurile adiacente sunt construcții de locuințe individuale.

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

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

03.05.03.Indici urbanistici :

Regimul de înălțime propus este P+1E cu o înălțime maximă de 9.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m.

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



Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 3 988 mp

| Nr. Crt. | Bilanț teritorial | Existent | | Propus | |
|----------------|---|--------------|------------|----------------|--------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 01. | Curti constructii | 3 988 | 100,00 | - | - |
| 02. | Zonă locuinte (din care suprafata construita) | - | - | 3153 (1595) | 79.1 (40) |
| 03. | Carosabil, trotuar | - | - | 592 | 14.8 |
| 04. | Spatii verzi aliniament / loc de joaca pt copii | - | - | 243 | 6.1 |
| TOTAL : | | 3 988 | 100 | 3 988 | 100 |

BILANȚ LOTURI PROPUSE (1-18 LOTURI)

| Nr. Crt. | Bilanț teritorial | Propus | |
|----------------|----------------------|----------------|------------|
| | | mp | % |
| 01. | Suprafata construita | 89 | 52-47 |
| 02. | Alei | 20 | 12-10 |
| 03. | Spatii verzi | 62-79 | 36-43 |
| TOTAL : | | 171-188 | 100 |

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 14 400 mp

| Nr. Crt. | Bilanț teritorial | Existent | | Propus | |
|----------------------|------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 01. | Zona curti constructii | 12 810 | 89.0 | 8 822 | 61.3 |
| 02. | Zonă rezidentiala | - | - | 3 988 | 27.7 |
| 03. | Cai de comunicatie | 640 | 4.4 | 640 | 4.4 |
| 04. | Trotuare | 450 | 3.1 | 450 | 3.1 |
| 05. | Sparii verzi | 500 | 3.5 | 500 | 3.5 |
| TOTAL GENERAL | | 14 400 | 100 | 14 400 | 100 |



| INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ | | EXISTENT | PROPUȘ |
|--|--|----------|---------|
| 01. | Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) | 0,00 % | 40,00 % |
| 02. | Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) | 0,00 | 0.95 |

03.05.04. Sistemizarea verticala

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 107.68 NMN (Vest) și 108.90 NMN (Est, spre stradă).

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

03.05.05. Criterii compoziționale și funcționale

Sunt propuse doua randuri de cladiri - locuințe insiruite P+1E dispuse retras cu 6.00 m de la frontul stradal si paralele cu drumul din incinta.

03.05.06. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal nou propus va fi la 5.50 m iar loturile 1 si 18 vor fi pe limita de proprietate in aliniamentul str. Clujului, loturile 9 si 10 din partea posterioara a terenului (Vest) vor avea o retragere de 3.31-3.26 m (in aceasta zona se propune loc de joaca/ spatiu verde compact)

03.05.07. Regimul de înălțime

Regimul de inaltime propus este P+1E cu o inaltime maxima de 9.00 m masurata de la cota +/- 0.00 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:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0.95

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 20,00 % pentru funcțiunea locuire conform conform HGR 525/1996 actualizată și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

03.06.01. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a localitatii. Bransarea si racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau canalizare se va face de catre agenti economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, in baza unei Cereri de bransare/ racordare inaintata de proprietar ori imputernicitul legal si pe cheltuiuala acestuia.

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



Hidranților exteriori

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 poate folosi hidrant exterior suprateran de pe str. Clujului, asigurând debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118/2, pentru centre populate până în 5.000 locuitori).

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

03.06.02. Canalizare

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la locuințele 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 Est de amplasament, montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

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

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

Canalizare pluvială

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

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

03.06.03. Alimentarea cu energie electrică

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

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

03.06.04. Alimentarea cu energie termică

Racordare la rețeaua de gaz existentă în zona.

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

03.06.05. Gospodărie comună

Depozitare deșeurilor menajere generate va fi asigurată în pubele standardizate; se prevede colectarea selectivă pe principalele categorii de deșuri – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

Se va asigura contractul cu o firmă specializată pentru colectarea corespunzătoare.

După colectare, toate deșeurile vor fi transportate la depozitul de deșuri corespunzător de către o firmă specializată.

La intrare pe parcela s-a prevăzut o platformă pentru pubele, aceasta va fi racordată la apa-canal pentru a putea fi igienizată.



03.07. Protectia mediului

Imbunatatirea mediului de viata urban

Conform studiilor si memoriului de specialitate, amplasarea cladirilor destinate locuintelor se va face in zone sigure, locuintelor terenuri salubre. Terenurile nu prezinta risc de alunecari de teren, inundatii sau avalanse. In conformitate cu memoriul tehnic, alimentarea cu apa potabila se va face in conformitate cu normele legale in vigoare.

Colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere si a apelor meteorice se va realiza printr-un sistem de canalizare, conform proiectului de specialitate.

03.08. Obiective de utilitate publica

Se propun interventii la dotarile de interes public existente, si anume:

- executia racordului carosabil al drumului de incinta propus la drumul public

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica

Zona are in prezent utilitatile necesare unei bune functionari (energie electrica, alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si pluviala, gaz), in acest sens nefiind necesara extinderea unor retele de utilitati.

Amplasamentul nu se afla in baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica. Sarcina titularului de investitie este ca, in cazul in care in timpul lucrarilor de decapare sol sau sapaturi apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va anunta DJC Arad si Primaria asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003.

03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituita din terenuri proprietate privata.

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

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

03.08.03. Circulatia terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona potrivit PUG-ului : L-locuire

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

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

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

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

- realizarea racordurilor carosabile la Str. Clujului;
- drum de incinta
- rețele edilitare



- funcțiunea locuinte insiruite;

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. Precieri ale elaboratorului PUZ

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

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

- aprobarea PUZ prin HCL Arad

- realizarea prioritară a carosabilelor propuse și a racordurilor acestora la strada Clujului, precum și a asigurării utilităților prin extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente.

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

intocmit,
arh.stag. GOLBAN Nicoleta

sef proiect,
arh. Dorin CRAINIC