MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

- Denumire proiect: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**
- Număr proiect: 160/2022
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic de Detaliu
- Beneficiar: **SAPLACAN MIRCEA**
- Proiectant: **S.C. ARHITECTONIC S.R.L.**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentaţie de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului Saplacan Mircea.

Documentaţia are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1807 din 17.10.2022, eliberat de Primăria Mun. Arad pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad, Str. Ștefan Tenetchi nr. 37/B, având o suprafaţă de **550 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 343103 Arad (nr. Cad 343103).

Zona studiată, în suprafață de **5.950 mp**, este situată preponderent la sud de Str. Ștefan Tenetchi.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Evoluţia zonei

Amplasamentul analizat este situat la sud de Str. Ștefan Tenetchi şi constă dintr-o suprafaţă de 550 mp de teren cu folosinţă curți construcții în intravilan.

Zona generală de amplasament are funcțiune predominant rezidențială, cu clădiri de locuit P, P+M, P+1E. Odată cu înglobarea Str. Ștefan Tenetchi în drumul de centură nord al Mun. Arad, de-a lungul arterei au început să se dezvolte funcțiuni complementare locuirii, dar și zone pentru servicii și comerț, care conferă zonei o nouă dinamică. Zona de amplasament oferă bune premize de dezvoltare a sectorului rezidenţial, dar și a funcțiunilor complementare acestuia, datorită amplasării la un drum public modernizat, cu toate utilitățile edilitare necesare. În această zonă au început să fie construite locuinţe sau dotări noi, după desfiinţarea celor existente, sau prin dezmembrarea vastelor terenuri cu grădini de pe lângă locuințele de tip rural existente.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în nord-vestul Mun. Arad, în Cartierul Gai, la cca. 150 m est față de Zona Industrială Arad Nord şi este accesibilă dinspre drumul public Str. Ștefan Tenetchi – aceasta face parte din centura nord a localității (DN 7 Arad – Nădlac).

Terenul studiat a rezultat în urma dezmembrării succesive a unui teren inițial cu suprafața de cca. 4.000 mp, judecând după numerotarea loturilor rezultate: nr. 37, nr. 37/A ÷ 37/D.

Forma parcelei studiate asigură accesul carosabil la drumul public pe o lățime de 3,50 m la

frontul stradal și o lungime de 22,22 m. Terenul disponibil pentru realizarea locuinței propuse este amplasat la capătul aleii carosabile, având formă dreptunghiulară, cu lățimea de 17,00 m și lungimea de 26,94 m.

Vecinătăţile incintei studiate sunt:

- Nord: Str. Ștefan Tenetchi/ DN 7
- Est: locuință P+M și hotel P+1+M
- Vest: locuință P cu funcțiuni complementare la frontul stradal și locuință P+M
- Sud: grădină a unui lot rezidențial

2.3. Concluzii din documentaţii deja elaborate

Amplasamentul şi vecinătăţile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat prin HCLM Arad nr. 502/2018.

Conform Regulamentului PUG Arad aprobat, zona studiată face parte din **UTR nr. 24**.

Prevederile UTR nr. 24 sunt următoarele:

- Tipuri de subzone funcţionale: zonă rezidenţială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri, subzonă predominant rezidenţială cu clădiri de tip rural, zonă pentru instituţii publice şi servicii de interes general, zonă pentru căi de comunicaţie şi construcţii aferente, zona unităţilor industriale
- Funcţiunea dominantă a zonei funcţiunea de locuire - zonă rezidenţială
- Funcţiunile complementare admise ale zonei - spaţii comerciale şi prestări servicii
- Utilizări permise: se vor autoriza lucrări de întreţinere şi renovare pentru clădirile existente, se va autoriza construcţia clădirilor de locuit, se va autoriza execuţia construcţiilor cu funcţiuni complementare zonei de locuit (spaţii comerciale şi prestări servicii)
- Utilizări permise cu condiţii: în zonele ISco24b,c,d se vor da autorizaţii de construire numai după elaborare de P.U.D.-uri.
- Interdicţii temporare: nu au fost prevăzute
- Interdicţii permanente: nu se vor autoriza unităţi industriale şi de depozitare
- Înălţimea construcţiilor: P, P+1, P+2, P+2+M
- POT maxim zonă predominant rezidenţială (locuinţe cu dotări aferente): 40%
- CUT maxim 0,95

Documentaţia faza P.U.D. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare şi Conţinutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 009 - 2000.

Documentaţia tehnică se va elabora în conformitate cu Legea 350/2001 republicată, Ordinul 233/2016, Legea 50/1991 republicată, HGR 525/1996 și Codul Civil.

2.4. Concluzii din documentaţii elaborate concomitent cu prezentul P.U.D.

Nu există documentaţii de urbanism care se desfăşoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Circulaţia

Zona luată în studiu este traversată pe direcţia est – vest de Str. Ștefan Tenetchi. Prospectul general al străzii este de 37,45 m. Această arteră de circulație este inclusă în traseul centurii nord a municipiului (DN 7 Arad – Nădlac). Str. Ștefan Tenetchi aparţine domeniului public, aflat în administrarea Primăriei Mun. Arad. Drumul are câte o bandă de circulaţie pe sens şi este circulat cu o frecvenţă mare. Prospectul său este, conform categoriei în care se încadrează, de 8,75 m. Drumul este modernizat, cu îmbrăcăminte asfaltică, într-o stare tehnică foarte bună. De o parte și de alta a drumului sunt amenajate piste pentru biciclete și alei pietonale, separate între ele de zone verzi.

3.2. Analiza fondului construit existent

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este caracteristic zonelor urbane periferice/ semi-rurale. În zona studiată, partea sudică a Str. Ștefan Tenetchi este edificată exclusiv cu locuințe și clădiri pentru servicii realizate în ultimii 5-10 ani, într-o stare tehnică foarte bună, din materiale durabile (zidărie cărămidă). Acest fapt se datorește oportunității dezmembrării succesive a grădinii existente inițial, permițându-se astfel o dezvoltare rezidențială nouă pe un teren liber de construcții. Regimul de înălţime pentru locuințe este P, P+M, iar pentru clădirea servicii turism S+P+1E+M.

Nu există fond construit în incinta studiată, ci doar pe loturile învecinate.

Din totalul de 5.950 mp al terenului din perimetrul zonei studiate, 70,59 % sunt suprafeţe ocupate cu terenuri curți construcții în intravilan – zonă rezidențială și funcțiuni complementare/ servicii – (4.200 mp), 18,62 % sunt suprafeţe ocupate cu drumuri, accese carosabile și parcaje, alei pietonale (1.108 mp), iar 10,79 % sunt terenuri ocupate cu zone verzi de protecție carosabil (642 mp).

Parametrii seismici caracteristici zonei: zonă seismică de calcul „D”, cu ag = 0,20 g şi Tc = 0,7 sec.

În marea lor majoritate, terenurile sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice (70,59 %), căile de comunicaţie carosabile, accesele auto, pietonalele și zonele verzi de protecție carosabil aparţin domeniului public al statului (29,41 %).

3.3. Ocuparea terenurilor

Incinta studiată are folosinţa "curți construcții în intravilan", conform Extrasului C.F. nr. 343103 Arad (nr. Cad 343103).

Din punct de vedere al categoriei de folosinţă, terenurile din zona studiată sunt în grupa "curți construcții în intravilan", categoria "drumuri" și "zone verzi", conform metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localităţi, aprobată de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 90/N/02 iunie 1997 şi O.N.C.G.C. nr. 911-CP/02 iunie 1997.

Disfuncţionalităţile remarcate în zonă sunt legate de intensitatea traficului care se desfășoară pe Str. Ștefan Tenetchi, ca parte a centurii nord a Mun. Arad, deși viteza de deplasare este restricționată la max. 50 km/h. O altă disfuncționalitate este absența din apropiere a transportului în comun, cea mai apropiată stație de tramvai (Piața Gai) este situată la 800 m est față de zona studiată.

3.4. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic preliminar menţionăm:

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul explorat aparţine Câmpiei Aradului, aspectul terenului fiind plan orizontal, cu stabilitatea generală asigurată.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul se încadrează în estul depresiunii Panonice, unde s-au depus peste fundamentul cristalin-eruptiv formaţiuni sarmaţiene, panoniene şi cuaternare. Cuaternarul alcătuit din aluviuni lacustre si fluviatile, este reprezentat prin nisipuri cu pietrişuri în alternanţă cu pământuri argiloase-prăfoase.

Hidrogeologic, amplasamentul se află în zona de influenţă a râului Mureș, eventuale variaţii ale nivelului apei subterane putându-se datora variaţiilor de volum ae precipitaţiilor din zonă.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100/1-2013, condiţiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colţ Tc = 0,7 sec şi acceleraţia terenului pentru proiectare ag = 0,20 g.

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

Rezultatele încercărilor de teren şi laborator:

În vederea determinării stratificaţiei terenului şi a proprietăţilor geomecanice ale pământurilor, în amplasament s-a executat un foraj manual.

Lucrările de investigare geotehnică a terenului de fundare au au evidenţiat o stratificaţie constituită din:

- sol vegetal până la 0,3 m adâncime
- argilă prăfoasă maronie vârtoasă până la 1,0 m adâncime

- argilă prăfoasă gălbuie vârtoasă până la 1,9 m adâncime
- argilă prăfoasă gălbuie cărămizie până la 4,0 m adâncime, ne-epuizat până la baza forajului

Apa subterană:

În timpul execuţiei forajelor, apa subterană nu a fost interceptată. Nivelul apei subterane poate prezenta variaţii temporare pe verticală în funcție de anotimp și de volumul precipitațiilor.

Concluzii şi recomandări:

- se recomandă o fundare directă, la adâncimea de 0,9 m (faţă de nivel teren actual), pe stratul de argilă prăfoasă, aflat în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate mare
- Presiunea conventionala de calcul a terenului de fundare, pe care se poate conta la adâncimea de fundare recomandată şi o lăţime a tălpii de fundare de b = 1,0 m, în gruparea fundamentală de încărcări, este: Pconv. = 280 kPa (include corecţiile aferente pentru Df = -2,0 m şi b = 1,0 m).

3.5. Echipare edilitară

3.5.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată există o reţea publică de apă potabilă, de-a lungul Str. Ștefan Tenetchi, pe partea sudică a drumului.

3.5.2. Canalizare menajeră

În zona studiată există o reţea publică de canalizare menajeră, de-a lungul Str. Ștefan Tenetchi, pe partea sudică a drumului.

3.5.3. Canalizare pluvială

În zonă există reţele edilitare de canalizare pluvială, de-a lungul carosabilului Str. Ștefan Tenetchi.

3.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

De-a lungul Str. Ștefan Tenetchi, pe partea sudică a drumului., există reţele de gaze naturale presiune redusă.

3.5.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul aleii pietonale de la sud de Str. Ștefan Tenetchi există reţele de distribuție energie electrică joasă tensiune.

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

4.1. Modernizarea circulaţiei

Prin lucrările de sistematizare verticală se determină poziţia în plan şi în înălţime a construcţiilor, platformelor de parcare, precum şi a drumurilor de acces şi de circulaţie, în corelare cu celelate elemente de construcţie din zonă.

Lucrările în vederea modernizării circulaţiei se referă la:

- Realizarea accesului principal în incintă dinspre Str. Ștefan Tenetchi, cu raze de racord de min. 3,00 m și lățime maximă 3,50 m, racordat la marginea carosabilă a Str. Ștefan Tenetchi, adiacent/ alipit accesului carosabil existent pentru parcela de la nr. 37/A.
- Realizare drum în incintă semicarosabil (va asigura și accesul pietonal), de lățime 3,00 m ÷ 3,50 m pentru accesul la locuința propusă și locul de parcare/ garare al acesteia, realizată din pavaj sau piatră spartă; zona pentru parcare (1 – 2 autovehicule) va fi în aer liber, în zona accesului dinspre Str. Ștefan Tenetchi.
- Realizare alei pietonale

Costul lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, drumului din incintă şi al aleilor pietonale va fi suportat de către beneficiar, iar execuţia lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

4.2. Zonificare funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

Datorită confoguraţiei terenului studiat și a condițiilor specifice ale construcției nou propuse (retragere de la frontul stradal mai mare decât 10,00 m), este elaborată prezenta documentație PUD, care va actualiza/ modifica regimul de construibilitate pe lot.

Se propune amplasarea unei clădiri de locuit în regim de înălțime S+P+M, cu sau fără subsol/demisol şi a amenajărilor aferente, conform planşei Reglementări Urbanistice anexată.

Categoriile de lucrări necesare investiţiei vor fi:

a) construcţii noi:
   - locuință unifamilială S+P+M
   - împrejmuire perimetrală
b) racorduri la reţelele tehnico – edilitare
c) sistematizarea verticală a terenului
d) racord carosabil la drumul public
e) alei pietonale
f) amenajarea spaţiilor verzi si plantate
g) platformă gospodărească.

Zona studiată are 5.950 mp, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafaţă de 550 mp.

Construcţii propuse:

A. Locuință unifamilială S+P+M

Sc max = 135 mp
Sd max = 270 mp

Locuința unifamilială va ocupa zona parcelei în care terenul ajunge la dimensiunile 17,00 m × 26,94 m, care va fi accesibilă dinspre drumul public prin intermediul drumului de incintă propus de la frontul stradal, pe adâncimea de min. 22,22 m. Construcția va fi realizată din elemente durabile. Locuința propusă va fi deservită de min. 1 loc parcare, amenajat în aer liber în zona accesului în incintă, pe teren privat.

În jurul construcţiei propuse se vor realiza alei pietonale şi zone verzi. Zona liberă din jurul construcțiilor și a platformelor carosabile, având o pondere de minim 35 % din suprafaţa terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

BILANŢ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 550 mp

Nr. Crt.	Bilanţ teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren viran curți construcții în intravilan	550	100	-	-
02.	Locuință S+P+M	-	-	135	24,55
03.	Drum acces și parcaje, alei pietonale	-	-	163	29,64
04.	Zone verzi amenajate	-	-	252	45,81
	TOTAL GENERAL	**550**	**100**	**550**	**100**

4.2.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfăşoară între +106,00 NMN şi +106,30 NMN. C.T.S. este prevăzută la +106,40 NMN. Cota ± 0,00 este prevăzută la +106,70 NMN.

4.2.2. Criterii compoziţionale şi funcţionale

Se prevede amplasarea locuinței propuse în zona posterioară a lotului studiat, paralel cu limitele de proprietate.

4.2.3. Regimul de aliniere

Locuința propusă va fi amplasat[cu următorul aliniament, în limita POT și CUT maxim prevăzuți, astfel:

- 27,25 m față de frontul stradal, respectiv 5,00 m față de limita de proprietate posterioară a terenului de la nr. 37/D
- 7,60 m faţă de limita sud a parcelei
- 4,00 m față de limta vestică de proprietate
- 2,00 m față de limta estică de proprietate

4.2.4. Regimul de înălţime

Regimul de înălţime maxim propus pentru locuința propusă este **S+P+M**, cu **înălţimea maximă 6,00 m la cornişă** față de CTS și **înălțimea maximă la coamă 10,00 m**.

4.2.5. Modul de utilizare al terenului

Conform PUG Mun. Arad aprobat, pentru UTR nr. 24, prevederile privind P.O.T. și C.U.T. sunt următoarele:

- P.O.T. maxim admis = 40,00 %
- C.U.T. maxim admis = 0,95

Propunerile P.U.D. se încadrează în acești coeficienți și nu îi modifică.

4.2.6. Plantaţii

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spaţii verzi înierbate, cu plantaţii de arbori de înălţime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim **35,00 %** (min. 193 mp), astfel:

- min. 4 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 68 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 68 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi).

4.2.7. Parcaje

În cadrul parcelei se va realiza minim un parcaj auto, amplasat în în aer liber în zona accesului, la frontul stradal.

4.3. Dezvoltarea echipării edilitare

4.3.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se propune realizarea unui branșament de apă din rețeaua existentă de-a lungul Str. Ștefan Tenetchi.și montarea unui cămin de apometru complet echipat la limita de proprietate, pe zona verde, pentru fiecare locuință propusă.

Rețeaua de apă propusă se va realiza din țeavă de polietilenă de înaltă densitate și se va monta îngropat la o adâncime de 1 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Cerința de apă rece potabilă necesară zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

Qs zi min = 0,18 mc/zi

Qs zi med = 0,60 mc/zi

Qs zi max = 0,78 mc/zi
Qs o max = 0,21 mc/h

4.3.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la locuința propusă 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 de-a lungul Str. Ștefan Tenetchi.

Debitele evacuate de ape uzate menajer conform breviarului de calcul sunt:

Qs zi min = 0,18 mc/zi
Qs zi med = 0,60 mc/zi
Qs zi max = 0,78 mc/zi
Qs orar max = 0,21 mc/h

Apele uzate menajer provenite de la locuința individuală propusă pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm şi 100 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecţii cu alte reţele de utilităţi, gazul va fi poziţionat deasupra.

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

4.3.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul locuinței propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente lotului.

Apele pluviale provenite de pe suprafața aleilor carosabile propue vor fi dirijate spre spațiile verzi, prin pantele de construcție a acestora.

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

4.3.4. Alimentare cu gaze naturale şi alimentarea cu energie termică

În zona de amplasament există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, de-a lungul Str. Ștefan Tenetchi. Se va executa racord la această conductă și se va amplasa firida de branșament pentru locuința propusă, pe limita frontului stradal.

Energia termică necesară încălzirii spaţiilor va fi furnizată de centrale termice cu funcționare pe gaze naturale. În locuință se va asigura o temperatură de 21-22 °C.

4.3.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noul obiectiv, consumatorii de energie electrică sunt constituiţi în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate şi trifazate pentru utilizare generală. Locuința și anexele acesteia vor fi dotate cu instalaţii de protecţie: priză de pământ, rețea de echipotenţializare legată la pământ.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona frontului stradal al parcelei.

4.4. Regimul juridic al terenurilor

Terenul pentru care se propune prezentul plan este proprietatea privată a persoanei fizice Saplacan Mircea, conform Extrasului C.F. nr. 343103 Arad (nr. Cad 343103). Extrasul C.F. nu este grevat de sarcini.

4.5. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros şi nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul studiat este liber de construcţii.

4.6. Designul spaţiilor publice

În incintă nu se propun spații care să devină publice. Pe zona de domeniu public este propusă amenajarea accesului carosabil la incintă, dinspre Str. Ștefan Tenetchi, care va fi realizată dintr-un pavaj asemănător accesului imediat învecinat.

4.7. Gospodărie comunală

Locuința propusă va avea amenajată o zonă pentru colectarea deşeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Deşeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

4.8. Protecţia mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.D., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislaţia în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile şi măsurile de intervenţie – tehnice, juridice, urbanistice, etc. – privesc în execuţie următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

4.8.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului şi apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfăşoară activităţi ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt colectate şi deversate în canalizarea menajeră publică existentă de-a lungul Str. Ștefan Tenetchi; apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperişuri și apele pluviale provenite de pe aleile carosabile se vor evacua gravitaţional pe zonele verzi
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanţe toxice ce pot periclita – în combinaţie cu precipitaţiile – calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – nu este cazul, amplasarea/retragerea la min. 38 m a a locuinței propriu-zise propuse față de carosabilul Str. Ștefan Tenetchi este benefică din acest punct de vedere.

4.8.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziţia ei – nu are surse de risc naturale.

4.8.3. Apele uzate

Apele uzate din locuința propusă în incintă se colectează în reţeaua de canalizare menajeră ce deserveşte toată zona.

Apele pluviale convențional curate se vor deversa pe zonele verzi propuse în incintă.

4.8.4. Colectarea deşeurilor

În judeţul Arad, colectarea deşeurilor 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 preselecţia de la producător pe principalele tipuri de deşeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deşeurile sunt transportate şi depuse la rampa ecologică a mun. Arad, gestionarea lor făcându-se în concordanţă cu normele EU în domeniu.

4.8.5. Reabilitare ecologică

Nu ese cazul.

4.8.6. Reabilitarea şi dezvoltarea spaţiilor verzi

În incinta cu propuneri nu există spaţii verzi amenajate (terenul este viran, acoperit cu vegetație spontană); s-a prevăzut amenajarea unor spaţii verzi în procent de minim 35,00%, cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022, astfel:

- min. 4 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 68 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 68 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi).

4.8.7. Zone protejate

Zona studiată nu face parte din arii protejate declarate. În zonă nu există bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investiţiilor.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potenţial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

4.8.8. Încadrarea în prevederile PUG

Investiţiile în zonă privind extinderea zonei rezidenţiale și a funcțiunilor complementare acestia se încadrează în prevederile PUG Mun. Arad aprobat, fluenţa circulaţiei în zonă nu este afectată prin aplicarea propunerilor prezentului proiect.

Reţelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale, energie electrică), fapt care creează condiţiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei. O atenţie deosebită se va acorda sistemelor centralizate sau locale de asigurare a încălzirii şi apei calde menajere prin montarea de cazane omologate.

4.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăposteşte următoarele dotări de interes public:

- Str. Ștefan Tenetchi/ drumul de centură nord a Aradului (parte din DN 7), de inters național
- utilități publice (apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale), de interes local
- hotel, spațiu comercial, de interes local.

Nu sunt propuse noi obiective de utilitate publică.

Sunt asigurate toate utilităţile necesare pentru o corectă funcţionare a construcţiilor din zonă, în condiţii de siguranţă atât pentru cetăţeni, cât şi din punct de vedere al protecţiei mediului.

4.10. Circulaţia terenurilor

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare la care se va face racord. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislaţia în vigoare şi cu soluţia tehnică adoptată. Nu se propune schimbarea regimului juridic al terenului studiat.

Maniera, etapele concrete şi termenele de realizare se mulează evident după posibilităţile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

5. OBSERVAŢII, CONCLUZII:

Odată cu apariţia noii investiţii – locuință individuală S+P+M – va fi continuată extinderea şi dezvoltarea urbanistică unitară a zonei rezidențiale existente.

După aprobarea P.U.D. și stabilirea tuturor condiţiilor de realizare a investiţei este necesară continuarea proiectării cu derularea fazelor de proiect tehnic şi detalii de execuţie necesare obţinerii Autorizaţiei de construire şi execuţie a obiectivului.

Elaboratorul soluţiei conţinută în această documentaţie de urbanism o consideră „foarte bună” şi menţionează că aplicarea ei va fi benefică atât pentru investitor, cât şi pentru localitate, prin atragerea de noi fonduri la bugetul local.

Întocmit:

Urbanism: arh. Doriana BALOGH R.U.R. – DE