



# CAPITOLUL I

## MEMORIU DE PREZENTARE

---

Cadru continut GM 010 / 2000



# **BORDEROU**

## **memoriu prezentare**

---

### **01. INTRODUCERE**

---

- 01.01. Date de recunoastere a documentatiei
- 01.02. Obiectul PUZ
- 01.03. Surse documentare

### **02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

---

- 02.01. Evolutia zonei
- 02.02. Încadrarea în localitate
- 02.03. Elemente de cadru natural
- 02.04. Circulatia
- 02.05. Ocuparea terenurilor
- 02.06. Echiparea edilitara
- 02.07. Probleme de mediu
- 02.08. Optiuni ale populatiei

### **03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA**

---

- 03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 03.02. Prevederi ale PUG
- 03.03. Valorificarea cadrului natural
- 03.04. Modernizarea circulatiei
- 03.05. Zonificarea functionala
- 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 03.07. Protectia mediului
- 03.08. Obiective de utilitate publica

### **04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

---



# MEMORIU DE PREZENTARE

## 01. INTRODUCERE

### 01.01. Date de recunoastere

<b>beneficiar</b>	MARINANGELI GIANFRANCO SI PONEA MARICICA
<b>denumire lucrare amplasament</b>	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. ZONA REZIDENTIALA Jud.Arad, mun.Arad, str.Iosif Lengyel, nr.48-50; C.F. nr.363512 Arad (cad.363512)
<b>proiectant general numar proiect faza de proiectare</b>	S.C. STACONS S.R.L. 67 /2022 PUZ

### 01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea Sud a municipiului Arad ( Aradul Nou).

Are suprafata totala de 3807 mp conform C.F.nr.363512 Arad (cad.363512);

Folosinta actuala : curti constructii, proprietate privata, intravilan;

Destinatia stabilita prin PUG in UTR nr. 33, subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural LMr 33e;

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

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

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 289 din 27.02.2023.

### 01.03. Surse de documentare

#### Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

Amplasamentul este situat în intravilanul mun.Arad in UTR nr. 33 LMr 33e, conform PUG Arad, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

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



-Avizul de oportunitate nr. 29 din 05.07. 2023

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

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

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

#### Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

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

## **02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **02.01. Evolutia zonei**

Amplasamentul studiat este situat în partea Sud a municipiului Arad ( Aradul Nou), fiind o zona predominant rezidentiala , cu cladiri de tip rural. Zona de amplasament necesită reglementare urbanistică, fiind sub interdicție de construire până la aprobare PUZ. Strada Iosif Lengyel este cu toate dotările edilitare, strada amenajata si asfaltata.

### **02.02. Incadrarea in localitate**

Amplasamentul analizat este situat în partea de Sud a mun.Arad, intravilan, in UTR nr. 33 LMr 33e conform PUG Arad, in suprafață totala de 3807 mp de teren, cu folosință curti constructii , cu accesul din str. Iosif Lengyel ( amplasamentul este situat la Nord fata de drum);

Vecinătățile terenului sunt:

- la Nord –teren curti constructii Nr.cad. 362968; nr cad.356675, nr.top. 178-179/a;
- la Vest- teren curti constructi Nr.top.316-317;
- la Est- teren curti constructii cf.nr.322271 nr.top.311-313/a;
- la Sud- Strada Iosif Lengyel nr.cad.341078;

Incinta propusă spre reglementare are frontul stradal de 28.93 m și adâncimea de 131.00 m.

### **02.03. Elemente ale cadrului natural**

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

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 108.88 NMN (Nord - spate) și 111.44 NMN (Sud,spre stradă).

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este in panta, cu diferenta de nivel dintr-un capata in altul de 2.5 m;

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului, la cca. 1.2 km sud față de cursul râului.

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



### **2.3.1. Date ale studiului geotehnic**

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat in Campia de Vest. Pe teren nu sunt constructii doar vegetatie ierboasa spontana cu accesul din partea de Sud din str. Iosif Lengyel.

Dimensiunile si configuratia exacta pot fi consultate in planul cadastral anexat.

La data intocmirii proiectelor tehnice pentru lucrările de constructie se va elabora un studiu geotehnic pe amplasament .

Amplasamentul studiat are o forma aproximativ rectangulara cu mici neregularitati.

### **02.04.Circulatia**

Zona studiata este in partea de Sud a mun. Arad, in Aradul Nou , strada este perpendiculara pe Calea Timisorii in Est si la intersectia cu strada Ady Endre.

Principala cale de circulatie din zona studiată este strada Iosif Lengyel nr.cad.341078 in partea de Sud a terenului .

Această stradă asigură accesul direct la incinta reglementată. Este un drum amenajat cu alei pietonale si spatii verzi de aliniament , are un prospect stradal de aprox. 14.00 m.

Accesul carosabil la incinta se realizeaza direct dinspre această stradă , prin racord la carosabilul acesteia.

### **02.05.Ocuparea terenurilor**

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

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

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Pe teren nu există fond construit. Terenul e proprietatea privată a beneficiarilor MARINANGELI GIANFRANCO SI PONEA MARICICA conform C.F.nr.363512 Arad S=3807 mp;

În zona de amplasament nu există transport în comun.

Nu sunt disfuncționalități în zona studiată.

### **02.06.Echipare edilitara**

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

#### **02.06.01Alimentarea cu apa:**

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

#### **02.06.02.Canalizare menajera:**

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

#### **02.06.03.Canalizare pluviala:**

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane si rigole pana la deversarea in rețeaua pluviala stradala.



#### **02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:**

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza printr-un racord subteran propus de la stalp LEA de joasa tensiune, aflat la reseaua stradala pana la terenul care face obiectul PUZ.

Pe teren nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

#### **02.06.05. Alimentarea cu energie termica**

Racordare la reseaua de gaz existenta in zona.

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

#### **02.06.06. Telefonizare**

Se va racorda la reseaua stradala.

### **02.07. Probleme de mediu**

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

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 1.2 km la nord față de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

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

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

#### **02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit**

La data întocmirii documentatiei studiate terenul este liber, cu interdicție de construire pana la elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent.

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

#### **02.08. Opțiuni ale populației**

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Se va răspunde la observații și sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

**Ordin nr.119/2004** pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandarilor privind mediul de viața al populației, cu modificările și completările ulterioare.

## **03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Nu sunt documentatii de urbanism aprobate anterior;

### **03.02. Prevederi ale PUG**

În PUG - UTR 33 zona este încadrată în intravilan, LM - Zona rezidențială cu clădiri P, P+1E, P+2E, P+2E+M; Subzona LMr33e predominant rezidențială cu clădiri de tip rural;

Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică



privind mediul de viata al populatiei.

### 03.03. Valorificarea cadrului natural

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

#### 3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului se regasesc la cap. 2.3.1.

### 03.04. Modernizarea circulației

Artera principala este formata din str. Iosif Lengyel, din care se realizeaza accesul spre zona studiata de 7.00m. Carosabilul va fi de 7.00 m, cu o banda de circulatie pe sens, din acesta se realizeaza accesul spre fiecare parcela cu zona de parcare pe lot. (1 loc parcare/ s.d./max.100 mp -conform H.G. nr.525). Se va asigura cate 2 locuri de parcare in cadrul fiecarui lot.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a străzii publice cu raze de racordare  $R = 6,00$  m; accesul și carosabilul din incinta va fi de 7.00 m.

Prospectul stradal nou propus în incinta va fi între 10.20-9.70 m, compus din drum carosabil prevazut cu trotuar pe o latura și zone verzi de aliniament pe ambele laturi. Locul de joaca pentru copii este propus în partea de Nord a parcelei unde va fi și zona de intoarcere carosabil;

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

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

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

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

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



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

#### **03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :**

Se propune parcelarea terenului studiat in 6 loturi, in vederea construirii unor locuinte unifamiliale izolate sau cuplate.

Functiunile complementare acestora sunt: drumuri de incintă, parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

#### **Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:**

a) construcții noi: - **locuințe izolate sau cuplate** P +1E (impartit in 6 loturi care vor fi orientate catre drumul privat propus in incinta ( profil stradal propus 10.20 - 9.70 m);

#### **- functiuni complementare:**

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

**Zona studiată** are suprafața de 27.000 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la Str. Iosif Lengyel ;

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

**Zona propusă** spre reglementare este compusă dintr-o parcele cu folosința "curți construcții " în intravilan, în suprafață totală de 3 807 mp. Zona propusă spre reglementare are frontul la Str. Iosif Lengyel de 28.93 m și adâncimea de 131.00 m.

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

Anexele gospodaresti (pergola / filigorie / carport ) se vor putea realiza oriunde pe lot, cu suprafata de maxim 40 mp iar insumat cu suprafata locuintei nu vor depasi procentul de ocupare de 40%.

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

Constructiile vor avea o structură de rezistență din stalpi de beton ( cu zidarie de caramida sau BCA) planseu tip terasa sau sarpana.

Se va lotiza terenul cu 6 parcele, avand destinatia de locuinte individuale izolate sau cuplate astfel:

**Loturile 1-5 au suprafata intre 285 mp - 294 mp** avand latimea 15.50 m front stradal propus si adancimea aproximativ intre 18 .00m si 19.00 m.

**Lotul 1** este o parcela pe colt, avand deschiderea la doua cai de comunicatie spre str. Iosif Lengyel ( sud) si drumul din incinta ( est); Cladirea va fi tratata cu doua fatade principale;





**Lotul 6** pozitionat in partea posterioara a terenului care are suprafata de 1022 mp cu frontul de 29.27 m si adancimea maxima de 36.98 m.

- Zona construabila pentru fiecare lot va avea retragerea fata de partea posterioara a loturilor cu minim 5.00 m, respectiv lot 6 cu 13.20 m.

Fata de frontul stradal propus in incinta constructiile vor fi pe limita de proprietate sau va avea o retragere de maxim 5.00 m .

Constructiile vor avea pe o latura retragerea de minim 3.00 m ( cu exceptia carport-ului) si pe latura opusa minim 0.60 cm in cazul locuintelor in regim izolat, iar locuintele in regim cuplat vor avea constructia pe limita de proprietate pe latura comuna cu constructia culpata.

Se propune parcare masinilor in incinta, iar spatiul verde va avea un procent de minim 35% pentru fiecare lot. Prospectul stradal nou propus in incinta va fi intre 10.20-9.70 m , compus din drum carosabil prevazut cu trotuar pe o latura si zone verzi de aliniament pe ambele laturi. Locul de joaca pentru copii este propus in partea de Nord a parcelei unde va fi si zona de intoarcere carosabil.

### 03.05.02.Destinatia terenurilor din zona:

Funcțiunea principală va fi de **locuinte individuale izolate sau cuplate**. Pe terenurile adiacente sunt constructii de locuinte individuale.

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

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

### 03.05.03.Indici urbanistici :

Regimul de inaltime propus este P+1E cu o inaltime maxima de 9.00 m masurata de la cota +- 0.00 m. Inaltimea maxima se va corela cu retragerile perimetrice ale cladirii propuse.

## Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

### BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 27 000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zona locuire (curti constructii)	22 800	84.4	18 993	70.3
02.	Zonă rezidentiala	-	-	3 807	14.1
03.	Cai de comunicatie	3 000	11.1	3 000	11.1
04.	Trotuare	400	1.5	400	1.5
05.	Spatii verzi	800	3.0	800	3.0
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>27 000</b>	<b>100</b>	<b>27 000</b>	<b>100</b>



### BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 3 807 mp

Nr. Crt.	Bilanț - incinta	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zona locuire ( Curti constructii )	3 807	100,00	-	-
02.	Zonă pentru locuinte ( rezidential ) ( din care suprafata construita)	-	-	2470 (988)	64.9 (40)
03.	Carosabil, trotuar	-	-	923	24.2
04.	Spatii verzi aliniament / loc de joaca pt copii	-	-	414	10.9
<b>TOTAL :</b>		<b>3 807</b>	<b>100</b>	<b>3 807</b>	<b>100</b>

### BILANȚ LOTURI PROPUSE

Nr. Crt.	Bilanț	Loturi 1-5		Lot 6	
		mp	%	mp	%
01.	Suprafata construita	114-117	40	408	40
02.	Alei	50	17	50	4.9
03.	Spatii verzi	121-127	43	564	55.1
<b>TOTAL :</b>		<b>285-294</b>	<b>100</b>	<b>1022</b>	<b>100</b>

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

#### 03.05.04.Sistematizarea verticala

Terenul studiat este cu vegetatie spontana,neamenajat, destinația lui actuală fiind curti constructii în intravilan. Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 108.88 NMN (Nord - spate) și 111.44 NMN (Sud,spre stradă). La amenajarea zonei se va urmări panta naturală a terenului, cu egalizarea cotei terenului sistematizat , la cote variabile de-a lungul drumului de incintă.



### 03.05.05. Criterii compoziționale și funcționale

Sunt propuse 6 loturi pe o latura a drumului din incinta si lotul 6 in capatul parcelei - locuințe izolate individuale sau cuplate cu regim maxim de inaltime P+1E.

### 03.05.06. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

Fata de frontul stradal propus in incinta constructiile vor fi pe limita de proprietate sau va avea o retragere de maxim 5.00 m .

Lotul 1 este o parcela pe colt, avand deschiderea la doua cai de comunicatie spre str. Iosif Lengyel ( sud) si drumul din incinta ( est); Zona edificabila pentru constructie este la 1.25 - 3.50 m fata de frontul stradal sud unde este propusa zi o zona de spatiu verde. Cladirea va fi tratata cu doua fatade principale;

### 03.05.07. Regimul de înălțime

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

### 03.05.08. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

- P.O.T. 40,00 %

- C.U.T. 0.95

### 03.05.09. Plantații

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim 35 % pentru funcțiunea locuire conform conform HGR 525/1996 actualizată și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

## 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

### 03.06.01. Alimentarea cu apa

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

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

### Hidranților exteriori

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.

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

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



## 03.06.02. Canalizare

### Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la locuințele propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe strada existentă la Sud de amplasament, montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

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

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

### Canalizare pluvială

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

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

## 03.06.03. Alimentarea cu energie electrică

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

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

## 03.06.04. Alimentarea cu energie termică

Racordare la rețeaua de gaz existentă în zona.

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

## 03.06.05. Gospodărie comună

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

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

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

## 03.07. Protecția mediului

### **Îmbunătățirea mediului de viață urban**

Conform studiilor și memoriului de specialitate, amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, locuințelor terenuri salubre. Terenurile nu prezintă risc de alunecări de teren, inundații sau avalanșe. În conformitate cu memoriul tehnic, alimentarea cu apă potabilă se va face în conformitate cu normele legale în vigoare.

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



### **03.08. Obiective de utilitate publica**

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume:

- execuția racordului carosabil al drumului de incintă propus la drumul public

#### **03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica**

Zona are în prezent utilitățile necesare unei bune funcționări (energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaz), în acest sens nefiind necesară extinderea unor rețele de utilități.

Amplasamentul nu se află în baza de date a patrimoniului arheologic reperat și nu sunt necesare lucrări de descoperire arheologică. Sarcina titularului de investiție este ca, în cazul în care în timpul lucrărilor de decapare sol sau săpături apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003.

#### **03.08.02. Tipuri de proprietate teren**

Incinta este constituită din terenuri proprietate privată.

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

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

#### **03.08.03. Circulația terenurilor**

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona potrivit PUG-ului : L-locuire

Destinația și folosința actuală a terenului : situat în intravilan, categoria de folosință curți construcții.

## **04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

### **04.01. Inscrierea amenajării dezvoltării urbanistice propuse a zonei în PUG**

În momentul de față zona studiată este parțial reglementată urbanistic prin PUG, motiv pentru care este binevenit acest PUG care stabilește tipologia funcțională (locuire) a incintei cu propuneri cu respectarea condițiilor de relaționare către cadrul urban și vecinătăți.

### **04.02. Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:**

- realizarea racordurilor carosabile la Str. Iosif Lengyel;
- drum de incintă
- rețele edilitare
- funcțiunea locuințe - zona rezidențială;

Intervenția propusă nu perturbă funcțiunea existentă a zonei, ci permite extinderea zonei cu o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minimă afectare a vecinătăților.



### **04.03. Aprecieri ale elaboratorului PUZ**

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

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

- aprobarea PUZ prin HCL Arad

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

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

intocmit,  
arh.stag. GOLBAN Nicoleta

sef proiect,  
arh. Dorin CRAINIC