



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

*Denumirea lucrării:*

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**“PUZ - LOCUINTE INDIVIDUALE”**

*Loc constructie:*

LOC. ARAD, JUDEȚUL ARAD, Strada Noua

**CF 363419, CF 363420, CF 363423, CF 363424 ARAD**

*Beneficiari:*

Bordianu Corneliu si Bordianu Doru

*Faza:*

**A.O.**

*Proiectant:*

S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.

Timisoara, str. G. Musicescu, nr 26, sc C ap. 1

*Proiectat:*

arh. STANCU ISPAS Ioana

Sp. RUR JIVAN Marius

*Pr. Nr:*

56/2023



**FOAIE DE GARDA**

*Inițiatori: (Beneficiari)*

Bordianu Corneliu si Bordianu Doru

*Elaborator: (Proiectant)*

S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.

Arh. Stancu Ispas Ioana

Sp RUR Arh. Jivan Marius

*Data elaborării:*

MAI 2023

*Topometrie:*

Ing. Sabau Florin Alin

*Faza de proiectare:*

**Aviz de Oportunitate**

**In baza CU 444 din 27.03.2023**



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

### BORDEROU

1. CD .....	.....
2. Certificat de Urbanism nr .....	din .....
Plan de situație, .....	.....
3. Extras de carte funciară nr. ....	Din data de .....
4. Memoriu Tehnic Explicativ.....	.....
Foaie de gardă .....	.....
Borderou.....	.....
1. Introducere .....	.....
o 1.1 Date de recunoaștere a documentației .....	.....
o 1.2 Obiectul lucrării .....	.....
o 1.3 Surse documentare .....	.....
2. Stadiul actual al dezvoltării .....	.....
o 2.1 Evoluția zonei .....	.....
o 2.2 Încadrare în localitate .....	.....
o 2.3 Elemente ale cadrului natural .....	.....
o 2.4 Circulația .....	.....
o 2.5 Ocuparea terenurilor .....	.....
o 2.6 Echipare edilitară .....	.....
o 2.7 Probleme de mediu .....	.....
o 2.8 Opțiuni ale populației .....	.....
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică .....	.....
o 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	.....
o 3.2 Prevederi ale P.U.G. ....	.....
o 3.3 Valorificarea cadrului natural .....	.....
o 3.4 Modernizarea circulației .....	.....
o 3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urb .....	.....
o 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare .....	.....
o 3.7 Protecția mediului .....	.....
o 3.8 Obiective de utilitate publică .....	.....
4. Concluzii – Masuri in continuare .....	.....
Piese Desenate .....	.....
o Plan topografic (actualizat) .....	.....
U00 – Încadrare în teritoriu	
U01 – Situația existentă	
U02 – Reglementări urbanistice - zonificare	
U2.1– Plan mobilare	
U2.2 – Reglementări rutiere	
U2.3 – Plan etapizarea investiției	
U04 – Proprietatea asupra terenurilor	

Semnătura  
(numele, prenumele și semnătura)



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

---

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: **“PUZ - LOCUINTE INDIVIDUALE”**

Beneficiar: Bordianu Corneliu si Bordianu Doru

Amplasament: LOC. ARAD, JUDEȚUL ARAD, Stada Noua

CF 363419, CF 363420, CF 363423, CF 363424 ARAD

Proiectant General: SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Arh. STANCU ISPAS Ioana

Sp. RUR Arh. JIVAN Marius

Colaboratori: Ing. Sabau Florin Alin

Data Elaborării: MAI 2023

#### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

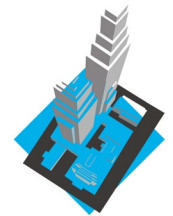
**Documentatia aferenta CU 444 din 27.03.2023** are ca obiect reglementarea a patru parcele cu functiunea de locuire, in vederea realizarii a patru case individuale. Amplasamentul este situat in zona de Nord- Vest a Municipiului Arad, pe Strada Noua, in apropierea Căii Aurel Vlaicu (Drumul European 7). Conform PUG in vigoare amplasamentul este situat in UTR 24

Obiectivele comune principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Schimbarea destinației terenului din folosința actuală: zona pentru institutii publice si servicii de interes general in **locuire individuala**;
- Asigurarea accesului la viitoarea investitie: se vor realiza patru accese cate unul pentru fiecare locuinta individuala din Strada Noua (strada existenta);
- Propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea bransării noilor cladiri.

Obiectul documentatiei constă în evaluarea și analizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările PUG Arad aprobat si a Planului de Amenajare a Teritoriului. Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor –beneficiar, dar inscrise coordonat in prevederile de P.U.Z.

Suportul topografic, este in sistem STEREO 70 iar planul de situatie are viza OCPI.



## **SC POWER ON SOLUTIONS SRL**

---

### **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

Documentatia este intocmita in conformitate cu :

- Regulamentul de Urbanism al PUG Arad UTR 24;
  - Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
  - Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor cu modificarile ulterioare;
  - Legea nr.24/2007 republicata privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
  - H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile ulterioare;
- Hotarari ale Consiliului Local care au reglementat zone adiacente:
- HCL 303/2016, privind capacitatile de transport admise;
  - HCL 572/2022, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad;
  - Ordin Nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1 EVOLUTIA ZONEI**

S-a instituit o zona de studiu ce se afla situata in partea de Nord -Vest a Mun. Arad, si este situata intre Calea Aurel Vlaicu (Drumul European 7)- ca limita Sudica, str. Bogdan Voievod– ca limita Nordica, Proprietate privatata CF 312994 Arad ca limita Estica si Proprietate privatata CF 362682- limita Vestica.

Terenul studiat este o zona cu destinatie propusa in PUG pentru institutii publice si servicii de interes general. Strada Noua, unde este amplasat terenul propus spre reglementare, este in mare parte reconstruita, avand latura Vestica libera de constructii iar pe latura Estica doua constructii cu caracter de locuire (regim de inaltime P, P+M ) si anexe gospodaresti. In acelas cvartal determinat de strazile: Strada Noua, Str. Bogdan Voievod, Calea Aurel Vlaicu si str. Fantanii se mai afla doua hale de reparatii auto si o benzinarie (accesibile din calea Aurel Vlaicu ) dar si alte trei imobile cu caracter de locuire (accesibile din str. Fantanii).

In concluzie putem spune ca zona de servicii planificata in PUG este populata in mica masura de caldiri de servicii, avand in schimb mari zone needificate si cateva interventii punctuale reprezentand locuinte private.



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

### 2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat in vederea intocmirii **“PUZ - LOCUINTE INDIVIDUALE” ARAD** se afla în intravilanul Mun. ARAD, JUDEȚUL ARAD, Stada Noua, in partea de Nord – Vest a acestuia.

Investitia dispune de acces auto de pe Strada Noua si are o suprafata de 888 mp.

Terenul este incadrat de urmatoarele vecinatati:

- Est: CF 312994 proprietate privata;
- Sud: CF 332197 proprietate privata;
- Nord: CF 312994 proprietate privata;
- Vest: Str. Noua.

#### Tabel 1. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

Terenul cu suprafata de **888 mp** se afla in intravilan si este proprietate privata a lui Bordianu Corneliu si Bordianu Doru dupa cum urmeaza:

CF nr	Propietar	Cat	Sarcini asupra terenului	S. mas (mp)
363419	BORDIANU CORNELIU SI BORDIANU DORU	A	in patrimoniul de afectatiune al intreprinderii familiale BORDIANU CORNELIU INTREPRINDERE INDIVIDUALE	222
363420	BORDIANU CORNELIU SI BORDIANU DORU	A	in patrimoniul de afectatiune al intreprinderii familiale BORDIANU CORNELIU INTREPRINDERE INDIVIDUALE	222
363423	BORDIANU CORNELIU SI BORDIANU DORU	A	in patrimoniul de afectatiune al intreprinderii familiale BORDIANU CORNELIU INTREPRINDERE INDIVIDUALE	222
363424	BORDIANU CORNELIU SI BORDIANU DORU	A	in patrimoniul de afectatiune al intreprinderii familiale BORDIANU CORNELIU INTREPRINDERE INDIVIDUALE	222
<b>TOTAL</b>				<b>888</b>

Sarcini: conform tabel

### 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pe amplasamentul precizat mai sus, definit prin **CF 363423, CF 363424, CF 363419, CF 363420, ARAD**, beneficiarii doresc sa dezvolte o zona rezidentiala alcatuita din patru case.



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Terenul este plan si are stabilitatea generala asigurata. Terenul este liber de constructii

### 2.4 CIRCULATIA

Circulatia principala in zona:

- **Strada Noua:** strada pietruta cu circulatie restransa la un carosabil cu o latime de 3.65 m. Constitutie acces pentru casele propuse;
- **Str. Bogdan Voievod** ce margineste parcelele studiate la Nord este asfaltata, avand un profil de 14 m din care parte carosabila 6 m. Un podet face posibila conexiunea intre strada Noua si Str Bogdan Voievod;
- **Calea Aurel Vlaicu:** (Drumul European 7): artera majora de circulatie de legatura la nivel nationl;

### 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul totalizeaza o suprafata de 888 mp inregistrata in CF Arad.

Folosinta actuala a parcelei studiate este Teren curti- constructii (**CF 363423, CF 363424, CF 363419, CF 363420, ARAD**) cu functiunea de institutii publice si servicii de interes general.

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Ocuparea terenurilor a fost studiata in plansa U1 Situatie Existenta.

**Tabel 3. BILANT TERITORIAL LA NIVEL DE CVARTAL**

	Existent		Propus	
	Ha	%	Ha	%
Total suprafata luata in calcul	5.23	100	5.23	100
Teren liber de constructii	2.12	41%	0	0%
Servicii si dotari de interes public	1.3	25%	1.6	31%
Locuire individuala	0.86	16%	1.92	37%
Circulatii	0.19	4%	0.59	11%
Ape/ canal	0.28	5%	0.28	5%
Zone verzi	0.48	9%	0.7	13%

Principalele disfunctionalitati semnalate sunt urmatoarele:

- accesul la amplasament se face pe drumuri nemodernizate;
- lipsesc dotarile edilitare pe teren: alimentare cu apa, canalizare, gaz, telefonie;
- functiunea reglementata in prezent in carul UTR 24 nu ii permite beneficiarului sa construiasca imobile cu functiunea de locuire;
- nu exista spatii verzi amenajate pe teren;
- nu exista reglementari urbanistice cu functiunea de locuire.



## **SC POWER ON SOLUTIONS SRL**

---

### **2.6 ECHIPAREA EDILITARA**

#### Cai de comunicatie

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati ale circulatiei rutiere:

-Strada Noua, strada de acces are un profil ingust de aproximativ 3.65 m, lipsind trotuarele pietonale.

#### Alimentare cu apa și canalizare

Zona, in asamblu, este echipata cu utilitati: apa, canalizare, energie electrica, termica, telefonie, gaz. Amplasamentul studiat beneficiaza de echipare tehnico-edilitara completa la nivelul străzii Bogdan Voievod (aproximativ 35m) si partiala in interiorul parcelei.

#### Alimentarea cu gaze naturale

Terenul studiat nu beneficiaza de aductiune de gaze naturale, dar in zona (str. Bogdan Voievod) exista si aceasta utilitate.

#### Alimentarea cu energie electrica

In ce priveste S.C. Enel Distributie BANAT S.A., amplasamentul nu este afectat de instalatii electrice de distributie si furnizare energie electrica.

In prezent terenul reglementat nu beneficiaza de bransament electric, dar de asemenea, in zona studziata se regasesc si retele electrice (Strada Noua).

#### Telefonizare

Amplasamentul nu este afectat de retele vizibile de retele de telefonizare si nu este conectat in prezent la servicii de telefonie.

### **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

Zona studziata are categoria de folosinta Curti Constructii. Conditiiile de autorizare a executarii constructiilor in aceasta zona vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic avand in vedere caracterul zonei.

Amplasamentul studiat nu intra in zona de protectie a Drumului European 7 fata de care se afla la 110 m.

### **2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Zona a fost luata in studiu la comanda proprietarilor ce doresc dezvoltarea unei zone de locuit. Aceasta dezvoltare se doreste a se realiza la standarde ridicate pentru a acoperi cererea de locuinte de categorie medie. Avand in vedere contextul in care o mare parte din zona de institutii publice si servicii de interes general aferenta UTR 24 nu a fost edificata iar cvartalul se dezvolta cu preponderenta in directia construirii de case este nevoie de o completare a tramei stradale pentru o mai buna accesibilitate si de o regandire a zonei ca functiune mixta care sa includa in mod armonios





## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

zonele de institutii publice si servicii de interes general cu functiunea de locuire si zone verzi aferenta.

**Tabel 4. CAPACITATI PRECONIZATE**

Capacitati preconizate

	mp/nr	% (din suprafata totala a terenului)
Suprafete construite	311	35.00%
Suprafete pavate	266	30.00%
Suprafete de zona verde de incinta	311	35.00%
Total parcele private rezultate	888	100.00%
Unitati locative preconizate	4	
Total suprafata utila cu functiunea de locuire	524	
Numar parcaje preconizat	6	

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

Terenul studiat se afla într-o zona favorabila dezvoltarii din punct de vedere urbanistic datorita structurii urbane existente. Aceasta zona cu destinatie de institutii publice si servicii de interes general ce se afla in cartierul Gai, dispune de o structura urbana consolidata dar in acelasi timp duce lipsa de densitate, de functiuni complementare locuirii si de zone verzi amenajate (teren viran).

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalate iar propunerile s-au concentrat asupra:

- CIRCULAȚIEI MAJORE DIN TERITORIU (accesibilitate, profile stradale)
- ZONIFICAREA FUNCIONALĂ;
- RELATIA CU FONDUL CONSTRUIT EXISTENT (functiune, regim de înălțime, și retrageri)

Zonificarea funcțională are în vedere poziția în teritoriu, funcțiunile propuse fiind: ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE.

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

Destinatia stabilita prin PUG-ul aprobat pentru amplasamentul analizat care face obiectul studiului.

- Conform PUG Arad aprobat prin HCL 502/2018 terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Arad in cadrul UTR 24 avand functiunea predominanta ZONA REZIDENTIALA.
- Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Arad, terenul de fata este inclus in UTR 24, IS (subzona institutii publice si servicii de interes general)



## **SC POWER ON SOLUTIONS SRL**

---

### Utilizari permise

- se vor autoriza lucrari de intretinere si renovare pentru cladiri existente
- se va autoriza constructia cladirilor de locuit
- se va autoriza executia constructiilor cu functiuni complementare zonei de locuit (spatii comerciale, prestari servicii);

Tipul de proprietate asupra terenului ce include zona studiata este cel de proprietate privata.

### **3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona studiata este amplasata în cadrul unui teren construibil, situat în intravilanul municipiului Arad, cartier Gai. Modul de organizare a cartierului este de subzona preponderent rezidentiala cu cladiri de tip rural. Terenul studiat este amplasat in apropierea Drumului European 7 (cca. 110 m) in interiorul unei mari zone de teren viran ce a fost prevazuta pentru realizarea de institutii publice si servicii de interes general.

Cvartalul este incadrat de zone de case tip rural si canele pluviale la Nord, de Drumul European 7 la Sud, Terenuri proprietate privata cu destinatia de servicii la Est si la Vest.

Funcțiunea propusa prin prezentul PUZ valorifica potențialul de dezvoltare și atractivitatea terenului.

### **3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Se va moderniza Strada Noua realizandu-se un carosabil cu latimea de 7m, zone verzi (3 m latime) si trotuare de cate 1.75 m pe fiecare parte a drumului. Se vor asigura accesele catre parcelele reglementate.

Se vor asigura un total de 6 locuri de parcare: cate 2 locuri/unitate locativa pentru cele 4 case unifamiliale preconizate.

Se va respecta HCL 303/2016, privind capacitatile de transport admise.

### **3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea (din punct de vedere functional) a unei zone de locuinte si functiuni complementare si dotari ale zonei de locuit.
- asigurarea accesului in zona studiata;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentarii cu energie electrica, gaz metan, apa si a canalizarii pentru viitoarea dezvoltare.



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

**Tabel 5. TABEL LOTURI**

Nr lot	Suprafata teren (mp)	Zona functionala	Regim de inaltime	POT	CUT
1	222	locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
2	222	locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
3	222	locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1
4	222	locuire	S+P+1E+Er/M	35%	1

**1. Zona locuire "L": POT 35%, CUT 1, Regim de inaltime S+P+1E+Er/M, H cornisa +8.00 (de la cota trotuarului), H max +10.5m (de la cota trotuarului). Fiecare lot are asigurat accesul auto, garajul si/sau loc de stationare in interiorul lotului. Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu in fiecare lot (min. 2 locuri de parcare/unitate locativa). Zona verde in cadrul parcelei – 35% conform HCL Arad 572/2022.**

### Utilizari permise

- se va autoriza constructia cladirilor de locuit;

**Tabel 6. BILANT TERITORIAL**

#### BILANT TERITORIAL

Zona functionala	Existent	Propus	
	mp	mp	Procentaj (%)
Suprafata totala a zonei	888	888	100.00%
Institutii publice si servicii	888	0	0.00%
Locuire	0	888	100.00%
Circulatii publice	0	0	0.00%

### **3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Utilitatile se vor amplasa preponderent subteran. Cladirile se vor racorda corespunzator la retelele edilitare din zona. Racordurile existente se vor reface conform necesitatilor de utilizare.



## **SC POWER ON SOLUTIONS SRL**

---

Evacuarea deșeurilor se va face prin contract cu operatorul de salubritate din zonă și se vor amenaja locuri speciale pentru depozitarea temporară și colectarea selectivă a deșeurilor conform legislației în vigoare.

### Alimentarea cu apă

Apa potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer și pentru instalația de stingere incendiu cu hidranți exteriori.

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat prin extinderea rețelei existente de alimentare cu apă aflată la vest de zona studiată, pe strada Bogdan Voievod, prin intermediul unui camin de vane de concesiune nou propus, în concordanță și cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. În interiorul parcelei studiate, pe drumurile noi amenajate, aparținând domeniului public, se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă în sistem inelar alimentat de la rețeaua existentă prin intermediul a două conducte din teava de PEID, PE100, PN6 bar, Ø125 mm, montate îngropat, fiind respectată adâncimea minimă de înghet conform STAS 6054-77.

Pe rețeaua propusă de alimentare cu apă vor fi dispuși inclusiv hidranți de incendiu cu debit conform normelor în vigoare.

Diametrul propus ține cont de cerințele minime ale Normativului P118/2-2013, astfel încât pe rețeaua propusă să se poată amplasa hidranți exteriori pentru stingerea incendiilor, astfel:

Art. 6.4. Conductele pe care se amplasează hidranții de incendiu exteriori au următoarele diametre minime:

a) 100 mm pentru hidranții Dn 80 mm, standarde de referință SR EN 14384 sau SR EN 14339;

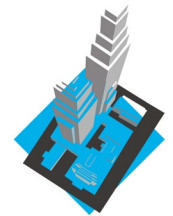
Bransarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin intermediul unor camine de bransament individuale, pentru fiecare construcție în parte, în funcție și de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Compania de Apă.

Căminele de apometru se vor executa din beton, cu capace din fontă carosabile.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țevă de oțel neagră, iar golurile etanșate.

Conductele de bransament vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse.

Apa caldă menajeră necesară fiecărei construcții în parte, se va prepara individual, prin intermediul unor centrale murale cu funcționare cu gaz și/sau prin intermediul unor boilere termoelectrice cu capacitatea de stocare de 150 litri, echipate cu 1 serpentina conectată la panouri solare și cu o rezistență electrică cu capacitatea de 3 kW.



## **SC POWER ON SOLUTIONS SRL**

---

### Canalizare menajera

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Apa uzată menajera va fi preluată prin extinderea rețelei existente de canalizare menajera aflată la vest de zona studiată, pe strada Bogdan Voievod, prin intermediul unui camin de racord nou propus, în concordanță și cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Extinderea de rețea se va realiza prin intermediul a două conducte de PVC-KG D.250mm, dimensionată pentru a prelua apa uzată menajera de la fiecare parcelă propusă.

Racordarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin intermediul unor camine de racord individuale, pentru fiecare construcție în parte, în funcție și de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Compania de Apă.

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

Colectarea și evacuarea apei uzate de la obiectele sanitare din imobil se va face la interior prin tuburi din polietilenă pentru scurgere cu mufă și garnitură de cauciuc, dirijate spre căminele menajere propuse a se realiza la exterior. Conductele de canalizare menajeră de la exterior vor fi din tuburi din PVC SN 4 pentru scurgere, cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare, montate îngropat în pământ sub adâncimea de îngheț, pe un strat de nisip de 10 cm grosime, după care se vor acoperi cu un strat de nisip de 10 cm grosime. Pământul de acoperire se va compacta cu maiul de mână în straturi succesive.

### Canalizare pluvială

În zona nu există canalizare pluvială. Se vor prevedea soluții locale privind colectarea și evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu și sănătate, fără afectarea vecinătăților.

Apele pluviale de pe parcelele de locuire și servicii vor fi colectate de pe suprafața învelitorilor prin intermediul jgheburilor și burlanelor și vor fi evacuate pe zona verde aferentă fiecărei proprietăți.

### Alimentarea cu energie electrică

În apropierea zonei studiate, există LEA 20kV și LEA 0,4kV pe Strada Nouă.

Pentru alimentarea cu energie electrică a incintei respectiv parcelelor propuse se propune bransarea la rețelele de energie electrică existente în zona de pe Strada Nouă.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune, atât pentru clădiri cât și pentru iluminatul incintei.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin



intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

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.

#### Retea de telecomunicatii

Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin racordarea la rețelele existente. Având în vedere că în zona există cabluri de fibră optică, se va solicita un aviz de principiu de la furnizorul de telecomunicații. Branșamentul de telecomunicații se va realiza subteran până la punctul de racord al clădirilor.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonie.

#### 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.

În cazurile în care, conform avizului regiei/societii furnizoare de apă, rețelele nu asigură satisfacerea condițiilor de debit și presiune, vor fi prevăzute rezervoare de apă pentru incendiu, dimensionate conform art. 13.31.

Astfel, pentru zona studiată se propune montarea unor hidranți exteriori supraterani, Dn 80, asigurând fiecare debitul de stingere de 10 l/s (conform Anexa 6 din P118).

Intervenția pentru stingerea incendiilor se va realiza cu autopompe și astfel, fiecare rază de acțiune a unui hidrant este de 200m (lungimea furtunului).

#### Incalzire

Pentru prepararea agentului termic pentru încălzire, fiecare construcție va fi echipată cu o sursă proprie de încălzire (centrale cu funcționare cu gaz și/sau centrale electrice).

Încălzirea propriu-zisă a spațiilor se va realiza cu ajutorul unor radiatoare din oțel și/sau a unor soluții cu pardoseală radiantă.

Se vor folosi radiatoare din oțel, echipate cu robinet colțar retur și robinet colțar tur, cu cap termostatic pentru a da posibilitatea unui reglaj manual pentru fiecare încăpere în parte.



Amplasarea centralelor termice se va face respectand prevederile cuprinse in Normativul P118 – Normativ de siguranta la foc a constructiilor, dar si prevederile Normativelor I 6, I 13, I 31 si I 33

La executia instalatiilor de incalzire se va tine cont de normele, normativele si standardele in vigoare.

#### Gestionare deseuri

Deseurile menajere aferente fiecarei locuinte vor fi colectate intr-un loc special amenajat, dimensionat astfel incat sa se respecte legislatia nationala privind conditiile de igiena si sanatate publica si Regulamentul propriu de Organizare si functionare – prezentat strict pentru Activitatile de colectare si transport – al serviciului public de salubritate al “Asociatiei de dezvoltare intercomunitara Sistem Integrat de Gestionare a Deseurilor judetul Arad”.

Dimensionarea capacitatii pubelelor se va face conform articolului 17 din Regulamentul propriu de Organizarea si functionare – prezentat strict pentru Activitatile de colectare si transport – al serviciului public de salubritate al “Asociatiei de dezvoltare intercomunitara Sistem Integrat de Gestionare a Deseurilor judetul Arad”

Camera deseurilor va fi o constructie anexata aleilor private propuse, in zona de acces a acestora. Se va respecta ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei ce presupune “Amenajarea de încăperi sau platforme impermeabilizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a deșeurilor solide, racordate la un hidrant și la rețeaua de canalizare, pentru a putea fi curățate la necesitate, precum și pentru spălarea și dezinfectia recipientelor.”

Conform Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei “pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale vor fi amplasate în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;”

### **3.7 PROTECȚIA MEDIULUI**

Proiectul se incadreaza in categoria ‘Proiecte de dezvoltare Urbana’ si nu apartine niciunei zone de protectie a faunei sau florei, iar punerea lui in practica se va reglementa de care Agentia pentru Protectia Mediului. Terenul se va curata pentru a permite amenajarea si plantarea spatiilor verzi. Se vor lua masuri de protejare a mediului pe timpul desfasurarii santierelor de construire a cladirilor si amenajare a acceselor.

De asemenea aduce imbunatatiri bilantului teritorial al functiunilor de pe intreg cvartalul, creste procentul de zona de servicii si spatii verzi, iar in urma propunerii se respecta Legea 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi urbane ce propune asigurarea unei suprafete de min. 26 mp de spatiu verde/cap de locuitor, la nivelul intregului cvartal.

In zona studiata nu au fost identificate potentiale riscuri naturale.



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

**Tabel 7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PUZ Locuinte individuale**

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NAȚIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL	SUPRAFAȚA	LUNGIMEA
INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	-	-	-	-	-
GOSPODĂRIE COMUNALĂ	-	-	-	-	-
CĂI DE COMUNICAȚIE drumuri propuse (largire strada existentă)	-	-	X	2 937 mp	-178 m –Strada Noua
INFRASTRUCTURĂ MAJORĂ	-	-	-	-	-
SALVAREA, PROTEJAREA, PUNEREA IN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE	-	-	-	-	-
SALVAREA, PROTEJAREA, PUNEREA IN VALOARE A PARCURILOR NATURALE, REZERVAȚIILOR NATURALE ȘI A MONUMENTELOR NATURALE	-	-	-	-	-
SISTEME DE PROTECȚIA MEDIULUI	-	-	-	-	-
APĂRAREA ȚĂRII, ORDINEA PUBLICĂ ȘI SIGURANȚA NAȚIONALĂ	-	-	-	-	-

Suprafața de 2937 mp aparține domeniului public, motiv pentru care nu este cazul a se ceda suprafețe suplimentare de teren.

#### Categorii de costuri

Pentru buna funcționare a investiției dar și pentru creșterea calității urbane în zona studiată se prevede asfaltarea, dotarea și echiparea în ceea ce privește Strada Noua și realizarea de patru accese aferente fiecărei case preconizate

**Tabel 8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI**

PROPRIETATEA ASUPRA		
	mp	%
Suprafața totală a zonei reglementate	888	100%
Suprafața ce urmează a trece în domeniul public de interes local	0	0.00%
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	888	100.00%





## **SC POWER ON SOLUTIONS SRL**

---

### **4. CONCLUZII – MĂSURI IN CONTINUARE**

Funcțiunea de locuire individuala nu este deranjanta pentru vecinatatile din zona, nu reprezinta factor poluant si se relateaza la zona de case de pe strada Bogdan Voievod.

Realizarea investitiei va fi oportuna pentru populatia Unitatii Administrativ Teritoriale nr. 24 care duce lipsa de densitate. Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice dezvoltarii unei zone de locuinte individuale relationata cu cartierul Gai a Municipiului Arad.

In aceasta zona potentialul dezvoltarii unei zone de locuire in concordanta cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia în vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului este crescut. De asemenea in crestere va fi si forta de munca necesara construirii cladirilor si amenajarii terenului. Solutia propusa nu afecteaza trasaturile specifice ale zonei urbane si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit din prezent.

Avand in vedere cele prezentate, consideram ca prin rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu, functiunile propuse, se integreaza in zona si ca investitia propusa este oportuna dezvoltarii zonei si a orasului Arad.

Specialist atestat RUR

Arh. Jivan Marius

Intocmit,

Arh. Stancu Ispas Ioana