

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ**
- Număr proiect: 196/2026
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic de Detaliu
- Beneficiar: **RUJA ADRIANA**
- Proiectant: **S.C. ARHITECTONIC S.R.L.**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului Ruja Adriana.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 180 din 24.02.2026, eliberat de Primăria Mun. Arad pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad, Str. Constantin Brâncuși nr. 61, având o suprafață de **481 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 358354 Arad (nr. Cad 358354).

Zona studiată, în suprafață de **5.880 mp**, este situată preponderent la vest de Str. Constantin Brâncuși.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat între Str. Constantin Brâncuși la est și Aleea Dezna la vest și constă dintr-o suprafață de 481 mp de teren cu folosință curți construcții în intravilan.

Zona generală de amplasament are funcțiune predominant rezidențială, cu clădiri de 2 facturi : pe de o parte locuințe individuale în regim de înălțime P, P+M, dispuse de-a lungul Str. Constantin Brâncuși, iar pe de altă parte locuințe colective P+4E și P+10E amplasate în spatele loturilor rezidențiale, până la următoarele străzi paralele cu Str. Constantin Brâncuși. Aria generală de amplasament deține dotări comerciale aferente zonei rezidențiale. Zona oferă premise bune de dezvoltare a sectorului rezidențial (în special prin îndesirea construcțiilor acolo unde permite suprafața și forma parcelelor), datorită amplasării la un drum public complet modernizat, cu toate utilitățile edilitare necesare.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în nord-vestul Mun. Arad, în Cartierul Vlaicu, la limita zonei rezidențiale cu locuințe individuale în regim redus de înălțime dinspre Cartierul Bujac și a unei zone de locuințe colective P+4E ÷ P+10E dinspre Calea Aurel Vlaicu.

Amplasamentul este accesibil dinspre drumul public Str. Constantin Brâncuși – acesta se află în prelungirea Str. Șezătorii, care asigură legătura zonei Confecții cu Cartierului Vlaicu.

Forma parcelei studiate este relativ dreptunghiulară, cu frontul stradal de 24,21 m și adâncimea medie de 18,20 m.

Vecinătățile incintei studiate sunt:

- Est: Str. Constantin Brâncuși și locuinșe individuale P, P+M
- Vest: Aleea Dezna cu platforme parcaje, locuințe colective P+4E
- Nord: locuință individuală P+M
- Sud: locuință individuală P, spălătorie auto self-service.

2.3. Concluzii din documentații deja elaborate

Amplasamentul și vecinătățile 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. 17-18**.

Prevederile UTR nr. 17-18 sunt următoarele:

- Tipuri de subzone funcționale: zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (subzonă rezidențială cu mai mult de 3 niveluri, subzonă predominant rezidențială), zonă pentru instituții publice și servicii de interes general (somert, învățământ, construcții de cult), zona unități industriale
- Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire – zonă rezidențială (locuințe și dotări aferente)
- Funcțiunile complementare admise ale zonei – spații comerciale și prestări servicii
- Utilizări permise: se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente, se va autoriza construcția clădirilor de locuit, se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- Utilizări permise cu condiții: se va autoriza extinderea unităților industriale, numai în incinte, cu condiția respectării distanțelor dintre clădiri. Nu se vor autoriza activități industriale poluante.
- Interdicții temporare: nu au fost prevăzute
- Interdicții permanente: nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare în zona de locuit.
- Înălțimea construcțiilor: P, P+1, P+2
- Amplasarea față de aliniament: la max. 10 m
- POT maxim zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%
- CUT maxim 0,97

Documentația faza P.U.D. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 009 - 2000.

Documentația 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 documentații elaborate concomitent cu prezentul P.U.D.

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

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Circulația

Zona luată în studiu este traversată pe direcția nord-sud de Str. Constantin Brâncuși. Prospectul general al străzii este de 12,80 m, cu următorul profil:

- carosabil 7,30 m
- zone verzi de aliniament pe ambele părți ale carosabilului 1,20 m ÷ 1,50 m
- alei pietonale pe ambele părți ale carosabilului 1,20 m și 1,50 m

Str. Constantin Brâncuși se află în prelungirea Str. Șezătorii, care asigură legătura zonei Confecții cu Cartierului Vlaicu. Carosabilul Str. Constantin Brâncuși are câte o bandă de circulație pe sens și este circulat cu o frecvență medie. Drumul este modernizat, cu îmbrăcăminte asfaltică, într-o stare tehnică foarte bună.

La vest de incinta studiată, paralel cu Str. Constantin Brâncuși, se află Aleea Dezna, care asigură accesul carosabil la locuințele colective existente la vest, în spatele șirului de locuințe individuale. Aceasta are carosabilul de lățime 3,80 m, bordat alternativ pe o parte și cealaltă de pachete de parcaje. Drumul este modernizat, cu îmbrăcăminte asfaltică, într-o stare tehnică foarte bună.

3.2. Analiza fondului construit existent

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este ne-omogen, pe de o parte sunt prezente locuințe individuale în regim redus de înălțime, cu aspect caracteristic zonelor urbane cândva periferice, amplasate de-a lungul drumului public, iar pe de altă parte, în spatele acestora se află zone de blocuri executate prin naționalizarea grădinilor locuințelor adiacente străzilor principale. Locuințele colective au volume masive, regim mare de înălțime (P+4E, P+10E) și afectează intimitatea specifică zonelor cu locuințe individuale. Calitatea construcțiilor existente în zona studiată este de asemenea ne-omogenă, locuințele individuale sunt realizate din materiale durabile (zidărie cărămidă), având o stare tehnică de la proastă (ruine) la foarte bună. Locuințele colective sunt realizate din materiale durabile (panouri prefabricate și planșee beton armat, cu o stare tehnică bună/ foarte bună.

În incinta studiată există fond construit, și anume o locuință P+M executată în 2025, având suprafața construită de 115,60 mp și desfășurată de 231,50 mp, conform Extras CF 358354 Arad. Aceasta este realizată din materiale durabile (zidărie cărămidă, planșee beton armat, învelitoare tip șarpantă, acoperită cu țiglă ceramică), având o stare tehnică foarte bună.

Din totalul de 5.880 mp al terenului din perimetrul zonei studiate, 39,63 % sunt suprafețe ocupate cu terenuri curți construcții în intravilan – zonă rezidențială P, P+M și funcțiuni complementare/ servicii (2.330 mp), 7,96 % sunt suprafețe ocupate cu terenuri curți construcții în intravilan – zonă locuințe colective P+4E (468 mp), 41,46 % suprafețe ocupate cu zonă drum (carosabile, parcaje, accese, alei pietonale, zone verzi de aliniament: 2.438 mp), iar 10,95 % sunt terenuri ocupate cu zone verzi adiacente locuințelor colective (644 mp).

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

În marea lor majoritate, terenurile aparțin domeniului public al statului (52,41 % - căi de comunicație, zone verzi adiacente locuințelor colective), iar 47,59 % sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

3.3. Ocuparea terenurilor

Incinta studiată are folosința "curți construcții în intravilan", conform Extrasului CF nr. 358354 Arad (nr. Cad 358354) și este ocupată cu o locuință individuală P+M.

Din punct de vedere al categoriei de folosință, 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 localități, aprobată de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 90/N/02 iunie 1997 și O.N.C.G.C. nr. 911-CP/02 iunie 1997.

Nu au fost identificate **disfuncționalități** în zona generală de amplasament.

Disfuncționalitățile identificate pe amplasamentul studiat sunt legate de locuința P+M care ocupă 24,03 % din suprafața disponibilă, astfel că o a doua locuință este restricționată din punct de vedere al suprafeței construite, terase descoperite, parcaje, etc., procentul maxim de ocupare a terenului în zonă fiind 40,00 %, iar cel al zonelor verzi de min. 35 % din suprafața terenului.

3.4. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic întocmit menționăm:

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Aradului. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Ca urmare a extinderii conului de dejecție al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile

localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

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 $0,70 \text{ m} \div 0,80 \text{ m}$.

Stratificația terenului este următoarea:

- $\pm 0,00 \text{ m} \dots -0,30 \text{ m}$ – Sol vegetal;
- $- 0,30 \text{ m} \dots -0,70 \text{ m}$ – Argilă, maronie;
- $- 0,70 \text{ m} \dots -1,80 \text{ m}$ – Argilă nisipoasă, gălbui cenușie, tare;
- $- 1,80 \text{ m} \dots -4,00 \text{ m}$ – Nisip fin, cenușiu;
- $- 4,00 \text{ m} \dots$ în jos – Stratul continuă.

Nivelul apelor subterane nu a fost atins în forajul executat până la adâncimea de $4,00 \text{ m}$ față de teren natural actual. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Recomandări:

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive și necozive. Pământurile coezive din amplasament sunt formate din argile și argile nisipoase, aflate în stare de consistență tare, cu plasticitate mare. Pământurile necozive din amplasament sunt formate din nisipuri fine, aflate în stare de îndesare medie.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = - 0,90 \text{ m}$ de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B = 1,00 \text{ m}$ și $D_f = - 2,00 \text{ m}$ este $P_{conv} = 285,00 \text{ kPa}$.

3.5. Echipare edilitară

3.5.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată există o rețea publică de apă potabilă, de-a lungul Str. Constantin Brâncuși. Locuința existentă deține branșament apă potabilă la conducta publică existentă.

3.5.2. Canalizare menajeră

În zona studiată există o rețea publică de canalizare menajeră, de-a lungul Str. Constantin Brâncuși. Locuința existentă este racordată la conducta publică existentă.

3.5.3. Canalizare pluvială

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială de-a lungul carosabilului Str. Constantin Brâncuși.

3.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

De-a lungul Str. Constantin Brâncuși., pe ambele părți ale drumului, există rețele de gaze naturale presiune redusă. Locuința existentă deține branșament la conducta gaze naturale existentă.

3.5.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul Str. Constantin Brâncuși există rețele de distribuție energie electrică joasă tensiune. Locuința existentă este racordată la rețeaua electrică de joasă tensiune din zonă, prin intermediul unei firide branșament.

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

4.1. Modernizarea circulației

Prin lucrările de sistematizare verticală se determină poziția în plan și în înălțime a construcțiilor, parcajelor, acceselor carosabile și pietonale, în corelare cu celelate elemente de construcție din zonă.

Lucrările în vederea modernizării circulației se referă la:

- Realizarea unui acces carosabil în incintă dinspre Str. Constantin Brâncuși, de lățime maximă 3,50 m, racordat la marginea carosabilă a drumului public.
- Realizare zonă pentru parcare pentru 3 autovehicule în aer liber, respectiv 2 locuri pentru locuința existentă ($Su > 120$ mp), iar 1 loc pentru locuința propusă ($Su < 120$ mp), în zona accesului dinspre Str. Constantin Brâncuși.
- Realizare alei pietonale de-a lungul locuinței nou propuse.

Pentru asigurarea parcajelor se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Construcțiile de locuințe unifamiliale vor respecta următoarele cerințe minime:

- pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței
- pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Costul lucrărilor aferente amenajării accesului auto și al aleilor pietonale va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

4.2. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Datorită configurației terenului studiat și a condițiilor specifice ale construcției și amenajărilor nou propuse (2 acces carosabile și pietonale pentru cele 2 locuințe unifamiliale ce vor rezulta), este elaborată prezenta documentație PUD, care va actualiza/ modifica regimul de construibilitate pe lot.

În prezent în jumătatea sudică a incintei există o locuință unifamilială în regim de înălțime P+M, în suprafață construită 115,60 mp și desfășurată 231,50 mp (POT existent = 24,03 %, CUT existent = 0,49). Se propune amplasarea celei de-a 2-a clădiri de locuit în jumătatea nordică a terenului, în regim de înălțime P+1, cu sau fără subsol/ demisol și a amenajărilor aferente, conform planșei Reglementări Urbanistice anexată, în limitele POT și CUT maxime prevăzute în PUG Mun. Arad aprobat.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - locuință unifamilială P+1, cu sau fără subsol/ demisol
 - împrejmuire perimetrală
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) al 2-lea acces carosabil la drumul public
- e) alei pietonale
- f) amenajarea spațiilor verzi și plantate
- g) platformă gospodărească.

Zona studiată are 5.880 mp, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 481 mp.

Construcții propuse:

A. Locuință unifamilială P+1, cu sau fără subsol/ demisol

Sc max = 76,80 mp

Sd max = 235 mp

Su max = 120 mp

Locuința unifamilială nou propusă va ocupa jumătatea nordică a parcelei, înspre limita nordică de proprietate. Construcția va fi realizată din elemente durabile. Locuința nou propusă va fi deservită de 1 loc parcare amenajat în aer liber în zona accesului în incintă, pe teren privat.

În jurul construcției propuse se vor realiza alei pietonale și zone verzi. Se vor asigura 2 locuri parcare inclusiv pentru locuința existentă. Zona liberă din jurul construcțiilor și a parcajelor, având o pondere de minim 35 % din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ 5.880 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare	2.330	39,63	2.330	39,63
02.	Zonă locuințe colective	468	7,96	468	7,96
03.	Zonă drumuri, pietonale, parcaje, zone verzi de aliniament	2.438	41,46	2.438	41,46
04.	Zone verzi adiacente locuințelor colective	644	10,95	644	10,95
TOTAL GENERAL		5.880	100	5.880	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 481 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Clădiri locuințe	115,60	24,03	192,40	40,00
02.	Alei pietonale, terase	49,70	10,33	82,10	17,07
03.	Platforme parcaje	-	-	38,15	7,93
04.	Teren liber de construcții/ Zone verzi amenajate	315,70	65,34	168,35	35,00
TOTAL GENERAL		481	100	481	100

4.2.1. Sistemizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +108,64 NMN și +108,92 NMN. C.T.S. este prevăzută la +108,90 NMN. Cota ± 0,00 este prevăzută la +109,80 NMN.

4.2.2. Criterii compoziționale și funcționale

Se prevede amplasarea locuinței nou propuse în jumătatea nordică a lotului studiat, paralel cu limitele de proprietate, la min. 5,70 m față de locuința P+M existentă.

4.2.3. Regimul de aliniere

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

- aliniamentul la frontul stradal (est): 0,00 m
- față de limita de proprietate laterală dreapta (nord) : 0,50 m, cu acordul vecinului afectat

- față de limita de proprietate laterală stânga (sud) : 15,40 m, respectiv min. 5,70 m față de locuința existentă
- față de limita de proprietate posterioară (vest): 10,60 m

4.2.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim pentru locuința propusă este **P+1, cu sau fără subsol/ demisol, cu înălțimea maximă la cornișă de 7,20 m, respectiv la coamă 11,00 m.**

Locuința nou propusă, având înălțimea maximă la cornișă de 7,20 m, se va amplasa la 5,70 m față de cea existentă, a cărei înălțime la cornișă este de 4,90 m, respectând astfel prevederile prevederilor Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism Indicativ GM – 007 – 2000, Art. 24: *Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.*

4.2.5. Modul de utilizare al terenului

Conform PUG Mun. Arad aprobat, pentru UTR nr. 17-18, prevederile privind P.O.T. și C.U.T. sunt următoarele:

- P.O.T. maxim admis = 40,00 %
- C.U.T. maxim admis = 0,97

Propunerile P.U.D. se încadrează în acești coeficienți:

- **P.O.T. max. = 40,00 %**
- **C.U.T. max. = 0,97**

4.2.6. Plantații

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim **35,00 %** (min. 168,35 mp), astfel:

- min. 4 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 59 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 59 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi).

4.2.7. Parcaje

Pentru asigurarea parcajelor se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Construcțiile de locuințe unifamiliale vor respecta următoarele cerințe minime:

- pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței
- pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Astfel, pentru locuința existentă (Su > 120 mp), vor fi asigurate 2 locuri de parcare, iar pentru locuința nou propusă (Su < 120 mp) va fi asigurat 1 loc parcare.

4.3. Dezvoltarea echipării edilitare

4.3.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a locuinței nou propuse pe amplasamentul studiat, se propune realizarea unui bransament suplimentar de apă din rețeaua existentă de-a lungul Str.

Constantin Brâncuși 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 țevă 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:

$$Q_s \text{ zi min} = 0,18 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi med} = 0,60 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi max} = 0,78 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ o max} = 0,21 \text{ mc/h}$$

4.3.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la locuința nou 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. Constantin Brâncuși.

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

$$Q_s \text{ zi min} = 0,18 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi med} = 0,60 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi max} = 0,78 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ orar max} = 0,21 \text{ mc/h}$$

Apele uzate menajer provenite de la locuința individuală nou 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 și 100 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 menajer evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

4.3.3. Canalizare pluvială

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

Apele pluviale provenite de pe suprafața parcajelor propuse 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 și alimentarea cu energie termică

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

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

4.3.5. Alimentare cu energie electrică

Necesarul de energie electrică pentru locuința nou propusă va fi asigurat de la linia electrică aeriană 0,4 kV existentă de-a lungul Str. Constantin Brâncuși, prin intermediul unei linii electrice subterane 0,4 kV propusă ca branșament. Construcția nou propusă va fi racordată la propria firidă de branșament în zona frontului stradal al parcelei.

Pentru noul obiectiv, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală. Locuința și anexele acesteia vor fi dotate cu instalații de protecție: priză de pământ, rețea de echipotentializare 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, în dreptul locuinței nou propuse.

4.4. Regimul juridic al terenurilor

Terenul pentru care se propune prezentul plan este proprietatea privată a persoanei fizice Ruja Adriana, conform Extrasului C.F. nr. 358354 Arad (nr. Cad 358354). Extrasul C.F. nu este grevat de sarcini.

4.5. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul studiat este lparțial ocupat cu construcții.

4.6. Designul spațiilor 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. Constantin Brâncuși, care va fi realizată fie din asfalt, fie din pavaj, cu fundația și bordurile necesare.

4.7. Gospodărie comunală

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

4.8. Protecția mediului

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

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice, etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

4.8.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt colectate și deversate în canalizarea menajeră publică existentă de-a lungul Str. Constantin Brâncuși; apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișuri și apele pluviale provenite de pe aleile carosabile se vor evacua gravitațional pe zonele verzi
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – nu este cazul.

4.8.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

4.8.3. Apele uzate

Apele uzate din locuința nou propusă în incintă se vor colecta în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește zona.

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

4.8.4. Colectarea deșeurilor

În județul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de către o firmă specializată, cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se

prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa ecologică a Mun. Arad, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu.

4.8.5. Reabilitare ecologică

Nu ese cazul.

4.8.6. Reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim **35,00 %** (min. 168,35 mp), astfel:

- min. 4 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 59 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 59 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 investițiilor.

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

4.8.8. Încadrarea în prevederile PUG

Investițiile în zonă privind extinderea zonei rezidențiale și a funcțiilor complementare acestia se încadrează în prevederile PUG Mun. Arad aprobat, fluența circulației în zonă nu este afectată prin aplicarea propunerilor prezentului proiect.

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

4.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- Str. Constantin Brâncuși, Aleea Dezna, de interes local
- utilități publice (apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale), de interes local

Nu sunt propuse noi obiective de utilitate publică.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

4.10. Circulația terenurilor

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

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

5. OBSERVAȚII, CONCLUZII:

Odată cu apariția noii investiții – locuință individuală P+1 – va fi continuată extinderea și dezvoltarea urbanistică a zonei rezidențiale existente de-a lungul Str. Constantin Brâncuși.

După aprobarea P.U.D. și stabilirea tuturor condițiilor de realizare a investiției este necesară continuarea proiectării cu derularea fazelor de proiect tehnic și detalii de execuție necesare obținerii Autorizației de construire și execuție a obiectivului.

Elaboratorul soluției conținută în această documentație de urbanism o consideră „foarte bună” și menționează că aplicarea ei va fi benefică atât pentru investitor, cât și pentru localitate, prin atragerea de noi fonduri la bugetul local.

Întocmit:

Urbanism:

arh. Doriana BALOGH RUR-DE

arh. Elena GOGEAN

arh. Alexandru-Gabriel MILEA