

**STACONS**  
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6  
Arad CP 310133  
telefon: 0731 836 131

**MEMORIU DE PREZENTARE**  
**LOCUINTE**  
P.U.Z. proiect nr. :38/2022

---

# CAPITOLUL I

## MEMORIU DE PREZENTARE

---

Cadru continut GM 010 / 2000



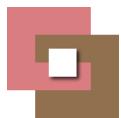
ISO 9.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



---

# 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

**beneficiari** SC ME.BA ERIK HOUSE SRL (CF.nr.339977)

PUSCAS FLORIN-IOAN  
BACIS FILIMON-GHEORGHE (CF.nr.339936)  
BACIS CAMELIA-IOSANA

**denumire lucrare** ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. "CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE"

**amplasament** Jud.Arad, mun.Arad, str.Randunicii, nr.FN C.F. nr.339977, 339936 Arad;

**proiectant general** S.C. STACONS S.R.L.

**numar proiect** 38 /2022

**faza de proiectare** PUZ

### 01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord a municipiului Arad ( cartierul Gradiste) in teritoriu intravilan.

Are suprafata totala de 11 629 mp conform C.F.nr.339977 , 339936 Arad

Folositna actuala : terenuri arabile, proprietate privata, intravilan CF.nr.339936 (1500 mp) si extravilan CF nr.339977 (10 129 mp);

Destinatia stabilita prin PUG in UTR nr. 55, - LMu55b subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban;

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

- constructii noi : **locuinte izolate sau cuplate** P;P+1E;P+1E+M/E;r; P+2E
- 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. 790 din 04.05.2022.



## **01.03. Surse de documentare**

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

Amplasamentul este situat în intravilanul și extravilanul mun.Arad în UTR nr. 55 , conform PUG Arad, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.
- Avizul de oportunitate nr. 08 din 22 Martie 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 Nord a municipiului Arad ( cartierul Gradiste), fiind o zona predominant rezidențială , cu clădiri de tip urban P+1 , P+2, P+M. Zona de amplasament necesită reglementare urbanistică, fiind sub interdicție de construire până la aprobare PUZ. Strada Randunicii cu toate dotările edilitare, strada amenajată și asfaltată.

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

Amplasamentul analizat este situat în partea de Nord a mun.Arad, în teritoriul intravilan, în UTR nr. 55 - LMu55b conform PUG Arad, cartierul Gradiste, terenurile în suprafață totală de **11 629 mp** de teren, cu folosință terenuri arabile, cu accesul din str. Randunicii ( amplasamentul este situat la Est față de drum);

Vecinătățile terenului sunt:

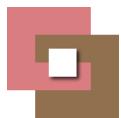
- la Nord –proprietate privată, teren arabil Nr.Cf. 340018; 339783; 339886; 340264; 340266; 340269;
- la Vest- str.Randunicii Nr.CF 360118
- la Est- proprietate privată, teren arabil nr.CF 339915; 339887;
- la Sud- proprietate privată, teren arabil nr.CF339954; 359498; 359497 ( str.Prepelitei); 339922; 350885; 339906;(str.Smochinului); 339887;

Incinta propusă spre reglementare are frontul stradal de 45.75 m și adâncimea de 222.19 m.

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

Terenul studiat este cu vegetație spontană, neamenajat, destinația lui actuală fiind terenuri arabile în intravilan și extravilan.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 109.56 NMN (Vest spre strada) și 109.32 NMN (Est).



Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului. Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

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

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Aradului. Terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul este așezat pe extinderea conului de dejectione al râului Mureș, astfel Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin 3 tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare – aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituația teraselor și luncilor acestora
- gravitaționale – reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

**Rețeaua hidrografică** este reprezentată în zonă de râul Mureș.

**Seismicitatea**: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț  $T_c = 0,7$  sec și valoarea de vârf a accelerării terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20$  g, pentru cutremure având interval mediu de recurență  $IMR = 100$  ani.

**Adâncimea maximă de îngheț** este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,70 m ± 0,80 m.

**Nivelul apelor subterane** nu a fost atins în forajul executat. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă.

**Recomandări:**

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0,90 m, pe stratul de argilă maroniu-gălbui vîrtoasă.

**Zona, prin poziție, relief, structură geologică, considerăm că nu este expusă la riscuri naturale.**

### **02.04.Circulatia**

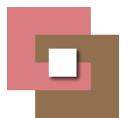
Principala cale de circulație din zona studiată este strada Randunicii, în partea de Vest a terenului;

Această stradă asigură accesul direct la incinta reglementată. Este un drum amenajat cu alei pietonale și spații verzi de aliniament.

Accesul carosabil la incintă se realizează direct dinspre această stradă, prin racord la carosabilul acesteia.

### **02.05.Ocuparea terenurilor**

În zona studiată, terenurile au folosită "curți construcții", "căi de comunicație rutieră", "locuințe" "terenuri arabile".



Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă. Din str.Randunicii se asigură accesul la teren, există rețele de transport energie electrică aeriană 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 persoanei juridice SC ME.BA ERIK HOUSE SRL conform C.F.nr.339977 Arad si terenul cu CF nr 339936 a persoanelor fizice PUSCAS FLORIN-IOAN ; BACIS FILIMON-GHEORGHE; BACIS CAMELIA-IOSANA;

În zona de amplasament nu există transport în comun.

Nu sunt disfuncționalități în zona studiată.

## **02.06.Echipare edilitara**

Stadiul echipării edilitare a zonei în prezent, este descris în sumarul de mai jos :

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

Alimentarea cu apă se face de la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a localității prin racordul propus în incintă .

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

Canalizarea menajera va fi realizată prin racordarea la rețeaua de canalizare menajera a orașului.

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

Descarcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane și rigole pana la deversarea în rețeaua pluvială stradală.

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

Alimentarea cu energie electrică se realizează printr-un racord subteran propus de la stalp LEA de joasă tensiune, aflat la rețeaua stradală pana la terenul care face obiectul PUZ.

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

### **02.06.05. Alimentarea cu energie termică**

Racordare la rețeaua de gaz existentă în zona.

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

### **02.06.06. Telefonizare**

Se va racorda la rețeaua stradală.

## **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 perimetru înundabil al unui curs de apă . 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 rețeaua 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. si R.L.U. aferent.

Se va asigura un echilibru optim între suprafetele ocupate de constructii, platforme, anexe si spatii.

## **02.08.Optiuni ale populatiei**

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 si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.

# **03. PROPUTERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

Documentatii de urbanism aprobat anterior:

PUZ si RLU aprobat prim H.C.L.M. Arad nr.11 din 2011 nr 261 din octombrie 2011 Construire Biserica Ortodoxa PUZ si RLU la Nord fata de parcela studiata care nu a fost inclusa.PUZ 277 din 23 iulie 2020 Construire locuinte individuale si functiuni complementare -ZONA SANEVIT;

## **03.02. Prevederi ale PUG**

In PUG - UTR 55 -subzona LMu55b aprobat cu HCLM Arad nr.502/2018

Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica 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 a fost prezentată la cap. 2.3.1.

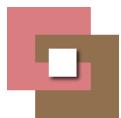
Se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,00 m, pe stratul de complex argilos prăfos nisipos cafeniu-gălbui plastic consistent.

## **03.04. Modernizarea circulatiei**

Artera principala este formata din str. Randunicii, din care se realizeaza accesul spre zona studiata de 7.00 m; 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.

**Drumul privat** din incinta va avea profilul stradal de 9.05-9.07 m, cu accesul de 7.00 m din str Randunicii si cu accesul spre fiecare lot de 5.00 m. Este propus trotuar de 1.00 m pe o latura si aliniament de spatiu verde cu dale inierbate pe langa limita din sud, de 1.00 m. Pe drum sunt propuse portiuni cu piatra cubica pentru limitarea vitezei;

**Drumul din incinta va avea regim juridic privat dar deschis accesibilatii publice, asigurand conexiuni cu str. Randunicii, str.Smochinului, str. Prepelitei si Calea Zimandului.**



Se propune un spatiu verde compact / loc de joaca, la intrarea in incinta spre str. Randunicii.

( 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:

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 spatilor 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 așterenarea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

### **03.05. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici**

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

Pe amplasamente se propune:

Un rand cu 14 loturi cu zone construibile pentru 14 coruri de clădire izolate sau cuplate cu orientarea spre Sud catre drumul privat din incinta.

Pe latura opusă sunt 2 loturi ( lotul 15 și 16) cu propunerea de locuințe individuale cu orientarea spre Nord spre drumul privat din incinta, lotul 16 ( pe colt) cu o latura spre str.Prepelitei..

Regimul de înălțime P;P+1E;P+1E+M/Er; P+2E

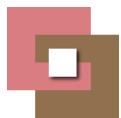
Funcțiunile complementare acestora sunt: drumuri de incintă, paraje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

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

a) construcții noi: - locuințe izolate sau cuplate 16 loturi care vor fi orientate către drumul privat propus în incinta ( profil stradal propus 9.05-9.07 m);

##### **- funcțiuni complementare:**

- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului.
- d) drumuri, paraje, alei pietonale.



e) amenajare zone verzi.

**Zona studiată** are suprafață de 30 000 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la Str. Randunicii și strazile secundare din partea de sud str. Prepelitei și str. Smochinului;

- 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 din două parcele cu foloșință terenuri arabile în intravilan ( terenul cu CF 339936 ) și în extravilan terenul cu CF nr.339977, în suprafață totală de 11 629 mp.

Zona propusă spre reglementare are frontul la Str. Randunicii de 45.75 m și adâncimea de 222.19 m.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea indicilor urbanistici în vederea parcelarii loturilor cu locuințe izolate sau cuplate, cu POT și CUT și regimul de înaltime P;P+1E;P+1E+M/Er; P+2E , carosabil, acces, parcare, spațiu verde;

Anexele gospodărești se vor putea realiza în partea posterioară a loturilor sau în zona edificabilă pentru construire, împreună cu construcția principală nu vor depăși POT maxim .

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcții, cea de locuire și funcții complementare.

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

Se va lotiza terenul cu parcele, având destinația de locuințe izolate sau cuplate:

- terenurile studiate sunt împărțite în 16 parcele

Parcelele 1-14 de pe latura de Nord au suprafața între 550 mp și 569 mp, cu frontul stradal de 15.50-15.22 și adâncimea 36.39 m- 37.71 m;

Parcelele 15-16 de pe latura de Sud au suprafața de :

Lot 1 - 466 mp cu frontul stradal de 16.90 m și adâncimea de 30.05 m;

Lot 2 - 889 mp cu frontul stradal de 28.41 m și adâncimea de 30.05 m;

Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 35.00 % amenajată ca zonă verde.

### **03.05.02.Destinatia terenurilor din zona:**

Functiunea principală va fi de **locuințe individuale și funcții complementare**. Pe terenurile adiacente sunt construcții de locuințe 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 înaltime propus este P;P+1E;P+1E+M/Er , P+2E cu o înaltime maxima de 10.00 m masurata de la cota +- 0.00 m.



## Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

**BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 11 629 mp**

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile	11 629	100,00	-	-
02.	Zonă pentru locuințe ( din care suprafața construită)	-	-	9 336 (3 734)	80.2 (40)
03.	Carosabil, trotuar	-	-	1715	14.8
04.	Spatii verzi aliniament / loc de joaca pt copii	-	-	537.2	4.6
05.	Dale inierbate			40.8	0.4
<b>TOTAL :</b>		<b>11 629</b>	<b>100</b>	<b>11 629</b>	<b>100</b>

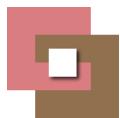
**BILANȚ LOTURI PROPUSE ( 1-16 LOTURI)**

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	LOTURI PROPUSE 1-14		LOTURI PROPUSE 15-16	
		mp	mp	%	%
01.	Suprafața construită	220-227	40	186-355	40
02.	Alei	138-143	25	117-223	25
03.	Spatii verzi	192-199	35	163-311	35
<b>TOTAL :</b>		<b>550-569</b>	<b>100</b>	<b>466-889</b>	<b>100</b>

**BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 30 000 mp**

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile	26 473	88.2	14 840	49.4
02.	Zonă de locuire	1812	6.0	13 445	44.8
03.	Cai de comunicatie	830	2.8	830	2.8
04.	Trotuare	180	0.6	180	0.6
05.	Sparii verzi	705	2.4	705	2.4
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>30 000</b>	<b>100</b>	<b>30 000</b>	<b>100</b>





INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUȘ
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	1.2

### **03.05.04. Sistematizarea verticală**

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 109.56 NMN (Vest spre strada) și 109.32 NMN (Est).

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 compozitionale și funcționale**

Sunt propuse două randuri de clădiri - locuințe individuale izolate sau cuplate P;P+1E;P+1E+M/Er, P+2E pe latura de nord sunt 14 loturi și pe latura de sud 2 loturi, dispuse retras cu 6.00-8.00 m de la frontul stradal și paralele cu drumul din incintă.

### **03.05.06. Regimul de aliniere**

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

Zona construibile pentru fiecare lot va avea retragerile de minim 6.00, maxim 8.00m față de frontul stradal propus pentru construcțiile principale, în această zonă de 6.00-8.00 m până la frontul stradal se permite parcjă în incintă sau carport. Accesul pentru fiecare lot va fi de 5.00 m. Conform planșei 03. Reglementari Urbanistice. Aliniamentul față de str Randunicii pentru lotul 1 va fi la 5.32m - 10.81 m fiind o portiune de spațiu verde compact/ loc de joacă între str Randunicii și lot 1.

### **03.05.07. Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime propus este P;P+1E;P+1E+M/Er, P+2E cu o înălțime maximă de 10.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m.

### **03.05.08. Modul de utilizare a terenului**

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

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1.2

### **03.05.09. Plantăjii**

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi publice cu spații verzi înerbate, 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 echipării edilitare**

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



### **03.06.01. Alimentarea cu apa**

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

Rețeaua de alimentare cu apă se va realiza din țeavă 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**

Instalații de stingere incendiu cu hidranți exteriori Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apelor 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 propune un hidrant la 150 m distanță față de cel de pe str. Randunicii, 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 Est 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 menajere 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 reteaua 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

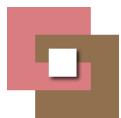
### **03.06.03. Alimentarea cu energie electrică**

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

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituși 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, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trânsnet.

### **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.Gospodarie comunala**

În județul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de către o firmă specializată, cu utilaje adecvate.

Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU catre o firma specializata.

### **03.07.Protectia mediului**

#### **Imbunatatirea mediului de viata urban**

Conform studiilor si memoriului de specialitate, amplasarea cladirilor destinate locuintelor se va face in zone sigure, locuintelor terenuri salubre. Terenurile nu prezinta risc de alunecari de teren, inundatii sau avalanse. In conformitate cu membrul tehnic, alimentarea cu apa potabila se va face in conformitate cu normele legale in vigoare.

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

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

Se propun interventii 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 utilitatile necesare unei bune functionari (energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaz), în acest sens nefiind necesara extinderea unor rețele de utilități.

Amplasamentul nu se află în baza de date a patrimoniului arheologic reperat și nu sunt necesare lucrări de descarcare arheologică. Sarcina titularului de investiție este ca, în cazul în care în timpul lucrărilor de decapare sol sau sapaturi apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va aulta 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 proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

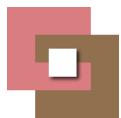
Amenajarea accesului carosabil dinspre strada existentă se va realiza din fonduri private. Racordul la rețelele edilitare se va realiza din fonduri private proprii.

#### **03.08.03.Circulatia terenurilor**

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona potrivit PUG-ului : LMu55b- subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;

Folosința actuală : arabil, proprietăți private, intravilan și extravilan;

Funcțiuni propuse : locuire individuală și funcțiuni complementare;



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

### **04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG**

În momentul de fata zona studiata este parțial reglementata urbanistic prin PUG, motiv pentru care este binevenit acest PUZ care stabileste tipologia funcționala (locuire) a incintei cu propunerii cu respectarea condițiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati.

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

- realizarea racordurilor carosabile la Str. Randunicii;
- drum de incintă
- rețele edilitare
- funcțiunea locuințe individuale izolate sau cuplate și funcțiuni complementare;

Intervenția propusă nu perturbă funcțiunea existentă a zonei, ci permite extinderea zonei cu o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima 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 propunerii și detaliile în regulamentul aferent PUZ-ului.

- aprobatia PUZ prin HCL Arad
- realizarea prioritara a carosabilelor propuse și a racordurilor acestora la strada Randunicii, precum și a asigurării utilităților prin extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente.

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

intocmit,  
arh.stag. GOLBAN Nicoleta

sef proiect,  
arh. Dorin CRAINC