



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

PARC

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:

Sp. RUR arh. STANCU ISPAS Ioana

Pr. Nr:

56/2023



FOAIE DE GARDA

Inițiatori: (Beneficiari)

Bordianu Corneliu si Bordianu Doru

Elaborator: (Proiectant)

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

Sp. RUR Arh. Stancu Ispas Ioana

Data elaborării:

DECEMBRIE 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 funciara nr. Din data de	
4. Memoriu Tehnic Explicativ.....	
Foaie de garda	
Borderou.....	
1. Introducere	
o 1.1 Date de recunoastere a documentatiei	
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 – Situatia existenta	
U02.1 – Reglementari urbanistice - zonificare	
U2.2– Plan mobilare	
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

Sp. RUR Arh. STANCU ISPAS Ioana

Colaboratori: Ing. Sabau Florin Alin

Data Elaborării: DECEMBRIE 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 bransarii 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 dezvoltarii 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.

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.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

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
TOTAL				888

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.

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

2.4 CIRCULATIA

Circulatia principala in zona:



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

- **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 inscrisa 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 studiată în planșa U1 Situație 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;
- lipseesc 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.

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.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

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



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Tabel 4. 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	8	

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 FUNCȚIONALĂ;
- 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)

Utilizari permise

- se vor autoriza lucrari de intretinere si renovare pentru cladiri existente
- se va autoriza constructia cladirilor de locuit



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

-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.

Funciunea 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 8 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 deseurilor se va face prin contract cu operatorul de salubritate din zona si se vor amenaja locuri speciale pentru depozitarea temporara si colectarea selectiva a deseurilor conform legislatiei in vigoare.

Alimentarea cu apa

Zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a loc Arad amplasată pe Str Bogdan Voievod.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă pe Str Noua (în lungime de cca 65m) se va lega la rețeaua existentă pe Str Bogdan Voievod prin intermediul unui cămin de vane.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 125 mm și se va amplasa pe strazile Noua astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă. Rețeaua de apă se va echipa și cu hidranți de incendiu supraterani. Conductele se pozează îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip.

Reteaua propusa va asigura debitele:

Debitul zilnic mediu (Q_s zi med.) = 28.98 m³/zi = 0.33 l/s

Debitul zilnic maxim (Q_s zi max.) = 34.77 m³/zi = 0.40 l/s

Debitul orar maxim (Q_s orar max.) = 3.62 m³/h = 1.00 l/s

Canalizare menajera

Pentru preluarea apelor uzate menajere din zona studiată se propune realizarea unei rețele de canalizare menajera în lungime de cca 60m pozată de-a lungul Str Noua. Aceasta rețea propusă se va conecta la rețeaua de canalizare existentă pe Str Bogdan Voievod (prin intermediul unui cămin de vizitare).

Sistemul de canalizare propus are drept scop de a colecta și transporta apa uzată menajera în condiții de siguranță privind poluarea solului și a apei subterane.

Canalizarea menajera se realizează cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul D=250mm. Canalul se amplasează în axul strazii, iar la distanța maximă de 50-60 de metri se vor monta cămine de vizitare, precum și la schimbările de direcție.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

Conductele de canalizare propuse au rol de rețea de colectare a apei uzate menajere pentru imobilele ce se vor edifica în zona.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Apele uzate menajere de la imobilele ce se vor edifica se vor descarca in canalizarea propusa prin intermediul a cate unui racord de canalizare pentru fiecare parcela in parte.

Reteaua de canalizare menajera va prelua urmatoarele debite:

Debitul zilnic mediu (Quz zi med.) = 28.98 m³/zi = 0.33 l/s

Debitul zilnic maxim (Quz zi max.) = 34.77 m³/zi = 0.40 l/s

Debitul orar maxim (Quz orar max.) = 3.62 m³/h = 1.00 l/s

Canalizare pluviala

Sistemul de canalizare pluvial propus are drept scop de a colecta si transporta apa pluviala in conditii de siguranta privind poluarea solului si a apei subterane.

Pentru preluarea apelor pluviale provenite de pe parcelele studiate in prezentul PUZ, se propune un canal stradal pluvial care va prelua apele pluviale si le va descarca in canalul pluvial existent pe Str Bogdan Voievod prin intermediul unui camin de vizitare.

Canalizarea pluviala se realizează in lungime de cca 80m cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul D=315mm. Canalul se amplasează paralel cu axul străzii, iar la distanta maxima de 50-60 de metri se vor monta cămine de vizitare, precum si la schimbarile de directie.

Apele pluviale de la imobilele ce se vor edifica se vor descarca in canalizarea propusa prin intermediul a cate unui racord de canalizare pentru fiecare parcela in parte.

Alimentarea cu energie electrica

In apropierea zonei studiate, exista LEA 20kV si LEA 0,4kV pe Strada Noua.

Pentru alimentarea cu energie electrica a incintei respectiv parcelelor propuse se propune bransarea la retelele de energie electrica existente in zona de pe Strada Noua.

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.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

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.

Instalatii de stingere incendiu cu hidranti 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 respectând prevederile cuprinse în Normativul P118 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, dar și prevederile Normativelor I 6, I 13, I 31 și I 33

La execuția instalațiilor de încălzire se va ține cont de normele, normativele și standardele în vigoare.

Gestionare deseuri

Deseurile menajere aferente fiecărei locuințe vor fi colectate într-un loc special amenajat, dimensionat astfel încât să se respecte legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică și Regulamentul propriu de Organizare și funcționare – prezentat strict pentru Activitățile de



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

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 serviciul 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 a 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.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari)

Se vor respecta limitele impuse de NTPA-002/2002 privind evacuarea apelor uzate.

Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87, si Legea nr. 104/2011.

Se vor respecta limitele impuse de STAS 10009/88 privind poluarea fonica si STAS 6156/1986.

Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol.

Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93.

Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Pentru preluarea apelor pluviale provenite de pe parcelele studiate în prezentul PUZ, se propune un canal stradal pluvial care va prelua apele pluviale și le va descarca în canalul pluvial existent pe Str Bogdan Voievod prin intermediul unui cămin de vizitare.

Canalizarea pluvială se realizează în lungime de cca 80 m cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul D=315mm. Canalul se amplasează paralel cu axul străzii, iar la distanța maximă de 50-60 de metri se vor monta cămine de vizitare, precum și la schimbările de direcție.

Apele pluviale de la imobilele ce se vor edifica se vor descarca în canalizarea propusă prin intermediul a câte unui racord de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Apele pluviale nu se vor evacua în canale de desecare Anif.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi efectuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la depozit autorizat. Deșeurile vor fi depozitate în containere închise și securizate.

Recuperarea terenurilor degradate

Nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Din punct de vedere al organizării spațiilor verzi, se va amenaja în acest sens un procent de 35% spații verzi pe fiecare parcelă.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Retelele edilitare se vor extinde sau se vor realiza retele noi pentru a deservi intreaga suprafata luata in considerare in cadrul P.U.Z. - reseaua de alimentare cu energie electrica, retea de canalizare, retea de alimentare cu apa etc.

3.7b IGIENA, SANATATE

Distanțele minime față de construcțiile învecinate;

- fata de limita Nordica – 36.60 m (proprietate privata P, CF 315752)
- fata de limita Estica – 80.40 m (proprietate privata P+1E, CF 344780)
- fata de limita Vestica – 201.60 m (proprietate privata P, CF 343425)
- fata de limita Sudica – 1.00 m (proprietate privata P+1E, CF 332197)

Este asigurata insorirea tuturor spatiilor interioare camere, dormitoare, casa scarii. Se va asigura ventilarea naturala a tuturor incaperilor de locuit inclusiv a casei scarii prin ferestre.

Vor fi 8 locuri de parcare, cate 2 locuri/unitate locativa pentru cele 4 case unifamiliale.

Camerele de depozitare a deseurilor vor fi amplasate in incinta la o distanta de aproximativ 5.37 m fata de cladirile propuse. Acestea vor fi inchise, astfel incat camerele de locuit nu vor fi afectate si vor avea o dimensiune de 1.00 x 1.50 m. Vor fi prevazute cu o panta, o rigola de scurgere si sistem de spalare avand posibilitatea de a fi igienizate si curatate.

Parcarile vor fi pozitionate la aproximativ 80 cm fata de cladirile propuse insa camerele de locuit nu vor fi afectate deoarece pe aceasta latura vor fi orientate doar spatiile de depozitare, holuri de acces si casa de scara. Fata de casa invecinata P+1E (CF 332197) parcarile se vor pozitiona la distanta de 5.00 m iar camera de depozitare a deseurilor la distanta de 11.07 m.

In cadrul fiecarei parcele va fi amplasat cate un loc de joaca pe latura Estica, amenajat cu mobilier urban specific.

Inaltimea libera a incaperilor va fi de 2.75 m.

Pentru preluarea apelor uzate menajere din zona studiata se propune realizarea unei retele de canalizare menajera in lungime de cca 60 m pozata de-a lungul Str. Noua. Aceasta retea propusa se va conecta la reseaua de canalizare existenta pe Str Bogdan Voievod (prin intermediul unui camin de vizitare).

Sursa de apa pentru asigurarea apei potabile si de incendiu pentru constructiile propuse va fi reseaua de alimentare cu apa in sistem centralizat a mun. Arad. Apele pluviale de pe drumuri nu se vor elimina in canale de desecare Anif.

ZONE CU PROTECTIE SANITARA

Pe raza de 1500 m fata de amplasamentul studiat se afla un deposit de armasari (ferma de cabaline peste 20 capete) la distanta de 773.75m, o statie de betoane la distanta de 616.60m, un cimitir la distanta de 595.00m. In imediata vecinatate a parcelei nu exista zone cu protectie sanitara.

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



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

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%

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Funcțiunea de locuire individuală nu este deranjantă pentru vecinătățile din zonă, nu reprezintă factor poluant și se relatează la zona de case de pe strada Bogdan Voievod.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

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.

Intocmit,

Sp. RUR Arh. Stancu Ispas Ioana