

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA NR.
din _____ 2009

Privind aprobarea **Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant** – construire **DOTARI SI SERVICII**,, amplasate in Arad,N-V,adiacent DJ 709 C(Arad –Iratos), km 1+035-1+160, jud.Arad, inscise in C.F. nr.78619 nedefinitiva Arad Lot 2 nr.cad.14621, C.F. nr. 76156 nedefinitiva Arad Lot 1 nr.cad.14620 si C.F. nr. 76155 nedefinitiva Arad nr.cad. 11515 , beneficiari Pasca Vasile Ioan casatorit cu Pasca Daniela Vetuta , Antal Eugen Ovidiu si Stoia Marius Dacian , proiect nr.123/2008 elaborat de SC STACONS S.R.L. ARAD,arhitect R.U.R. Ioan Darida .

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 36942 din _____ 2009 ;

-raportul nr.36942 din _____ 2009 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant construire **DOTARI SI SERVICII**,, amplasate in Arad,N-V,adiacent DJ 709C(Arad –Iratos), km 1+035-1+160, jud.Arad, inscise in C.F. nr.78619 nedefinitiva Arad Lot 2 nr.cad.14621, C.F. nr. 76156 nedefinitiva Arad Lot 1nr.cad.14620 si C.F. nr. 76155 nedefinitiva Arad nr.cad. 11515 , beneficiari Pasca Vasile Ioan casatorit cu Pasca Daniela Vetuta , Antal Eugen Ovidiu si Stoia Marius Dacian , proiect nr.123/2008 elaborat de SC STACONS S.R.L. ARAD,arhitect R.U.R. Ioan Darida

-rapoartele Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată cu modificarile si completarile ulterioare , precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ G.M. 010 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5), lit.c și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, cu completarile si modificarile si completarile ulterioare, adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E :

Art.1 Se aproba Avizul Tehnic nr.40 din 13.07. 2009 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanismului,conform anexei 1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant – **DOTARI SI SERVICII**,, amplasate in Arad,N-V,adiacent DJ 709 C,(Arad –Iratos), km1+035-1+160, jud.Arad, inscise in C.F. nr.78619 nedefinitiva Arad Lot 2 nr.cad.14621, C.F. nr. 76156 nedefinitiva Arad nr.cad.14620 Lot 1 si C.F. nr. 76155 nedefinitiva Arad nr.cad. 11515 , beneficiari Pasca Vasile Ioan casatorit cu Pasca Daniela Vetuta , Antal Eugen Ovidiu si Stoia Marius Dacian , proiect nr.123/2008

elaborat de SC STACONS S.R.L. ARAD,arhitect R.U.R. Ioan Darida, conform anexei 2 , care face parte integranta din prezenta hotarare ;

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic Zonal si R.L.U aferent este valabil **3 ani** de la data aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiari , Pasca Vasile Ioan casatorit cu Pasca Daniela Vetuta , Antal Eugen Ovidiu si Stoia Marius Dacian și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Serv.Constr.Urbanism /Manuela Karpati
Cod PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr.36942/Ao/ _____ 2009

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U. aferent „DOTARI SI SERVICII,, amplasate in Arad,N-V,adiacent DJ 709C (Arad –Iratos), km 1+035-1+160, jud.Arad, inscrise in C.F. nr.78619 nedefinitiva Arad Lot 2 nr.cad.14621, C.F. nr.76156 nedefinitiva Arad nr.cad.14620 Lot 1 si C.F. nr.76155 nedefinitiva Arad nr.cad.11515 , beneficiari Pasca Vasile Ioan casatorit cu Pasca Daniela Vetuta , Antal Eugen Ovidiu si Stoia Marius Dacian , proiect nr.123/2008 elaborat de SC STACONS S.R.L. ARAD,arhitect R.U.R. Ioan Darida ,

Având în vedere că au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.3207/26 noiembrie 2008 în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad,consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U. aferent „DOTARI SI SERVICII ,amplasate in Arad,N-V, DJ709C (Iratos) km 1+035-1+160 jud.Arad , beneficiari Pasca Vasile Ioan casatorit cu Pasca Daniela Vetuta , Antal Eugen Ovidiu si Stoia Marius Dacian , in conformitate cu legislatia in vigoare.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

ARHITECT SEF
SERVICIUL CONSTRUCTII SI URBANISM
NR. 36942 /01.07.2009

RAPORT

**Denumire proiect:P.U.Z.construire Dotari si Servicii si R.L.U
aferent**

Adresa :Arad,N-V,adiacent DJ 709 C

(Arad –Iratos), km 1+035-1+160, jud.Arad,

**Beneficiari: Pasca Vasile Ioan casatorit cu Pasca Daniela Vetuta ,
Antal Eugen Ovidiu , Stoia Marius Dacian**

Proiect nr.: 123/2008

Elaborat: S.C. STACONS S.R.L., ARH.RUR IOAN DARIDA

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.3207 din 26.11.2008 eliberat de Primaria Municipiului Arad privind amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ GM 010-2000.

Terenul in suprafata totala de 11.732 mp este amplasat in municipiul Arad, extravilan, adiacent DJ 709 C (Arad –Iratos), km 1+035-1+160, jud.Arad, este inscris in C.F. nr.78619 nedefinitiva Arad Lot 2 nr.cad.14621, C.F. nr. 76156 nedefinitiva Arad nr.cad.14620 Lot 1 si C.F. nr. 76155 nedefinitiva Arad nr.cad. 11515.

Au fost obtinute urmatoarele avize :

- Aviz nr. 15150 din 19.12.2008 -S.C. Compania de Apa Arad S.A.
- Aviz nr. 20579 din 22.12.2008 -Enel Distributie Banat
- Aviz nr.D/10674 din 06.01.2009- Ministerul Apararii Statul Major General
- Aviz nr. 780.078 din 26.01.2009 -Ministerul Administratiei si Internelor
- Aviz nr.88318 din 30.12.2008 -Serviciul Roman de Informatii
- Aviz nr. 302777/A din 09.12.2008- Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis - PSI
- Aviz nr. 303533/A din 09.12.2008 –Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis- Protectie Civila
- Aviz nr. 1726 din 10.12.2008 –Directia de Sanatate Publica

- Aviz nr. 196 din 19.01.2009 -Administratia Nationala de Imbunatatiri Funciare
- Aviz nr. 2886 din 19.12.2008 –Administratia de Drumuri si Poduri a Judetului Arad
- Aviz nr. 214341 din 13.12.2008 –Serviciul Politia Rutiera
- Aviz nr. 2764 din 27.05.2009 -Agentia Nationala pentru Protectia Mediului
- Aviz nr. 7821 din 19.12.2008 -Transgaz
- Aviz nr. 1173 din 31.12.2008 –O.C.P.I.
- Aviz nr.74019 din 03.02.2009 –Biroul Transporturi , Intretinere si Reparatii Cai de Comunicatii Terestre al Primariei Arad
- Aviz nr. 183 din 13.01.2009 -Compania Nationala de Transport a Energiei Electrice

Principalele functiuni propuse ale zonei sunt dotari si servicii (comert, reprezentatie , birouri , spatii formare profesionala , expozitii temporare), depozitare dar numai materiale care nu prezinta risc de aprindere , logistica , laboratoare , spatii testare si verificare ansambluri si subansambluri , montaj aparatura electrica si electronica.

Numarul maxim de nivele admis pentru constructii pe parcele cu destinatia de dotari si servicii este Parter +2Etaje , inaltimea maxima la cornisa fiind 15 m , continuind in panta spre coama pana la maxim 18 m.Numarul minim de nivele admis pentru constructii este parter.Se admite etaj 1 partial cu o suprafata minima de 20 % din suprafata nivelului inferior. Se recomanda regimul de inaltime P+1Etaj.

Se vor amenaja spatii verzi in proportie de minim 20,00 % din suprafata terenului, respectiv 20 % platforme si parcaje.

Procentul de ocupare mediu admis al terenului va fi :

POT = 60 %

Coeficientul mediu de utilizare a terenului va fi :

CUT propus = 1,80

Regim de inaltime stabilit prin prezentul regulament :

P - P+2E

Forma cladirilor poate fi dreptunghiulara , monobloc sau articulata.

Zona de dotari si servicii va cuprinde separat pentru fiecare parcela in parte cate o cladire.

Pe fiecare lot se vor asigura minim 20 % spatii verzi amenajate , respectiv 20 % platforme si parcaje.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

Alimentarea cu apa –zona nu dispune de retea de alimentare cu apa dar in cartierul Gai exista retea de apa potabila , parte a sistemului municipal.

Se va face extinderea retelei stradale existente in intravilanul localitatii pe strada Campurilor pana la amplasament, cca 400 m , la o capacitate ca sa poata servi atat zona cat si eventualii viitori consumatori.

Canalizare menajera –in zona Gai canalizarea menajera existenta e la mare distanta si cu 1-2,0 m peste cota terenului in zona studiata.

Se va face extinderea retelei de canalizare menajera orasaneasca cu cca 1,3 km de la BAT pana in zona cu constructii ,in vederea preluarii si transmiterii apei menajere la statia de epurare orasaneasca.

Canalizare pluviala – canalizarea pluviala nu exista in zona nici pe teren nici pe drumurile de acces indiferent de clasificare.

Toate apele meteorice se descarca in canalele existente, respectiv sunt absorbite de teren.

Se preconizeaza colectarea precipitatiilor de pe cladiri prin jgheaburi , burlane , rigole spre Cn si Dj ce este flancat de rigole ce conduc apa la emisar.

Electricitate –pe zona studiata nu exista LEA.In zona exista un singur consumator la o locuinta amplasata la V de De 1318.

In functie de necesitate se va prevedea un PT 20/0,4 kv si asigura racordul distinct pentru fiecare casa si iluminat stradal corespunzator normelor.

Telefonie –in zona adiacenta DJ Iratos exista o linie telefonica aeriana la cca 30m.

In zona studiata se prevad amplificari si extinderi de retele telefonice pentru a se asigura la toti utilizatorii din zona posibilitatea de racordare la liniile telefonice si cu acces international.

Gaze-nu exista retele de gaze naturale de joasa sau medie presiune pe amplasament.Cladirile de la limita intravilanului pe strada Campurilor au racorduri de gaze.

Pentru alimentarea cu gaze naturale se propune racordarea zonei studiate la sistemul de distributie aferent zonei.

Investitorii doresc construirea unor cladiri moderne cu finisaje de calitate care sa corespunda atat din punct de vedere functional, cat si din punct de vedere estetic cerintelor impuse de standardele in domeniu.

Fata de cele de mai sus propunem:

APROBAREA

Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant – **DOTARI SI SERVICII**, amplasate in Arad,N-V,adiacent DJ 709 C(Arad –Iratos), km 1+035-1+160, jud.Arad, inscise in C.F. nr.78619 nedefinitiva Arad Lot 2 nr.cad.14621, C.F. nr.76156 nedefinitiva Arad nr.cad.14620 Lot 1 si C.F. nr. 76155 nedefinitiva Arad nr.cad. 11515 , beneficiari Pasca Vasile Ioan si Pasca Daniela Vetuta , Antal Eugen Ovidiu si Stoia Marius Dacian , proiect nr.123/2008 elaborat de SC STACONS S.R.L. ARAD,arhitect R.U.R. Ioan Darida .

Arhitect Sef
Arh.Radu Dragan

Şef Serviciu
Ing. Mirela Szasz

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: PUZ - DOTĂRI ȘI SERVICII

Amplasament: Arad N-V, DJ 709 C, (Irațoș), km 1+035 – 1+160

Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU DAN,ANTAL EUGEN OVIDIU,
STOIA MARIUS DACIAN

Proiectant: SC STACONS SRL

Proiect nr. : 123/2008

Faza: PUZ

Conținut volum: Vol. I, MEMORIU DE PREZENTARE



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



MEMORIU DE PREZENTARE

MP – 123/2008

Beneficiar:
Sebastian Liviu Dan
Pagina II

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

- **Urbanism și amenajarea teritoriului:** **Dipl. Arh. Ioan DARIDA
RUR C, D, E.**

- **Rezistența:** **Dipl. ing. Dorin STANCA**

- **Instalații:** **Dipl. ing. Victor Rasadea**

- **Studiu Geo** **SC Atelier A SRL**

- **Topo:** **SC ALPIN PROIECT SRL, Arad**



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



MEMORIU DE PREZENTARE

MP – 123/2008

Beneficiar:
Sebastian Liviu Dan
Pagina III

BORDEROU DE VOLUME

VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE – PUZ

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

26.02.2009

Întocmit:

Arh. Ioan DARIDA



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



MEMORIU DE PREZENTARE

MP – 123/2008

Beneficiar:
Sebastian Liviu Dan
Pagina IV

BORDEROU – VOLUMUL I

A. PIESE SCRISE

- I. FOAIE DE CAPĂT**
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI**
- III. BORDEROUL MEMORIULUI**
- IV. BORDEROUL VOLUMULUI I**
- V. MEMORIU DE PREZENTARE**

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente de cadru natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenuri
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea terenului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. REGLEMENTĂRI

5. ANEXE

CU, nr. 3207/26.11.2008, emis de Primăria Municipiului Arad
Planșa anexă la CU, nr. 3207/26.11.2008
Extras CF nr. 78619 nedefinitivă, Arad

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|--------------|
| 1. PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE | |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA | 01 A |
| 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ | 02 A |
| 4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE | 03 A |
| 5. CIRCULAȚIA TERENURILOR | 04 A |
| 6. PLAN COORDONATOR REȚELE | 01 ED |

Întocmit:
Arh. Ioan DARIDA



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



MEMORIU DE PREZENTARE

MP – 123/2008

Beneficiar:
Sebastian Liviu Dan
Pagina 1/15

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumire: PUZ DOTĂRI ȘI SERVICII
Amplasament: Arad, adiacent DJ 709 C (Arad - Iratoș), km 1+035 – 1,160
Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU DAN, ANTAL EUGEN OVIDIU, STOIA MARIUS DACIAN
Conținut: Memoriu de prezentare PUZ
Proiectant general: SC STACONS SRL
Proiect nr: 123/2008
Arhitectură, urbanism: arh. Ioan DARIDA
Data elaborării: decembrie 2008

1.2. OBIECTUL PUZ

Zona cu propuneri care face obiectul prezentei documentații este amplasată în partea N-V a municipiului Arad, la N de DJ 709 C, Arad – Iratoș, km 1+035 – 1,160, și are suprafața de 11.732 mp, conform CF nr. 76155 nedefinitivă – Arad, nr. cad 11515; 78619 nedefinitivă – Arad, lot 2 nr. cad. 14621; 76156 nedefinitivă – Arad, nr. cad 14620. Zona studiată are suprafața de 3,35 ha

Zona este delimitată la:

N – De + Zonă locuințe și dotări, CU nr. 1384/2008, E – Rigolă + DJ 709 C;
S – Drum pietruit + teren agricol; V – Cn 1217 + PUZ CU 1387/2008.

Conform comenzii beneficiarului, specificată în CU 3207/2008, emis de Primăria Municipiului Arad, se solicită *amenajare zonă de dotări și servicii, conform HCL Arad nr. 323/24.11.2008.*

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru acest PUZ sunt valabile principalele linii directoare ale PAT – județul Arad și PUG - Municipiul Arad (aprobat prin HCLM 89/97 aflat în curs de reactualizare ca Pr. 31 000)

1.3.1. La baza documentației au stat următoarele documentații:

- Proiect nr. 25 000, PUG Municipiul Arad și regulamentul aferent;
- Proiect nr. 31 000 – refacere PUG (lucrare în curs)
- PATJ Arad,
- Proiect 38/2006 – PUZ Zona de locuințe Arad, N-V, Drum Iratoș, km 1, Z 1, HCLM
- Proiect 87/2006 – PUZ Zona de locuințe Arad, N-V, Drum Iratoș, km 1, Z 2 HCLM
- Proiect 58/2008 – PUZ Zona de locuințe Arad N-V, HCLM

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Atestat documentar din 1131, orașul Arad este situat în vestul României, pe malul Mureșului, la intersecția drumurilor N-S (Crișana – Banat) și E – V (Transilvania - Europa Centrală).

Din 1834 este declarat oraș liber regesc dar adevărata înflorire a orașului este între 1870 – 1910.

După 1920 este cuprins în intravilan și cartierul Gai, dar limitele N-V ale orașului sunt practic și azi la cca 600m S pe DJ 709C ce duce spre Iratoș/Variaș.

Ca atare zona, ca și cele înconjurătoare, a avut și are destinația de teren agricol, destinație ce a început să se modifice după 1989, când:

- a dispărut sistemul CAP, IAS, etc.,
- majoritatea terenurilor au redevenit proprietate personală.

În consecință, a apărut dilema - agricultură sau urbanizare – întrebare la care răspunsul nu e numai opinia proprietarului ci și atitudinea societății ce timp de patru decenii a fost „convinsă” că e mai bine „la bloc”.



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



MEMORIU DE PREZENTARE

MP – 123/2008

Beneficiar:
Sebastian Liviu Dan
Pagina 2/15

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

În cadrul PUG aprobat, sunt stabilite direcțiile principale de dezvoltare în interesul public; pe același principiu a fost emis și CU 3207/26.11.2008 de Primăria Arad, ce stabilește destinația de zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Prin reglementările generale pentru zone cu acest specific menționăm

- stabilirea limitelor zonei trupului izolat, azi pășune în extravilan,
- instituirea restricțiilor legale până la aprobarea documentațiilor de urbanism
- stabilirea și delimitarea zonelor, subzonelor ca areal și destinație, conform solicitărilor beneficiarului
- trasee rutiere și pietonale
- poziționarea noilor construcții din zonă
- asigurarea cu utilități.
- controlul și protecția mediului

Faptic, terenul ce face obiectul prezentei documentații PUZ este cu suprafața de 11.732 mp situat la N de DJ 709 C Arad - Iratoș, km 1+035- 1+160.

Terenul este accesibil dinspre Nord și Sud, pe drumuri existente, parțial amenajate, legate de DJ din zonă. În acest context, se propune această documentație de urbanism, în care incinta cu propuneri are 11.732 mp iar zona studiată 3,35 ha.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Aspecte generale

Pe această suprafață de 11.732 mp propuneri, nu există la ora actuală construcții sau vegetație de talie medie sau mare. Nu sunt denivelări semnificative, pe două laturi este delimitat de canale sau rigole.

În concluzie, apreciem că zona, după luarea măsurilor corespunzătoare de asigurare cu utilități, poate adăposti locuințe unifamiliale.

2.3.2. Relief, hidrografie, vegetație

După cum s-a menționat anterior, terenul din zonă este relativ plat, grupat la cote de 105,84-105,77 MNM, în zona cu propuneri, cu o mică pantă spre Est - rigola DJ 709 C.

Zona este fără vegetație amplă sau valoroasă – indeosebi pe terenurile libere acoperite cu iarbă. Lângă canale, adiacent digului cât și în zona inundabilă, este pe anumite porțiuni, vegetație specifică terenului inundabil: sălcii, etc. Malul canalului este relativ neamenajat, cu mici segmente locale, relativ abrupte ce prezintă pericol de alunecare sau prăbușire în apă.

2.3.3. Analiză geotehnică

I. INTRODUCERE

I.1. Prezentul referat geotehnic face obiectul cercetării terenului de fundare la P.U.Z- Zona locuințe, drum Iratoș, km 1.

I.2. Cercetarea terenului s-a făcut cu un foraj manual Ø 8 5/8. până la adâncimea de 5,00 m.

I.3. Conform ordinului nr=1216, normativ privind exigentele și metodele cercetărilor geotehnice a terenurilor de fundare- Indicativ NP- 074/2002, amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui Factor de risc geotehnic mic.

II. DATE GENERALE

II.1. Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea: Arad.

II.2. GEOMORFOLOGIC terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș

II.3. GEOLOGIA ZONEI

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafață, de cca 250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen), prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masă, de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.



II.4. HIDROLOGIA ZONEI

Amplasamentul se situează în localitatea Arad, iar alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

II.5. Conform Normativului P100-1/2006, construcțiile se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g=0,16g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec.

II.6. Adâncimea de îngheț - dezgheț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m

III. STRATIFICAȚIA TERENULUI ȘI CARACTERISTICILE FIZICO- MECANICE

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual (conform planului de situație cu amplasamentul lucrărilor de teren, anexat prezentului studiu)

Forajul F1, umplutura are grosimea de 1,00, iar până la adâncimea de 3,60 m, s-a interceptat un complex argilos cafeniu gălbui plastic vârtos, iar până în baza forajului, s-a întâlnit un complex argilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent.

IV. APA SUBTERANĂ

A fost interceptată în forajele efectuate (luna august 2008) la adâncimea de 3,80 m.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații cazute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș.

Se prevede un regim maxim ascensional până la adâncimea de 1,80 m față de nivel teren actual.

V. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Stratificația terenului de pe amplasament a fost arătată la cap. 3 și este redată amănunțit la finele prezentului studiu pe fișele forajelor.

Din analiza rezultatelor obținute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare, de desprind următoarele aspecte mai importante.

Stratificația terenului de pe amplasament a fost arătată la capitolul 3 și este redată amănunțit la finele prezentului studiu pe fișele forajelor.

Din analiza rezultatelor obținute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare, se desprind următoarele aspecte mai importante:

- stratificația terenului este constituită din umpluturi în suprafață cu grosimi de 0,80m-1,00m, urmat de argilele cafenii gălbui cu concrețiuni calcaroase cu grosimi de 2,60m, iar în bază sunt urmate de strate argiloase prăfoase nisipoase cafenii gălbui.

- apa subterană este cantonată în zonă la adâncimi de ~ 4,00m.

2.3.4. Riscuri naturale

Zona nu este supusă la alunecări de teren ample, accidental pot apărea prăbușiri locale ale malului canalului 1322.

Depozite neautorizate de gunoaie sau deșeuri de construcții sunt în zonă, dar de mică amploare.

Considerăm util – pentru evitarea problemelor – următoarele:

- ridicare CTS la 106,20 NMN minim, 106,60 NMN mediu;
- fără demisol sau subsol,

Totodată nu trebuie omis faptul că:

- sunt în derulare și alte investiții în zonă (la N de amplasamentul studiat sunt aprobate 2 PUZ-uri pe 3,5 ha , respective 4 ha cu destinația de zona de locuințe pentru 87 locuințe ; la S este aprobat un PUZ pe o suprafață de 5,3 ha cu destinația de locuințe și funcțiuni complementare)
- creșterea ocupării terenului cu construcții, drumuri, platforme, etc., grăbește substanțial deversarea apelor pluviale.



2.4. CĂI DE COMUNICAȚII

2.4.1. Drumuri

Cartierul Gai, la care zona studiată se lipește în capătul N-V al acestuia, are o tramă stradală rectangulară, dar nelegată direct, funcțional de zona studiată (distanța de cca 200m).

În zonă se mai găsesc 2-3 drumuri agricole, neamenajate, ce preiau un trafic ocazional, toate converg către DJ 709 C / str. Câmpurilor, Arad.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Funcțiuni în zonă

În zona studiată se delimitează clar următoarele tipuri de funcțiuni:

- N – drum + locuințe propuse
- S – drum pietruit + teren agricol
- E – rigola la DJ 709 C
- V – Cn 1217 + locuințe propuse

2.5.2. Calitatea construcțiilor, servicii

După cum s-a menționat, nu există – cu excepția unei locuințe P+1 situată la cca.200 m NV – clădiri în zonă. Cele mai apropiate sunt la cca 400 m S pe DJ 709C – str. Campurilor si nu au servicii sau dotări de folosință zilnică sau săptămânală, cele mai apropiate sunt la aproape 1 km (zona BAT) iar dotări școlare la peste 3 km.

2.5.3. Disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă clar 2 categorii de probleme aferente acestui capitol:

- cele legate de cartierul existent (prezentate la cap. 2.1, 2.4, 2.5 referitoare la cartierul existent la S de zonă)

- cele deduse din posibilele conflicte cauzate de relația existent-propus, azi-mâine.

Dintre acestea, reiterăm ca elemente majore:

- relația cu centrul orașului, va rămâne în continuare dificilă, greoaie, pentru locuitorii din zonă.
- alternanța terenuri utilizate – neutilizate, cu limite fizice nedefinite.
- lipsa de drumuri și accese amenajate.
- relație practic inexistentă cu zona înconjurătoare
- nedefinirea opțiunii pentru caracterul dominant al zonei.

Considerăm că aceste aspecte sunt cele majore, relevante ce pot avea – prin rezolvarea, eliminarea sau atenuarea lor un evident impact pozitiv în probleme secundare ca:

- aspectul arhitectural al zonei nu este reprezentativ pentru o intrare în oraș
- caracterul nedefinit urban – rural al zonei
- dotări și infrastructură insuficiente sau inexistente,
- bivalența sau opoziția dintre zonele N-S ale cartierului,
- lipsa funcțiunilor ce generează locuri de muncă noi,
- necesarul și poziția dotărilor raportate la utilizatori (școală, biserică, comerț, etc.)
- menținerea sau măcar semnalarea elementelor de arhitectură tradițională locală.
- asigurarea cu toate utilitățile urbane a întregii zone – existent “capătul N al zonei Gai”+ propus.

Opțiunea și decizia pentru marcarea caracterului zonei sunt clar enunțate în C.U., prezenta documentație fiind în spiritul acestor opinii.



2.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

2.6.1. Alimentarea cu apă

ISTORIC ȘI PREZENTARE GENERALĂ

Zona nu dispune de rețea de alimentare cu apă nici nu a avut până acum destinație ce să necesite această dotare dar adiacent DJ, în cartierul Gai, există rețea de apă potabilă, parte a sistemului municipal.

2.6.2. Canalizare menajeră

Situația este similară ca și context și cauzalitate cu cea de la apă potabilă; subliniem faptul că în zona Gai, canalizarea menajeră existentă e la mare distanță și cu 1,5 – 2,0 m PESTE cota terenului din zona studiată

2.6.3. Canalizare pluvială

Canalizare pluvială nu există în zonă nici pe teren nici pe drumurile de acces indiferent de clasificare. Toate apele meteorice se descarcă în canalele existente (adiacent E și V incintei) respectiv sunt absorbite de teren.

Nici în cartierul GAI, la N de intersecție centurii (DN 7) cu str. Câmpurilor nu dispune de record la un sistem centralizat canalul 1322 (IER) fiind principalul colector pluvial.

2.6.4. Electricitate

Pe zona studiată nu există LEA . La distanță, spre N, exista LEA de 20 kV dar ele nu afectează incinta cu propuneri , fiind la peste 200 m de limita incintei. În zonă există un singur consumator – locuința P+1 amplasată la V de De 1318, în dreptul lui A1313/14/4.

2.6.5. Telefonie

În zonă, adiacent DJ IRATOȘ există o linie telefonică aeriană la cca 30m, S-V de incinta cu propuneri.

2.6.6. Gaze

Nu există rețele de gaze de joasă sau medie presiune pe amplasament; clădirile de la limita intravilanului pe str. Câmpurilor au racorduri de gaz pentru bucătărie și încălzire + ACM; distanța între ele este de peste 200m.

2.6.7. Alimentarea cu energie termică

Nici în zona studiată și nici în apropiere nu există producător, distribuitor sau utilizator de energie termică produsă centralizat.

Magistralele de abur ce leagă CET cu zona industrială V este la peste 2 km de amplasamentul studiat, la ora actuală nu funcționează de peste 8 ani, și nici platforma de “industrie alimentară” dinspre Gai nu mai funcționează.

Precizăm: la toate documentațiile de urbanism – PUZ – aprobate, utilitățile propuse erau (cu excepția pluvialului) legate la rețelele centralizate ale orașului.

2.7. PROBLEME DE MEDIU – EXISTENT

2.7.1. Surse de poluare

2.7.1.1. Poluarea solului

În zona studiată – ce practic e fără construcții sau activități permanente – nu există surse majore sau medii de poluare. Probleme pot apărea datorită eventualelor depozitări neautorizate de gunoai sau de îngrășăminte chimice în perioada sezonului agricol.

2.7.1.2. Poluarea apei

Pe lângă elementele de risc menționate la cap. 2.7.1.1. nu există alți factori locali ce pot influența negativ apa subterană. Canalul existent ce în caz de precipitații dirijează apele spre Mureș nu trece decât pe terenuri agricole, și este relativ bine întreținut, cele adiacente Cn 1322 sunt și ele în aceeași situație.

În caz de precipitații abundente apele pot antrena materialele depozitate sau aruncate în porțiunea inundată, în caz de contact cu substanțe chimice, aceasta poate duce la o degradare temporară – a calității apei. Eliminarea acestora este posibilă prin canale



2.7.1.3. Poluarea aerului

În zona studiată nu există surse permanente de poluare a aerului (activități industriale cu emisii de fum sau pulberi, respective locuințe) terenul fiind pur agricol. Acestea pot apărea accidental, la focuri deschise în care se ard și deșeuri sau materiale periculoase (cauciucuri, materiale plastice etc) de către "utilizatorii" terenului.

2.7.1.4. Poluarea sonoră

Poluare sonoră în zonă nu există, dar se poate resimți cu intensitate redusă de la traficul de pe DJ 709C, - trafic local ce nu trece granița cu Ungaria.

2.7.2. Cadrul natural

2.7.2.1. Relația cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentației, practic toată zona este liberă de construcții. Nu există drumuri amenajate în incintă ci numai adiacent, accesul sunt neamenajate și pe trasee aleatorii, ocolitoare.

2.7.2.2. Evidența riscurilor naturale și antropice

Pe ansamblul zonei nu există risc natural major:

Pot apare riscuri minore, locale datorită blocării, neîntreținerii canalelor din zonă în caz de precipitații abundente

2.7.3. Căi de comunicație

Practic, zona nu dispune de drumuri amenajate corespunzător – asfaltate, iluminate, etc. - și pe ea nici nu se preconizează artere importante, centura N este complet în afara zonei.

Artera majoră o constituie str. Câmpurilor - DJ 709C, care asigură accesul spre și de la zona cu propuneri. Prin cele 2 drumuri de exploatare (est și vest). Se poate de asemenea accede pe amplasament.

2.7.4. Echiparea tehnico – edilitară

Conform memoriilor de specialitate de la cap. 2.6. în zonă nu există rețele sau artere majore ce pot constitui un risc pentru zonă.

Desigur, nu trebuie omis riscul inexistenței utilităților.

2.7.5. Valori de patrimoniu, potențial balneo-turistic

În zona studiată nu există valori de patrimoniu, monumente de arhitectură, sau zone construite protejate, și nici zone, clădiri sau terenuri cu destinație specială.

Nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Zona GAI este, poate, cel mai depărtat cartier al orașului, la peste 4 km de gara centrală, cu o populație relativ tânără pe ansamblu, dar ce deseori are un venit sub mediul economiei naționale, ce a investit în zonă tocmai din dorința de a beneficia de izolarea cartierului, DJ este „o fundătură” spre graniță.

În 2000-2001, pe baza unui program comun al PM Arad cu o firmă de consultanță din Canada a fost sondată opinia locuitorilor din zonă.

Opțiunile locuitorilor sunt prezentate detaliat în studiul efectuat; din analiza lor rezultă:

- participarea, implicarea cetățenilor față de problemele sale stringente este modestă (explicabil prin experiența nefastă anterioară 89, dar și după);

- de regulă se regăsesc doleanțe și aprecieri globale, neutre în dauna problemelor specifice locale, punctiforme ce sunt mai ușor de rezolvat.

Aprecieri că aceste doleanțe sunt în concordanță cu tema de proiectare și CU 3207/26.11.2008, constituind un cadru adecvat pentru valorificarea zonei, fapt ce îndeosebi la nivelul utilităților va avea un efect pozitiv și pentru cartierul existent.

În plus, funcțiunile nou propuse vor fi ușor accesibile, se demarează din DJ, sau drumuri secundare și nu modifică sau influențează negativ atractivitatea zonei. Evident, toate clădirile nou propuse se vor echipa corespunzător cu toate facilitățile urbane conform normelor și standardelor în vigoare și în concordanță cu destinația clădirilor.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, CU și consultarea cu furnizorii de utilități, rezultă că aceste elemente pot constitui o premisă reală pentru abordarea unor propuneri în întreaga zonă studiată, incluzând prin aceasta:

- extinderea intravilanului,
- scoaterea din intravilan a centurii N,
- crearea de loturi ample pentru locuințe unifamiliale,
- relația corectă cu loturile din N – PUZ 38/2006, beneficiar Sebastian Lucian (același beneficiar), respectiv PUZ 87/2006, beneficiar Ban Marcel, și est – beneficiar Stanca Dorin.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Acesta nu conține prevederi pentru zonă, ce la data întocmirii PUG era extravilan; cele 2 trupuri izolate de la V – foste unități agricole – nu fac parte din zonă, iar DJ 709C nu era propus pentru dezvoltare.

Situația se poate modifica evident prin apariția autostrăzii respectiv drum expres N-S.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin poziție, relație cu cartierul, cadrul natural are un potențial mediu, dar real și atractiv numai pentru locuitorii cartierului.

Condițiile geologice și de fundare sunt prezentate în studiul de specialitate. Conform Normativului P100-1/2006, construcțiile se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g=0,16g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec.

Clădirile se proiectează conform încadrării climatice a Aradului, vânturi dominante sunt N-V.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Circulația rutieră

Terenul aferent zonei studiate se va amenaja astfel încât să permită sistematizarea terenului, construirea clădirilor; edificarea digului, carosabile, parcaje, platforme, trotuare, spații verzi, perdele de protecție și zone de agrement.

În funcție de zonă și destinație se va stabili cota CTS, lucrările în toate cazurile vor cuprinde în cazul construcțiilor:

- îndepărtarea stratului vegetal și înlocuirea cu pământ stabilizat
- umpluturi în zonele destinate locuințelor și dotărilor

Subliniem faptul că în zonele adiacente canalelor, aceste lucrări se doresc a fi minime, pentru a se menține atât contextul natural existent cât și spațiul necesar trecerii apelor în caz de precipitații.

Trama stradală propusă, de fapt numai accese, se mulează pe cea existentă, majoră (DJ 709C) fiind o preluare și continuare a acesteia.

Se propun 2 categorii de accese:

Etapă I - Din Nord, acces rutier pentru aprovizionare clădiri lot 2, 3 de 2 x 5 x 15 m (A2, A3).

-Din Sud – drumul de pietruit existent – pentru aprovizionare clădire lot 1 (capat vestic A1).

-Accesul la parcajele din latura sud – P1, 2, 3 (numai automobile personal + clienți) grupate la Est de clădiri, pe laturile Est – Vest ale platformei de parcare.

În funcție de avizul drumurilor județene, în etapa finală se poate realiza și cu racord direct, central din DJ 709 C dar numai trafic ușor, fără eliminarea rigolelor adiacente DJ. Soluția definitivă se va coordona cu trama stradală propusă în zona – Giratoriu drum 4 benzi pe DJ etc., conform bilanț zona studiată Cap. 4.

Sistemul rutier este pentru noile străzi cel pentru trafic mediu

- beton asfaltic 3cm
- binder criblură 4cm
- piatră spartă compactată 25 cm
- balast compactat 15cm.

Toate accesele, platformele și parcajele, ca și intersecțiile – din incintă sau exterior – sunt iluminate și marcate corespunzător.

3.4.2. Trotuare, platforme, parcaje.

Toate accesele sunt flancate de trotuare de 1m, realizate după caz din dale sau îmbrăcăminte asfaltică.

La accesele carosabile sau trecerile de pietoni ele vor coborî până la cota drumului, conform N 051/2001.



3.4.3. Transportul în comun

La aprox. 2,0 km S-V este linie de tramvai. Pe DJ este transport cu autobuse, în funcție de necesitate se poate înființa o stație facultativă la km 1, stație ce va deservim toți locuitorii din zonă.

3.4.4. Circulația pietonală, piste cicliști

Conform celor precizate toate străzile sunt flancate de trotuare după caz, nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre loturile propuse se poate derula de pe drumurile situate la Nord și Sud.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI

Conform celor precizate anterior, **zona studiată are 3,35 ha iar incinta cu propuneri 11.732 mp.** Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare și cuprinde - **o zonă = incinta cu propuneri**, de 11.732 mp, delimitată:

N – De 1318, E – Rigola + DJ 709 C;
S – drum pământ; V – Cn 1217

Principalele funcțiuni sunt: dotări și servicii (comerț, reprezentanțe, birouri, spații formare profesională, expoziții temporare, etc.) depozitare (numai materiale ce nu prezintă risc de aprindere, autoaprindere, explozie, intoxicație), logistică, laboratoare, spații testare și verificare ansambluri și subansambluri, montaj aparatură electrică și electronică.

Se propune o singură zonă – Z1 - de 11.732 mp ce cuprinde 3 loturi, respectiv:

Lot 1 de 4.616 mp – latura Sud a incintei, (proprietate Antal Eugen Ovidiu) pe care se propune o clădire monobloc, multifuncțională cu P – P+1-2, având Ac = 2700 mp, Ad = 8.100 mp, Vc = 40.000 mc, H cornișă = 15,00 m, H coamă = 18,00 m (local mai ridicat pentru ascensor, aparate de condiționare, tehnologie, simbol firmă, etc.) fără a fi clădire înaltă. POT = 60%, CUT = 1,8 max. minim edificabil 60%.

Clădirea de 40 X 67,50 m, modulată, realizabilă etapizat cu formă, structură, materiale, finisaje și dotări specifice funcțiunii, se propune pe latura N a lot 1 (lipită de clădirea lot 2). În incintă se asigură minim 20% spațiu verde amenajat, 20% platforme, parcaje. Se asigură acces carosabil la A1 și P 1, 2, 3. Accesul PSI este asigurat pe 3 laturi și constituie compartiment distinct de incendiu. Funcțiunea dominantă de dotări și servicii, prestări, etc. fără industrie poluantă.

Lot 2 de 4.616 mp - în mijlocul incintei (lipit la Sud de clădirea L1) (proprietate Sebastian Liviu Dan) și având aceleași caracteristici cu L1. Accesul carosabil la A3 și P 1, 2, 3. POT = 60%, CUT = 1,8. Funcțiunea dominantă de dotări și servicii, prestări, etc. fără industrie poluantă.

Lot 3 de 2500 mp – latura Nord a incintei cu propuneri, pe care se propune o clădire P – P+1-2, având Ac = 1.400 mp, Ad = 4.200 mp, Vc = 21.000 mc, cu aceeași tipologie ca L1, 2. este adiacent laturii S a lotului, acces A3 și P 1, 2, 3. POT = 60%, CUT = 1,8 max. Funcțiune idem L1 și L2.

Forma clădirilor poate fi dreptunghiulară, monobloc sau articulată; în fiecare lot se vor asigura minim 20% spații verzi amenajate, respectiv 20% platforme și parcaje;

NU SE PERMITE creșterea de animale, păsări, etc. și nici desfășurarea de activități productive, poluante în clădiri sau incintă (reparații auto, alimentație publică, etc.

Împrejmirile vor fi transparente la strada, semiopace sau opace către vecini, pe exterior va avea minim 2,10 m, în incintă, după caz, conform Legii 114/1996 se pot asigura și locuințe de serviciu, în condițiile legii.

La loturile neregulate se admit soluții de mobilare unicat, ca siluetă și retragere (max. 5 m)

Pe ansamblul incintei cu propuneri se propun următorii indici maximali (zona cu propuneri este identică cu subzona):

	Existent	Propuneri
POT	0%	60%
CUT	0,00	1,8

În funcție de natura și tipul investiției, investitorul și beneficiarul vor acționa în strictă concordanță cu prevederile normelor generale și specifice de protecția muncii, a cerințelor PSI privind proiectarea și utilizarea construcțiilor. Prin caracterul său, zona nu cuprinde activități cu risc în acest domeniu.

La toate clădirile se asigură accesul mașinilor de intervenție pe 3 laturi. La toate accesele + P1, 2, 3, se prevăd hidranți supraterani conform STAS 4163; pe 66/2000 NP086/2005 după caz se asigură și hidranți interiori respectiv rezerva de incendiu.

Nu se prevede subsol și nici spații cu aglomerări de persoane, soluțiile finale se vor stabili la AC.



BILANȚ TERITORIAL
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ZONA STUDIATĂ – 3,35 ha

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1	LOCUIȚE	-	-	0,02	0,59
2	DOTĂRI, SERVICII, LOGISTICĂ	-	-	0,69	20,60
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	-	-
4	CIRCULAȚII, CAROSABILE,	0,35	10,45	0,64	19,10
5	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	0,21	6,27
6	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE	0,19	5,67	0,19	5,67
7	SPAȚII VERZI - AMENAJATE	-	-	0,24	7,16
8	CANALE DESECARE, RIGOLE	0,16	4,78	0,16	4,78
9	TEREN AGRICOL, FÂNEAȚĂ	2,65	79,10	1,20	43,29
	TOTAL GENERAL	3,35	100	3,35	100

	Existent	Propus
POT	0	21,70
CUT	0	0,65

INCINTĂ PROPUNERI - 11.732 mp

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	LOCUIȚE	-	-	150	1,28
2	DOTĂRI, SERVICII, LOGISTICĂ	-	-	6.90	58,72
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	-	-
4	CIRCULAȚII, CAROSABILE,	-	-	230	1,96
5	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	2.112	18,00
6	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE	-	-	-	-
7	SPAȚII VERZI - AMENAJATE	-	-	2.350	20,04
8	CANALE DESECARE, RIGOLE	-	-	-	-
9	TEREN AGRICOL, FÂNEAȚĂ	11.732	100	-	-
	TOTAL GENERAL	11.732	100	11.732	100

	Existent	Propus
POT	0,00%	60%
CUT	0,00	1,8



3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Considerente generale

Pentru a crea condiții reale de locuire, a asigura utilitățile de toate categoriile la calitatea impusă de normele UE privind dezvoltarea durabilă, în funcție de context și posibilități, utilitățile se propun a fi rezolvate prin racord la utilitățile orasului (exceptie pluvialul).

3.6.1. Alimentarea cu apă

Extinderea rețelei stradale existente în intravilanul localității pe str. Câmpurilor până pe amplasament, cca 400 ml, la o capacitate ce să poată servi atât zona cât și eventualii viitori consumatori (posibili pe partea de nord față de propuneri).

Rezolvarea este aparent mai scumpă dar are avantaje:

- sursa de apă este permanentă,
- la calitatea cerută de norme,
- rețeaua de apă nu necesită costuri de întreținere în exploatare.

Pentru finalizare se va obține – după avizul de principiu al furnizorului CA Arad. pentru această lucrare ce trebuie finalizată la recepția primei clădiri de locuit din zonă.

Calculul pentru necesarul de apă se face după SR 1343/1/95 și STAS 1478/90 și cuprinde elemente pentru :

- nevoi gospodărești,
- nevoi publice,
- spălare, întreținere spații verzi,
- întreținere restituție apă,
- rezervă incendiu.

Necesarul de apă pentru stingerea focului din exterior va fi asigurat prin utilaje publice de stins incendiul, propunându-se instalarea de hidranți stradali supraterani pe barele de rețea. La utilajele publice de stins incendiile, se va putea asigura debitul de incendiu de normat de 5,0 l/s la unul din hidranți și 0,7 bar presiune de funcționare.

3.6.2. Canalizare menajeră propusă

Extinderea rețelei de canalizare menajeră orășenească cu cca.1,3 km – de la BAT până la zona cu locuințe propusă în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare orășenească.

3.6.3. Canalizare pluvială propusă

Descărcarea gravitațională prin rigole și canale deschise a apei din precipitații, în emisarul de la V – Cn 1322, practic o „menținere” a situației existente și azi.

Subliniem faptul că destinația inițială a acestor canale este tocmai aceea de a prelua surplusul de ape pluviale. În plus, conform propunerilor de mobilare a loturilor, drumuri, platforme, etc., cca 20% din suprafața totală rămâne zonă verde ce absoarbe în majoritatea cazurilor toată precipitația cazută

Ca funcționare se preconizează colectarea precipitațiilor de pe clădiri prin jgheaburi, burlane, rigole spre Cn – și DJ ce este flancat de rigole ce conduc apa la emisar.

La fiecare acces carosabil se prevede întubarea rigolei cu tuburi minim Ø800; se recomandă dalarea fundului rigolei cu prefabricate din beton armat pentru o întreținere mai ușoară cât și controlul corect al pantei de scurgere.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

În funcție de necesitate se va prevedea un PT 20/0,4 kV; și asigură racordul distinct pentru fiecare casă + iluminat stradal corespunzător normelor pt. 0,4kV, toate prin LEA, racordat la rețelele din zona adiacentă.



3.6.5. Telecomunicații – propuneri

Conform avizului, în zona studiată se prevăd amplificări și extinderi de rețele telefonice pentru a se asigura la toți utilizatorii din zonă posibilitatea de racordare la linie telefonică cu acces internațional; se vor asigura caracteristici tehnice adecvate și pentru alte sisteme de comunicare (fax, Internet, TV cablu, TV circuit închis, etc.).

Nu considerăm ca „variantă” rețeaua de telefonie mobilă, ea fiind evident o opțiune la îndemâna tuturor, ce nu presupune însă lucrări de construcție în zona cu locuințele propuse.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale sau GPL

Conform propunerilor urbanistice din Memoriul de Sinteză, toate zonele, subzonele, incintele și clădirile vor avea asigurate toate utilitățile necesare unei funcționări corespunzătoare : apa, apa de incendiu, canalizare menajeră, canalizare pluvială, electricitate, gaz și telefonie. Încălzirea, apa caldă menajeră și prepararea hranei, se vor asigura prin centrale termice proprii, respectiv mașini de gătit pe gaze naturale, zona neavând posibilitate de racord la sistemul centralizat de termoficare al orașului. Aceste cantități de gaze naturale vor fi stabilite în mod exact de către operatorii autorizați, de specialitate, după ce aceste obiective vor fi realizate fizic.

Prin utilizarea gazelor naturale se reduce numărul de focuri și se elimină depozitele de combustibil solid sau lichid care ar trebui să se realizeze la fiecare consumator preconizat.

Utilizarea gazelor naturale în scopurile prezentate mai sus este avantajoasă și din punct de vedere economic față de alte forme de energie (combustibil lichid sau solid), dar și în ceea ce privește randamentul mai ridicat al instalațiilor și eliminarea poluării mediului ambient.

Condiții tehnice de alimentare cu gaze naturale

Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor prezentate de propune racordarea zonei studiate la sistemul de distribuție aferent zonei, pentru aceasta fiind necesare următoarele lucrări:

- suplimentarea capacității stației de reglare- măsurare;
- realizarea unei rețele de gaze naturale presiune medie din SRMS BAT până în perimetrul zonei studiate;
- executarea unor rețele de gaze naturale presiune redusă din stațiile prevăzute până în dreptul fiecărui obiectiv și ale branșamentelor aferente, cu o rezervă corespunzătoare pentru toți consumatorii noi.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate către Operatorul de distribuție a gazelor naturale E.ON Gaz România, Sucursala Arad, pentru a obține aprobările necesare și pentru avizarea proiectelor în vederea execuției.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale 2004.

3.6.7. Alimentarea cu energie termică

Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat – termoficarea cartierului – atât din lipsa sursei cât și pentru evitarea dependenței de un furnizor aflat la peste 5 km. Clădirile din zonă se propun a fi încălzite + ACM prin centrale proprii pe gaz.

În situații deosebite se pot prevedea și instalații de aer condiționat și climatizare; pentru funcțiunile sezoniere se admite încălzirea cu combustibil solid sau lichid, pe lângă utilizarea surselor alternative ca panourile solare sau energia eoliană.

Evident, toate soluțiile pentru utilități se vor realiza la condițiile din avizul furnizorului, pe cât posibil cu puncte de acord din incintele adiacente.



3.6.8. Gospodărie comunală

3.6.8.1. Deșeuri menajere și urbane

În zonele cu dotări (și locuințe), conform regulamentului de salubritate al municipiului Arad – HCLM 76/26.03.2001 se prevede colectarea în recipiente speciali a deșeurilor menajere respectiv ale celor din domeniul public și ulterior transportul și depozitarea în rampa municipală de gunoi, aflată în curs de execuție lângă CET.

Recipientii de 110 L la locuințe individuale și 1,1 mc la locuințe colective, dotări și pentru spațiul public se amplasează în incinta sau în locuri special amenajate prevăzute cu acces carosabil facil și sursă de apă și canalizare menajeră. De pe aceste platforme amplasate la distanțele date de HGR 101/97 și Ordinul M.S. 536/97 se colectează deșeurile cu autovehicule adecvate de trei ori pe săptămână. De asemenea, pe traseele stradale și pietonale majore se prevăd coșuri de gunoi de 30-50 l.

În funcție de posibilitățile financiare ale PM Arad se poate trece și la preselecția la producător a gunoaielor pe minim 4 categorii; această operație este aplicabilă numai după crearea unui mecanism adecvat de valorificare a deșeurilor reciclabile concomitent cu pregătirea, instruirea, educarea cetățenilor pentru a accepta, respecta și practica această metodă.

3.6.8.2. Deșeuri industriale

Nu sunt activități industriale poluante în zona cu propuneri.

Celelalte tipuri de deșeuri, materiale, ambalaje, plastic, hârtie, textile etc – sunt supuse aceleiași regim de colectare și transport ca gunoaielor menajere și stradale. Materialele folosite în asistența medicală sau tratamente (dupa caz) sunt strânse, depozitate în recipiente speciali și transportate spre incinerare la unități specializate omologate pentru aceste activități de Ministerul Sănătății (ALVISERV etc.) .

3.6.8.3. Transport în comun, platforme, parcaje

Conform memoriului de specialitate în zonă există o linie de transport public cu autobuze.

Se propune o stație facultativă pe DJ 709 C , km 1, ea se va amenaja, dota și echipa cu cele necesare bunei funcționări (refugiu acoperit, panou informații). Parcajele publice prevăzute în zonă, adiacente racordului la DJ, considerăm că trebuie să fie fără plată, ținând cont de poziția foarte “mărginașă” a cartierului. Parcajele se vor echipa cu mijloace PSI conform P118/99 și O.G. 003/2000 al M.I.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Conform concluziilor analizei efectelor produse de realizarea prevederilor prezentului PUZ, rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Aceasta este documentația aferentă unui PUZ, ce va constitui baza pentru demararea procedurii de încadrare privind problemele de mediu, conf. HC 1076/2004. După finalizarea acestei proceduri se va trece la elaborarea documentațiilor specifice necesare atât pentru finalizarea PUZ cât și pentru rezolvarea unor presiuni investiționale la care se va obține avizul de mediu distinct pentru construcție la faza AC.

Subliniem din nou faptul că zona are un caracter absolut dominant de locuințe.

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

3.7.1.1. Poluarea solului și apei nu este posibilă, deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pt. sol;
- toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – sunt colectate în sisteme inelare și deversate în stații de epurare sau emisari naturali;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau a solului, unitățile economice din zonă, având autorizație de funcționare și acord de mediu;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt sau vor fi racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz CA. Arad)



3.7.1.2. *Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze* este posibilă numai în zonele cu trafic auto, dar se încadrează în limitele legal admise. Pentru reducerea ei în toată zona, dar îndeosebi adiacent DJ 709 C, au fost prevăzute perdele de protecție cu vegetație de 5 m lățime medie, plus retragere 25m de la front.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

3.7.2.1. Pericolul inundațiilor

Canalele existente în zonă sunt parte a unui sistem controlat în permanență (cote, debite, etc.) prin baraje mobile și stații de pompare. Este desigur necesar - și obligatoriu – întreținerea și curățirea acestor canale, îndepărtarea vegetației ce blochează curgera apei. Se vor îndepărta obiectele, deșeurile din construcții, cauciucuri, etc., aruncate în canal, concomitent cu luarea măsurilor pentru eliminarea acestor fapte și identificarea autorilor și sancționarea lor conform legii.

3.7.3. Ape uzate

Apele uzate de la toate categoriile de producători casnici, industriali, social-culturali, comerț, etc. – se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și sunt trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare orașului, conform avizului (aviz CA. Arad).

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului, cu utilaje adecvate. Pentru întreaga zonă – locuințe individuale sau colective, industrie, comerț, 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.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la noua rampă municipală – lângă C.E.T., gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU de firma austriacă A.S.A.

3.7.5. Terenuri degradate

Terenurile degradate - existente – din zonă sunt minime, cele adiacente vor fi eliminate, în principal prin 2 categorii de intervenții:

- la canale conform 3.7.2.1.

- din zonele cu depozitari neautorizate, necontrolate de gunoi și deșeuri, se va interveni prin îndepărtarea acestora până la cota terenului degradat, urmând apoi umpluturi pentru atingerea CTS necesar construcțiilor sau plantațiilor.

3.7.6. Perdele de protecție

În zonă, pe lângă plantații de aliniament prevăzute în lungul străzilor și DJ se mai propun și zone cu o vegetație mai amplă, având rolul de spații verzi în incinte.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

Nu sunt în zonă, nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană majoră în zona propusă investițiilor și nici în zona de locuințe existente (aflate la peste 400 m și de factură modestă).

3.7.8. Refacerea peisagistică

Se va face în tandem cu investițiile preconizate, dublate de demersurile impuse de vecinătatea cu canalele. Tipurile, varietatea și densitatea vegetației noi se va coordona cu ansamblul zonei și respectiv cu indicii de zonă verde specificați și detaliați în regulamentul de urbanism.

Evident accentul se pune pe „crearea” unui peisaj adecvat și agreat de locuitori; cel existent este de teren agricol fără vegetație permanentă.

3.7.9. Potențialul turistic

Potențialul turistic – actual inexistent – al zonei se va amplifica, dar ne semnificativ ci mai degrabă de interes local, pentru familii, pensionari, nedornici de manele .



3.7.10. Disfuncționalități

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, dispar în totalitate disfuncționalitățile existente, inclusiv privind:

- a) căile de comunicație - zona nu avea o rețea stradală corespunzătoare. Acestea asigură un acces facil și fluent în și din zonă, împreună cu o relație funcțională cu transportul comun pe DJ 709 C
- b) rețele edilitare ce asigură pentru toată zona posibilitatea racordării la:
 - alimentare cu apă
 - canalizare menajeră centralizată la stația de epurare a orașului
 - canalizare pluvială
 - gaze, după caz GPL
 - electrice, telefonie

O atenție deosebită se va acorda sistemelor centralizate sau locale de asigurare a încălzirii și apei calde menajere, prin montarea de cazane pe gaze, omologate și atestate în România.

Evident, aceste utilități deserveșc deci elimină disfuncționalitățile – și pentru activitățile, funcțiunile existente și menținute, amplificate în următorii 10-20 ani.

3.8. Lista obiectivelor de utilitate publică

Conform celor specificate la cap 3.5, zona nu adăposteșc decât funcțiuni de interes local:

- locuințe cu mici dotări de utilitate zilnică ce să asigure la nivelul ansamblului o corectă funcționare cât și condiții de siguranță pentru mediu și utilizatori.

Amplificarea și caracteristicile acestora se vor putea definitiva după obținerea avizelor și acordurilor legale, dublate de studiile de specialitate pentru mediu.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona și incinta studiată există:

- terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 709 C) și canalele,
- nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean

Celelalte tipuri de teren – proprietate publică și privată de interes local, proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice sunt prezentate în planșa 04A.

3.8.2. Circulația terenurilor

Aceasta cuprinde numai domeniul privat al persoanelor fizice și juridice ce conlucrează la realizarea obiectivelor din PUZ.

Ritmul, maniera și amploarea acestor prevederi se mulează evident pe permisibilitățile legale dublate de posibilitățile financiare ale celor dornici a investi în zonă; toate aceste demersuri se vor finaliza prin HCLM.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierile în prevederile PUG

Din cele prezentate la cap 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, și 3.8 rezultă respectarea prevederilor PUG - CU 2368/04.09.2006, cu corecturile legate de evoluția cartierului și a zonei față de data elaborării PUG – 1995.

4.2. Categoriile de intervenție

Principalele categorii de intervenție ce susțin și permit materializarea propunerilor sunt:

- realizarea de rețele edilitare și drumuri pentru toată zona,
- locuințe unifamiliale pe loturi mari,
- dotări de interes zonal și local după caz.

Toate funcțiunile grupate și amplasate distinct în zonă, permit o etapizare corectă, coordonată cu funcțiunile existente menținute

Aceasta este evident o sinteză a lucrărilor preconizate, desigur nu limitativă dar subliniind prioritățile de natură tehnică, cu evidente repercusiuni asupra necesarului de resurse. Nici o investiție nu se va pune în funcțiune înainte de asigurarea cu toate utilitățile, prezentate conform HG 1076/2004.

Beneficiarul și proiectantul optează în toate cazurile la varianta de utilități racordate la rețelele urbane.



4.3. Încadrare în programul de sistematizare a zonei

Ca elaboratori ai documentației, considerăm că ea reflectă și sintetizează cerințele și posibilitățile zonei, în concordanță cu programul PM- Arad de valorificare a acestei zone, cu un evident efect pozitiv și asupra cartierului existent.

Condițiile și restricțiile sunt precizate la capitolele de propuneri și regulament de urbanism.

4.4. Dispoziții finale

Pentru etapele următoare, în vederea finalizării prevederilor din PUZ este necesară demararea următoarelor operații și acțiuni:

- demararea procedurii de încadrare din punct de vedere al protecției mediului, conf. HG 1076/04
- finalizarea documentației de mediu – conform încadrării ,
- aprobarea PUZ după obținerea avizului de mediu
- demararea procedurilor de valorificare a terenului, elaborarea caietelor de sarcini pentru investiții concrete, cu acord de mediu la A.C (după caz).
- asigurarea de fonduri pentru utilități și dotări
- colaborarea cu investitorii privați
- inventarierea și rezolvarea rapidă a situațiilor ce impun elaborarea de PUD pentru obiective sau funcțiuni speciale neanalizate detaliat în PUZ
- impunerea – prin regulamente, caiete de sarcini C.U. și A.C. a unor rezolvări și soluții arhitecturale valoroase, moderne dar și legate de specificul și tradiția zonei sudice a Aradului.

Întocmit,

arh. Ioan DARIDA

MEMORIU DE PREZENTARE

PUZ

DOTĂRI ȘI SERVICII

ARAD N-V

DJ 709 C, km 1+035 - 1+160

Beneficiar: Sebastian Liviu Dan (3)

Întocmit,
ARH. IOAN DARIDA
2008

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: PUZ - DOTĂRI ȘI SERVICII

Amplasament: Arad N-V, DJ 709 C, (Irațoș), km 1+035 – 1+160

Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU DAN,ANTAL EUGEN OVIDIU,
STOIA MARIUS DACIAN




Proiectant: SC STACONS SRL

Proiect nr. : 123/2008

Faza: PUZ




Conținut volum: Vol. I, REGULAMENT DE URBANISM

2009

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: Sebastian Liviu Dan Data 26.02.2009 Pag. II
		RU – 123 / 2008	

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

- Urbanism și amenajarea teritoriului: **Dipl. Arh. Ioan DARIDA**
RUR C, D, E.
- Rezistența: **Dipl. ing. Dorin STANCA**
- Instalații: **Dipl. ing. Victor Rasadea**
- Studiu Geo **SC Atelier A SRL**
- Topo: **SC ALPIN PROIECT SRL, Arad**

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: Sebastian Liviu Dan Data 26.02.2009 Pag. III
		RU – 123 / 2008	

BORDEROU DE VOLUME

VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

26.02.2009

Întocmit:

Dipl. arh. Ioan DARIDA

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: Sebastian Liviu Dan Data 26.02.2009 Pag. IV
		RU – 123 / 2008	

BORDEROU VOLUMUL II

A. Piese scrise

1. Foaie de capăt
2. Fișa de responsabilități
3. Borderou vol. II
4. Regulament aferent PUZ
 - 4.1. Dispoziții generale
 - 4.1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism
 - 4.1.2. Baza legală
 - 4.1.3. Domeniul de aplicare.
 - 4.2. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor
 - 4.2.1. Natura ocupării terenurilor
 - 4.2.2. Condiții de ocupare a terenurilor
 - 4.2.3. Organizarea generală a circulației
 - 4.2.4. Amenajarea și întreținerea spațiului public
 - 4.2.5. Protecția lucrărilor edilitare
 - 4.2.6. Ocuparea terenurilor
 - 4.2.7. Reguli privind terenurile de construcții
 - 4.2.8. Propuneri privind organizarea circulației
 - 4.3. Zonificarea funcțională
 - 4.3.1. Unități, subunități funcționale
 - 4.4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale
 - 4.4.1. L. Locuirea
 - 4.4.2. I.S. Instalații și servicii
 - 4.4.3. I.D. Industrie și depozitare
 - 4.4.4. C. Căi de comunicație
 - 4.4.5. S.P. Spații plantate, agrement, sport
 - 4.4.6. T.E. Echipare edilitare
 - 4.5. Unități teritoriale de referință
 - 4.5.1. Generalități
 - 4.6. Regulament local de urbanism – U.T.R propus
 - Prescripții generale
 - 4.6.1. Zona Z1
 - 4.6.1.1. Subzona S1A

Întocmit,
Arh. **Ioan DARIDA**

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: Sebastian Liviu Dan Data 26.02.2009 Pag. 1/15
		RU – 123/ 2008	

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. Dispoziții generale

1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG al municipiului Arad.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detalii) pentru părți componente ale orașului se schimbă concepția generală care stă la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesară modificarea Planului urbanistic general conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială sau prin refacerea în totalitate a acestei documentații lucrare în curs de elaborare.

1.2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal Legea Nr.50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicană); HGR Nr.433/1999 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul MLPAT Nr. 91/1991, privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Ghidul Privind Elaborarea și Aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Reglementare Tehnică Aprobata cu Ordinul MLPAT NR.21/N/ 10.04.2000, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000, L. 350 /2000 republicată. După aprobarea HCLM a prezentei documentații prevederile din documentațiile ce nu au AC elaborat anterior se anulează, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri ce devin intravilan .

1.3.2. După aprobare zona figurată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic zonal, va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996.

1.3.3. Zonificarea funcțională a zonei a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal. Zonificarea se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art.14 din Regulamentul general de urbanism. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale. Această zonificare este în concordanță cu prevederile din PUG + regulamentul aferent pentru zona Gai – drum județean Iratoș DJ 709 C.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: Sebastian Liviu Dan Data 26.02.2009 Pag. 2/15
		RU – 123 / 2008	

1.3.4. Asigurarea compatibilității funcțiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

2. Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 la HG 525/96.

1.3.5. Împărțire teritoriului în zone și subzone a fost evidențiată planșa care cuprinde delimitarea UTR-urilor. UTR-ul cuprinde o zonă a teritoriului urban cu o funcțiune predominantă sau cu caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, cu regulamentele de urbanism aferente.

Au fost delimitate și respectate conform PUG municipiul Arad, 1 UTR, extindere intravilan, propus a fi preluat cumulativ în noul PUG.

2. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

2.1. Natura ocupării terenurilor

Art. 1. Tipul admis de ocupare și utilizare a terenului

1.1. Profilul funcțional admis:

- construcții cu funcțiune dotări, servicii, prestari, locuințe, comerciala, precum și echipamente legate de funcționarea zonei;
- parcelări de terenuri cu destinație servicii, comercială, locuințe, dotări, sport, agrement;
- construcții pentru staționări auto.

1.2. Profilul funcțional admis cu condiționări:

- funcțiuni de locuire în incinte, ca ele să fie destinate personalului a cărui prezență este necesară pentru asigurarea conducerii și a pazei construcțiilor, supravegherii proceselor tehnologice.

Art. 2. Tipul interzis de ocupare și utilizare a terenului

2.1. Profilul funcțional interzis:

- construcții pentru echiparea cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute la art. 1.1;
- construcții, parcelări, altele decât cele prevăzute la art.1;
- construcții în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă, CF, DN, LEA, depozite de deșeuri, concentrări de substanțe toxice.

Art.3. Protecția față de poluare și alte riscuri

- pentru construirea clădirilor și a instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru eliminarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.


2.2. Condiții de ocupare a terenurilor

Art.4. Caracteristicile terenurilor

4.1. Terenurile sunt construibile dacă prezintă caracteristici ca:

- suprafața minimă – dotări - servicii 800 mp
- lățimea minimă – dotări - servicii 25 m

4.2. Pentru a fi construit un teren, trebuie să fie accesibil dintr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de se curitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: Sebastian Liviu Dan Data 26.02.2009 Pag. 3/15
		RU – 123 / 2008	

Art.5. Amplasarea construcțiilor, în raport cu căile de circulație

5.1. Construcțiile trebuie să fie amplasate:

- la aliniamentul construcțiilor existente, în situația în care nu este indicat un alt aliniament în partea grafică prezentată;
- în retragere față de aliniamentul construcțiilor existente;
- la aliniamentul indicat în documentul grafic.

5.2. Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții este conform profilului transversal prezentat, minim la fila clădirilor existente spre stradă.

5.3. Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții față de căile de circulație incluse în trama stradală majoră față de limitele de proprietate, unde este prevăzută implantarea construcțiilor la minim 0,00 m, de regulă.

NOTĂ: Extinderile, supraetajările, acoperirile cu șarpanta ale unor construcții existente, ce nu respectă retragerile definite la art. 5, pot fi autorizate numai cu următoarele condiții:

- să nu prejudicieze aspectul arhitectural și urbanistic al zonei înconjurătoare
- să nu depășească retragerile de aliniament stabilite pentru lărgirea și modernizarea viitoare a zonei, până la limita PUG modificată.

Art.6. Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei.

6.1. Distanța minimă, de la construcție până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterale, este conform prevederilor codului civil, cu excepția situațiilor când există acceptul proprietarului.

6.2. Distanța minimă de la construcție până la limita separatoare posterioară este conform prevederilor codului civil.

Art.7. Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă.

7.1. Fronturile stradale vor fi menținute în ordin discontinuu, sau continue, în funcție de context, cu tipologie volumetrică.

7.2. Construcțiile pot fi:

- continue (cuplate), cu condiția ca frontul de stradă să nu depășească 120 m lungime;
- discontinue, cu condiția ca în toate punctele fiecărei fațade, distanța clădirilor să fie cel puțin egală (la clădirile noi) cu:
 - înălțimea fațadei celei mai înalte, respectând un minim de 3,0 m, dacă fațada mai puțin înaltă are goluri principale.
 - înălțimea fațadei mai joase, respectând un minim de 3,0 m, dacă fațada mai joasă nu are goluri principale, iar fațada mai înaltă are goluri.

Art.8. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcțiilor – dotări - este stabilă la 15 m la cornișă, 18 m la coamă față de ±0,00; se admit depășiri în cazuri impuse tehnologic, sau cu elemente-simbol ale investitorilor strategici, fără a fi clădiri înalte sau foarte înalte (pentru acestea se va elabora PUD-PUZ distinct)

Art.9. Procentul de ocupare al terenului P.O.T. mediu admis este de 60%.

Art.10. Coeficientul mediu de utilizare al terenului: C.U.T propus =1,8

2.3. Organizarea generală a circulației

Art.11. Circulații, accese, staționări, parcaje.

11.1. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face, după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: Sebastian Liviu Dan Data 26.02.2009 Pag. 4/15
		RU – 123 / 2008	

tehnice de execuție din normative și standarde, trama stradală propusă se va definitiva anterior deciziei, conf. Cap.3.2. PUZ cu accent pe fluența traficului.

11.2. Orice construcție, teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public (privat), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă (sau servitute de trecere).

11.3. Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

11.4. Staționarea vehiculelor aparținătoare construcțiilor sau proprietarilor, trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

11.5. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje; de regulă, acestea se vor asigura în afara domeniului public (sau garaje destinate exclusiv dotărilor de interes public).

11.6. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 252/1999 și a normativelor în vigoare, inclusiv noul COD RUTIER.

2.4. Amenajarea și întreținerea spațiului public

Art.12.1. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție, prin situate, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor, trebuie tratate la același nivel calitativ, ca și cele principale, și în armonie cu acestea;
- Sunt interzise imitațiile stilistice;
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor improprie;
- Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate, aparent, în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi;
- Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior, atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției;
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează;
- Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

Art.12.2. Spații publice și spații plantate

- Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii 50/1991 republicată;
- Arborii existenți vor fi păstrați la maxim. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel, încât să respecte plantațiile existente.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat, cu spații verzi și de a planta minimum un arbore, la fiecare 30 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde amenajat, cel puțin 20% din suprafața totală a terenului;
- Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți, de caracterul zonei înconjurătoare, la DJ 709C.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: Sebastian Liviu Dan Data 26.02.2009 Pag. 5/15
		RU – 123 / 2008	

2.5. Protecția lucrărilor edilitare

Art.13. Echiparea cu rețele tehnico-edilitare

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționare a construcțiilor se vor face cu avizul organului ce eliberează A.C. pt zonă, în concordanță cu termenele de punere în funcțiune a obiectivului, clădirii propuse.

2.6. Ocuparea terenului

2.6.1. Funcțiuni în zonă

În zona studiată se delimitează foarte clar 2 tipuri de funcții:

- la Est parter, intravilan în cartierul Gai,
- restul teren liber de construcții, agricol

Relațiile dintre aceste funcțiuni sunt haotice, nu există o tramă stradală unitară ca nivel și capacitate ce, plecând din străzile perimetrare să nu vină în contradicție cu parcelările, lotizările deja existente, iar accesul spre străzile majore este sinuos, deseori pe trasee foarte ocolitoare îndeosebi în S – adiacent sau traversând Gai spre centură – DN 7 la ~1.100m.

2.6.2. Calitatea construcțiilor, servicii

Majoritatea clădirilor de locuit adiacente au stare fizică medie, sunt din materiale durabile dar nivel scăzut de dotare și echipare. Celelalte funcțiuni sunt în clădiri transformate, adaptate și modernizate de proprietari pentru a putea prelua o activitate economică, deci nu sunt decât de calitate bună, rar foarte bună.

Nu există un sistem unitar de servicii de utilități zilnică sau săptăminală (ele se găsesc parțial pe DN 7, Metro Praktiker 3 – 4 km) dar nici cele pentru servicii cotidiene – bănci, administrație descentralizată, servicii medicale etc.

Nu sunt în vecinătate zone sau cartiere de blocuri- deci implicit nici zone verzi amenajate sau dotări de cartier iar riscurile naturale sunt prezentate la cap 2.3 PUZ.

2.6.3. Disfuncționalități, opțiuni locale

Din analiza situației existente reies următoarele :

- aspect arhitectural – urbanistic nereprezentativ
- structură urbană și rutieră haotică, inexistentă în incintă
- probleme de utilizare și valorificare a construcțiilor existente în zona.

Dorința administrației locale, a locuitorilor și specialiștilor din CLM, punctele de vedere al celor implicați sau interesați în organizarea și valorificarea acestei zone ample, opinii obținute de proiectant prin consultări, date statistice și verificări pe teren, au fost :

-organizarea și dimensionarea elementelor funcționale existente și propuse în interdependență activă cu situația de zonă de acces în oraș, relația N, dar din cauza centurii și E-V.

-ridicarea calității a zonei rezidențiale existente

-zonificarea funcțională corelată cu arterele rutiere majore existente și preconizate , relație drum expres N-S cu autostrada.

-incadrarea și legarea zonei cu rețeaua de circulație a orașului, analiza posibilității diversificării accesului spre centru,

-stabilirea amplasamentelor pentru dotările de interes local, zonal,urban,

-asigurarea cu toate utilitățile,

-corelarea funcțională a rezolvării și zonificării teritoriale cu variante de etapizare a realizării și sumele financiare publice și particulare posibile,

-cooperarea în toate etapele cu zonele învecinate, îmbunătățirea legăturii spre centrul orașului,

-amplificarea sau reglementarea dotărilor existente,

-asigurarea legăturilor cu dotările majore din cartierul existent,

-soluții urbanistice cât mai maleabile.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: Sebastian Liviu Dan Data 26.02.2009 Pag. 6/15
		RU – 123 / 2008	

2.7. Reguli privind terenurile de construcții

2.7.1. Înălțimea construcțiilor

1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.(existente) sau propuse în P.U.Z. mai înalte, cu modificare RLU

2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

3) Fac excepție de la prevederile alin.(1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

4) Gabaritele construcțiilor

Numărul maxim de nivele admis pentru parcelele cu destinație dotari și servicii este: parter + 2 etaje, înălțimea maximă admisă la cornișă fiind 15,00m, continuând în pantă spre coamă până la maxim 18,00m.

Numărul minim de nivele admis pentru parcele este parter.

Se admite etaj 1 parțial, cu o suprafață minimă de 20% din suprafața nivelului inferior.

Se recomandă regimul de înălțime parter + etaj.

5) Etape de construcție

Se admite ca într-o primă etapă a construcției să se realizeze doar parterul, urmând ca într-o etapă ulterioară să se execute etajele.

6) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior se face în condițiile respectării prevederilor articolului 32 din Regulamentul general de urbanism.

2.7.2. Aspectul exterior al construcțiilor

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

2.7.3. Recomandări pentru materialele de construcție, finisaje, plantații la locuințele individuale, sau colective, maxim 6 apartamente

1. Se recomandă pentru:

a) structura de rezistență:

- cadre beton armat sau metalica;

b) planșee: beton armat monolit sau metal;

c) șarpantă: beton armat sau metal;

d) învelitoare:metalica tip tigla.

Se va avea în vedere realizarea confortul termic prin micșorarea pierderilor de căldură interior – exterior, folosind materiale izolatoare de calitate și cantitate corespunzătoare.



Se interzic elementele decorative din lemn inspirate din arhitectura populară, aplice din ipsos cu figuri animale, florale, placaje ceramică, stâlpișori sculptați în marmură sau alte materiale, tinichigerii ornamentale, etc, pe caldiri sau incinta.

2. Se recomandă pentru accesul auto pe parcelă (ne referim la suprafața aflată pe parcelă, de la aliniament spre interiorul acesteia):

- pavaj prefabricat beton

- pavaj cărămidă, cu rosturi nisip, cu posibilitate creșteri vegetale în rosturi

3. Plantații; se recomandă pentru spațiul verde stradal folosirea gazonului, sau plantelor de parter (în porțiunea dintre trotuar și aliniamentul parcelelor) sau cel mult a unui gard viu de mică înălțime (0,50 ÷ 1,00) – buxus etc.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: Sebastian Liviu Dan Data 26.02.2009 Pag. 7/15
		RU – 123 / 2008	

Se interzice cultivarea legumelor în această suprafață sau împrejurimi provizorii pentru creșterea păsărilor de curte.

Pe aliniamentul parcelei, în zona împrejuririi, există posibilitatea plantării (din interiorul parcelei) de plante decorative agățătoare: hедера helix, clematis, wisteria sinensis etc.

Amenajabilul poate fi plantat cu pomi fructiferi, decorativi, la alegerea beneficiarului.

La louințe, dotări, etc. este obligatorie, pe lângă respectarea legislației în vigoare (L114/1996 standarde, L10/94, L50 republicată), utilizarea de materiale, tehnologii, finisaje, relații cu vecinatatea ce să confere o înaltă ținută și valoare arhitecturală fiecărei clădiri în parte deci implicit întregii zone ce are o poziție relativ izolată în municipiul Arad, de dorit peste nivelul celor existente la N ca spații comerciale ample dar tip „serial”.

2.7.4. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

1. Autorizația de construire – va conține obligația amplasării de spații verzi și împrejurimi conform prevederilor articolului 34 și 35 din Regulamentul general de urbanism.

2. Spații verzi și plantate

Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei la prezentul regulament.

3. Împrejurimi

3.1. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

3.2. Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

2.8. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

2.8.1. Circulația rutieră

Terenul aferent zonei studiate se va amenaja astfel încât să permită sistematizarea terenului, construirea clădirilor; edificarea digului, carosabile, parcaje, platforme, trotuare, spații verzi, perdele de protecție și zone de agrement.

În funcție de zonă și destinație se va stabili cota CTS, lucrările în toate cazurile vor cuprinde în cazul construcțiilor:

- îndepărtarea stratului vegetal și înlocuirea cu pământ stabilizat
- umpluturi în zonele destinate locuințelor și dotărilor

Subliniem faptul că în zonele adiacente canalelor, aceste lucrări se doresc a fi minime, pentru a se menține atât contextul natural existent cât și spațiul necesar trecerii apelor în caz de precipitații.

Trama stradală propusă, de fapt numai accese, se mulează pe cea existentă, majoră (DJ 709C) fiind o preluare și continuare a acesteia.

Se propun 2 categorii de accese:

Etapă I - Din Nord, acces rutier pentru aprovizionare clădiri lot 2, 3 de 2 x 5 x 15 m (A2, A3).

-Din Sud – drumul de pietruit existent – pentru aprovizionare clădire lot 1 (capat vestic A1).

-Accesul la parcajele din latura sud – P1, 2, 3 (numai automobile personal + clienți) grupate la Est de clădiri, pe laturile Est – Vest ale platformei de parcare.

În funcție de avizul drumurilor județene, în etapa finală se poate realiza și cu racord direct, central din DJ 709 C dar numai trafic ușor, fără eliminarea rigolelor adiacente DJ. Soluția definitivă se va coordona cu trama stradală propusă în zona – Giratoriu drum 4 benzi pe DJ etc., conform bilanț zona studiată Cap. 4.



Sistemul rutier este pentru noile străzi cel pentru trafic mediu

- beton asfaltic 3cm
- binder criblură 4cm
- piatră spartă compactată 25 cm
- balast compactat 15cm.

Toate accesese, platformele și parcajele, ca și intersecțiile – din incintă sau exterior – sunt iluminate și marcate corespunzător.

2.8.2. Trotuare, platforme, parcaje.

Toate accesese sunt flankate de trotuare de 1m, realizate după caz din dale sau îmbrăcăminte asfaltică.

La accesesele carosabile sau trecerile de pietoni ele vor coborî până la cota drumului, conform N 051/2001.

2.8.3. Transportul în comun

La aprox. 2,0 km S-V este linie de tramvai. Pe DJ este transport cu autobuse, în funcție de necesitate se poate înființa o stație facultativă la km 1, stație ce va deservim toți locuitorii din zonă.

2.8.4. Circulația pietonală, piste cicliști

Conform celor precizate toate străzile sunt flankate de trotuare după caz, nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre loturile propuse se poate derula de pe drumurile situate la Nord și Sud.

2.9. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI

Conform celor precizate anterior, **zona studiată are 3,35 ha iar incinta cu propuneri 11.732 mp.** Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare și cuprinde - **o zonă = incinta cu propuneri**, de 11.732 mp, delimitată:

N – De 1318, E – Rigola + DJ 709 C;
S – Drum pământ; V – Cn 1217.

Principalele funcțiuni sunt: dotări și servicii, depozitare, logistică, etc.
Se propune o singură zonă – Z1 - de 11.732 mp ce cuprinde 3 loturi, respectiv:

Lot 1 de 4.616 mp – latura Sud a incintei, (proprietate Antal Eugen Ovidiu) pe care se propune o clădire monobloc, multifuncțională cu P – P+1-2, având Ac = 2700 mp, Ad = 8.100 mp, Vc = 40.000 mc, H cornișă = 15,00 m, H coamă = 18,00 m (local mai ridicat pentru ascensor, aparate de condiționare , tehnologie, simbol firmă, etc.) fără a fi clădire înaltă. POT = 60%, CUT = 1,8 max. minim edificabil 60%.




Clădirea de 40 X 67,50 m, modulată, realizabilă etapizat cu formă, structură, materiale, finisaje și dotări specifice funcțiunii, se propune pe latura N a lot 1 (lipită de clădirea lot 2). În incintă se asigură minim 20% spațiu verde amenajat, 20% platforme, parcaje. Se asigură acces carosabil la A1 și P 1, 2, 3. Accesul PSI este asigurat pe 3 laturi și constituie compartiment distinct de incendiu. Funcțiunea dominantă de dotări și servicii, prestări, etc. fara industrie poluanta.

Lot 2 de 4.616 mp - în mijlocul incintei (lipit la Sud de clădirea L1) (proprietate Sebastian Liviu Dan) și având aceleași caracteristici cu L1. Accesul carosabil la A3 și P 1, 2, 3. POT = 60%, CUT = 1,8. Funcțiunea dominantă de dotări și servicii, prestări, etc. fara industrie poluanta.

Lot 3 de 2500 mp – latura Nord a incintei cu propuneri, pe care se propune o clădire P – P+1-2, având Ac = 1.400 mp, Ad = 4.200 mp, Vc = 21.000 mc, cu aceeași tipologie ca L1, 2. este adiacent laturii S a lotului, acces A3 și P 1, 2, 3. POT = 60%, CUT = 1,8 max. Funcțiune idem L1 și L2.

Forma clădirilor poate fi dreptunghiulară, monobloc sau articulată; în fiecare lot se vor asigura minim 20% spații verzi amenajate, respectiv 20% platforme și parcaje;

NU SE PERMITE creșterea de animale, păsări, etc. și nici desfășurarea de activități productive, poluante în clădiri sau incintă (reparații auto, alimentație publică, etc.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sebastian Liviu Dan
		MP – 123/2008	Data 26.02.2009 Pagina 9/15

Împrejmuirile vor fi transparente la strada, semiopace sau opace către vecini, pe exterior va avea minim 2,10 m, în incintă, după caz, conform Legii 114/1996 se pot asigura și locuințe de serviciu, în condițiile legii.

La loturile neregulare se admit soluții de mobilare unicat, ca siluetă și retragere (max. 5 m).



Pe ansamblul incintei cu propuneri se propun următorii indici maximali (zona cu propuneri este identică cu subzona):

	Existent	Propuneri
POT	0%	60%
CUT	0,00	1,8

În funcție de natura și tipul investiției, investitorul și beneficiarul vor acționa în strictă concordanță cu prevederile normelor generale și specifice de protecția muncii, a cerințelor PSI privind proiectarea și utilizarea construcțiilor. Prin caracterul său, zona nu cuprinde activități cu risc în acest domeniu.

La toate clădirile se asigură accesul mașinilor de intervenție pe 3 laturi. La toate accesele + P1, 2, 3, se prevăd hidranți supraterani conform STAS 4163;P 66/2000 NP086/2005 după caz se asigură și hidranți interiori respectiv rezerva de incendiu.

Nu se prevede subsol și nici spații cu aglomerări de persoane, soluțiile finale se vor stabili la AC.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sebastian Liviu Dan Data 26.02.2009 Pagina 10/15
		MP – 123/2008	

BILANȚ TERITORIAL
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ZONA STUDIATĂ – 3,35 ha

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1	LOCUINȚE	-	-	0,02	0,59
2	DOTĂRI, SERVICII, LOGISTICĂ	-	-	0,69	20,60
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	-	-
4	CIRCULAȚII, CAROSABILE,	0,35	10,45	0,64	19,10
5	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	0,21	6,27
6	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE	0,19	5,67	0,19	5,67
7	SPAȚII VERZI - AMENAJATE	-	-	0,24	7,16
8	CANALE DESECARE, RIGOLE	0,16	4,78	0,16	4,78
9	TEREN AGRICOL, FÂNEAȚĂ	2,65	79,10	1,20	43,29
	TOTAL GENERAL	3,35	100	3,35	100

	Existent	Propus
POT	0	21,70
CUT	0	0,65

INCINTĂ PROPUNERI - 11.732 mp

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	LOCUINȚE	-	-	150	1,28
2	DOTĂRI, SERVICII, LOGISTICĂ	-	-	6.90	58,72
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	-	-
4	CIRCULAȚII, CAROSABILE,	-	-	230	1,96
5	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	2.112	18,00
6	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE	-	-	-	-
7	SPAȚII VERZI - AMENAJATE	-	-	2.350	20,04
8	CANALE DESECARE, RIGOLE	-	-	-	-
9	TEREN AGRICOL, FÂNEAȚĂ	11.732	100	-	-
	TOTAL GENERAL	11.732	100	11.732	100

	Existent	Propus
POT	0,00%	60%
CUT	0,00	1,8

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: SC CARTIER ROUA SRL
		RU – 123 / 2008	Data 26.02.2009 Pag. 11/15

3. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

3.1. L. Locuirea

Subzone	– locuințe individuale P+M, P+1M;	Li
	– locuințe semicolective P+2-3 M	Lc

3.2. I.S. Instalații și servicii

Subzone	– construcții administrative, bancare	ISb
	– construcții comerciale	ISc
	– construcții de cult	IScu
	– construcții de învățământ	ISî
	– construcții de cultură	IScl
	– construcții de sănătate	ISs
	– construcții asistență socială	ISas
	– alte categorii de instituții publice sau servicii	ISp

3.3. I.D. Industrie și depozitare

Subzone	– industrie nepoluantă	IDn
	– depozitare	IDd
	– servicii, prestări etc.	IDs

3.4. C. Căi de comunicație

Subzone	– căi de comunicație rutiere DN, DJ	Crn
	– căi de comunicație drum cat.II, III	Crd
	– căi de comunicație feroviare	Cf
	- transport public – autobuse	Cta
	- transport public – tramvaie	Ctt
cicliști		Cc

3.5. S.P. Spații plantate, agrement, sport

Subzone	– parcuri	SPp
	– sport	SPr
	– perdele protecție	SPp
	– agrement	Spa

3.6. T.E. Echipare edilitare

Tipuri	– apă	TEa
	– canal menajer	TEm
	– canal pluvial	TEp
	– electric	TEe
	– gaze	TEg
	– telefonie	TEt
	– apă incendiu	TEai
	– stație pompare	TEsp

4. Unități teritoriale de referință

4.1. Generalități

Funcțiunea principală în zona (Z1) este dotari si servicii(locuinte de servicii), funcțiune căruia i s-au asociat altele impuse de specificul zonei deficitare în cartierele limitrofe.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: Sebastian Liviu Dan Data 26.02.2009 Pag. 12/15
		RU – 123/ 2008	

Funcțiunea dominantă fiind dotari și servicii, ne vom referi în continuare la caracteristicile principale pentru această funcțiune, respectiv funcțiilor complementare aferente ei, caracteristicile principale corespunzătoare funcțiilor de interes orășenesc sau specifice arterei de penetrație în oraș precum și celor de cartier, vor fi schematic amintite în cadrul fiecărui sector, urmând ca acestea să fie detaliate în documentațiile autorizației de construire.

Funcțiunii principale (locuința) i se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin Regulament, care stabilește:

- suprafața standard pentru locuințe prin procentul minim din aria utilă a clădirilor care este destinată locuințelor: 5%- 10% după caz, conform L114/96;
- procentul maxim din aria utilă a clădirilor care este destinată funcțiilor complementare: 20%.

De la data aprobării Regulamentului, aceste procente trebuie respectate în toate etapele realizării clădirilor noi, în sensul nedepășirii procentului maxim admis funcțiilor complementare.

4.2. Calculul ariilor

Calculul Ad, Ac, Au se face conform normative, cu respectarea normativelor. În calculul ariei de locuire intră numai camerele de locuit, adică acele încăperi (separate) care au simultan următoarele caracteristici:

- lumină directă;
- înălțimea liberă de minimum 2,5m pe minimum 2/3 din suprafața pardoselii; nivelul pardoselii în întregime deasupra nivelului terenului
- suprafața pardoselii minimum 9,00mp;
- .

4.3. Activitățile complementare permise în clădirile principale sunt:

- comerț, logistica (care să nu necesite spații mari de depozitare);
- birouri;
- spații pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- servicii nepoluante (producție nepoluantă) în zonele precizate conform PUZ

4.4. Activitățile complementare interzise în clădirile principale sunt:

- creșă, grădiniță;
- școala;
- săli aglomerate (mai mari de 120 locuri);
- piața agroalimentară;
- depozite en gros;
- depozite independente deschise;
- unități de producție industrială poluantă;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) – fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
- camping-uri


4.5. Activitățile complementare cuprinse în clădirile anexe și admise în zonă sunt:

- garaje;
- depozite necesare funcționării gospodăriei;

4.6. Activități complementare interzise în clădirile anexe:

- adăpostirea animalelor mari (cai, vaci, oi, porci, capre);
- amenajarea de depozite en-gros.

4.7. În toate parcelele construibile din U.T.R., procentul din aria utilă a clădirilor care trebuie să fie folosită este o cifră standard (minimală): 80%, ea putând fi majorată de către investitor până la 100% din aria utilă. Această cifră se precizează în P.A.C. pentru a fi înregistrată în autorizația de construire.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: Sebastian Liviu Dan Data 26.02.2009 Pag. 13/15
		RU – 123 / 2008	

Pentru toate celelalte tipuri de rezolvări regulile generale și particulare de construibilitate se stabilesc separat, distinct în prevederile aferente UTR- ului.

4.8. Toate autorizațiile de construire se vor elibera de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Consiliul Local al Municipiului Arad poate aproba diminuarea suprafeței standard de la 50%. În scopul măririi procentului destinat funcțiunii complementare, în cazul excepțional în care solicitantul acestei schimbări folosește spațiul construit pentru o activitate necesară locuitorilor sau pentru un serviciu public care nu poate fi organizat de către Consiliul Local.

În acest caz, autorizarea construirii se face după următorul flux: Hotărâre a Consiliului Local → Certificat de urbanism → P.U.D. aprobat (P.U.D. aprobat eventual după Studiul de Impact) → P.A.C. → Autorizație de construire.

4.9. În termen de 12 luni de la data aprobării prezentului Regulament, persoanele care desfășoară activități, care nu încadrează în activitățile permise de Regulament, își vor înceta activitatea.

5. Regulament local de urbanism – U.T.R.- uri

Prescripții generale

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aferente P.U.Z. – Dotari si servicii, se propune împărțirea teritoriului aferente U.T.R. în zonă și subzone a căror limite recent materializate după următoarele criterii:



- funcțiunea dominantă
- axele străzilor (aleile, pietonalele) ce le delimitează

A rezultat astfel 1 zonă împărțită în 1 subzona. Pentru această zonă urbană s-au întocmit fișe cu prescripții și recomandări cu privire la regimul de amenajare instituit în zonă. Aceste prescripții completează, detaliază și localizează prevederile generale pentru zonele și subzonele cu caracteristici similare sunt formulate și aplicate prescripții identice.

INCINTĂ PROPUNERI - 11.732 mp

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	LOCUINȚE	-	-	150	1,28
2	DOTĂRI, SERVICII, LOGISTICĂ	-	-	6.90	58,72
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	-	-
4	CIRCULAȚII, CAROSABILE,	-	-	230	1,96
5	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	2.112	18,00
6	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE	-	-	-	-
7	SPAȚII VERZI - AMENAJATE	-	-	2.350	20,04
8	CANALE DESECARE, RIGOLE	-	-	-	-
9	TEREN AGRICOL, FÂNEAȚĂ	11.732	100	-	-
	TOTAL GENERAL	11.732	100	11.732	100

	Existent	Propus
POT	0,00%	60%
CUT	0,00	1,8

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: Sebastian Liviu Dan Data 26.02.2009 Pag. 14/15
		RU – 123/ 2008	

Zona 1

Date de recunoaștere

Suprafața totală 11732 mp, din care:
11732 mp – subzona S1A,

POT max 60%
CUT max 1,8

Delimitare

N – DE 1318 +Zona locuinte
S – Drum pietruit + agricol
E – Rigola + DJ 709 C
V –CN 1217 + PUZ CU 1387/08

Statut juridic propus al terenurilor

- domeniul public al Primăriei,
- terenurile aferente circulației auto, alei, trotuare, parcaje, spații verzi stradale între DJ și incintă,
- domeniul privat,
- terenurile destinate edificării de 11732mp.

Propuneri

- profil dominant dotări și servicii
- rezolvări arhitecturale unitare, moderne, ce să creeze mari ansambluri de clădiri,

Restricții

- respectarea funcțiilor propuse
- interzicerea amplasării în (sau în vecinătate) a unor funcțiuni incompatibile.
- respectarea zonei de protecție aferentă LEA – nu e cazul.

Subzona 1A

Date de recunoaștere

Suprafața teren 11732 mp
POT 60%
CUT 1,8

Funcțiunea dominantă: locuințe, servicii, funcțiuni anexe, sport și agrement.

Delimitare

N – DE 1318 +Zona locuinte
S – Drum pietruit + agricol
E – Rigola + DJ 709 C
V –CN 1217 + PUZ CU 1387/08

Tipul de proprietate asupra terenurilor



- domeniu privat, terenul pentru funcțiunea dominantă.
- domeniu public al primăriei – terenul pentru circulații auto și pietonale, parcaje, spații verzi.

Regimul de aliniere

- retras de la frontul stradal, conf. 02A

Regimul de înălțime

P – P+2; înălțime cornișă maxim 15m, la coamă 18,00m;

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: Sebastian Liviu Dan Data 26.02.2009 Pag. 15/15
		RU – 123 / 2008	

Accese pe parcelă

- de pe străzile adiacente N, S, conform 3.4.1

Materiale de construcții

- structura de rezistență: la alegerea proiectantului; în concordanță cu cerințele funcționale și tehnologice specifice sau proprii activității de dotari și servicii
- finisaje conform opțiunii beneficiarului și proiectantului la calitatea necesară asigurării unei personalități distincte pentru fiecare clădire sau grup de clădiri.

Recomandări

- respectarea funcțiilor propuse,
- asigurarea cu toate utilitățile funcționale,
- respectarea aliniamentelor și zonelor de protecție,
- gruparea funcțiilor anexe în incinte specializate.

Restricții

- schimbarea funcțiunii propuse
- interzicerea amplasării de construcții provizorii
- amplasarea de unități sau activități ce pot polua aerul, apa, solul, generează zgomote și trepidații.

Plantații

- aliniament 1-3 rânduri arbuști spre stradă și canal,
- incinta cu arbori ornamentali, pomi
- gard viu, gazon

Soluția definitivă se va stabili la AC.

Alte aspecte

- Este obligatorie asigurarea accesului auto la fiecare lot edificabil existent sau propus.

Intocmit:

arh. Ioan DARIDA

REGULAMENT
DE
URBANISM

PUZ

DOTĂRI ȘI SERVICII

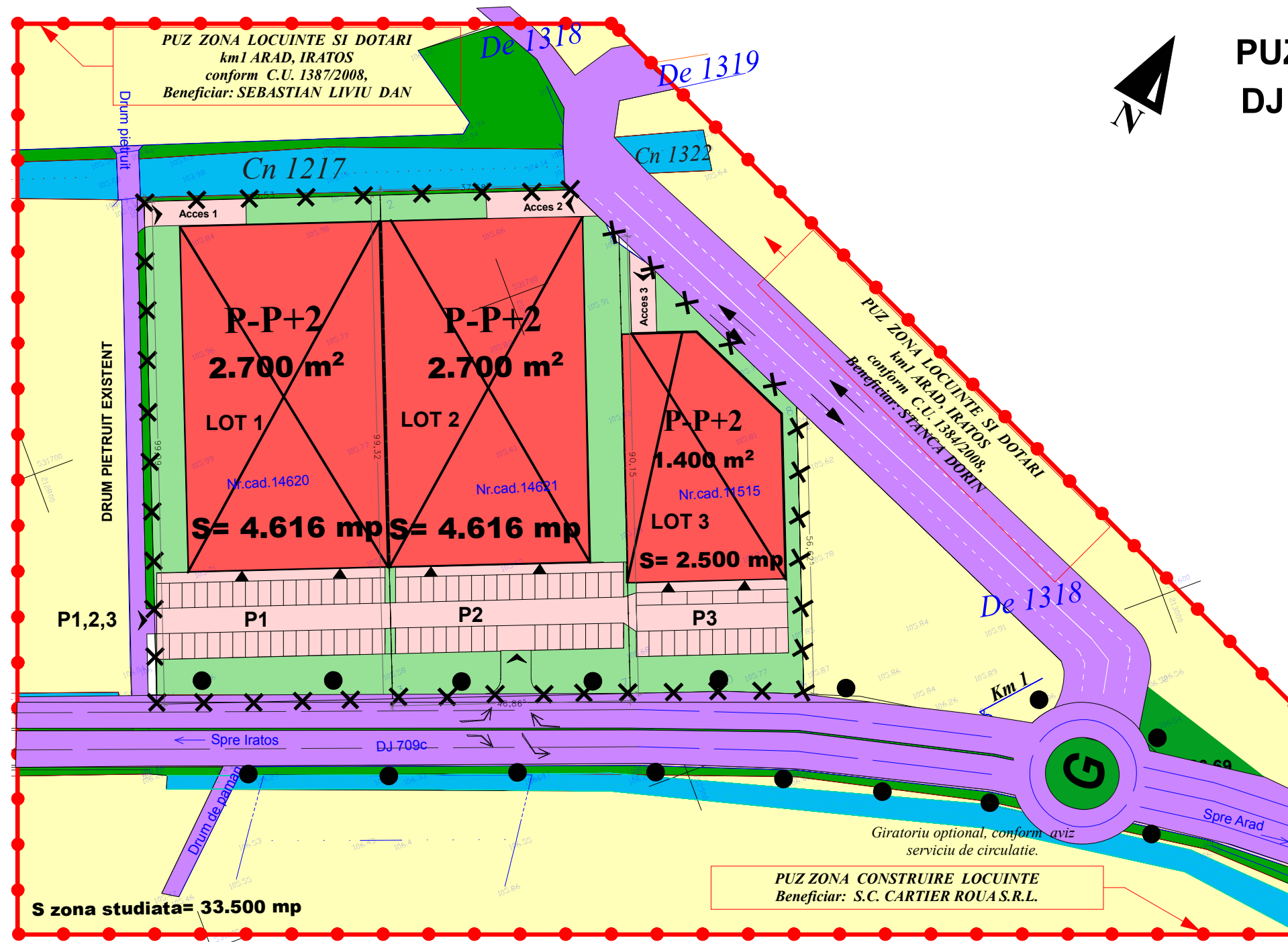
ARAD N-V

DJ 709 C, km 1+035 - 1+160

Întocmit,
ARH. IOAN DARIDA

2009

PUZ - DOTARI SI SERVICII DJ 709C km 1+035-1+160 SEBASTIAN LIVIU DAN



LEGENDA

- LIMITE**
- ZONA STUDIATA
 - ××× INCINTA PROPUNERI
 - LIMITA PARCELA FUNCTIONALA
- ZONIFICARE**
- CLADIRI PROPUSE
 - LOCUINTE, ANEXE
 - TEREN AGRICOL
 - CANAL, LUCIU APA
 - DOTARI
 - TEHNICO - EDILITARE
 - ZONE VERZI NEAMENAJATE
 - ZONE VERZI ALINIAMENT
 - ZONE VERZI AMENAJATE
 - CAROSABILE
 - TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE
- P₁ PARCARE**
- ← SENS CIRCULATIE
 - ▲ ACCES AUTO
 - ▶ ACCES PIETONI

BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ - 3,35 ha

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		ha	%	ha	%
1	LOCUINȚE	-	-	0,02	0,59
2	DOTĂRI, SERVICII LOGISTICĂ	-	-	0,69	20,60
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	-	-
4	CIRCULAȚII CAROSABILE,	0,35	10,45	0,64	19,10
5	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	0,21	6,27
6	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE	0,19	5,67	0,19	5,67
7	SPAȚII VERZI - AMENAJATE	-	-	0,24	7,16
8	CANALE DESECARE, RIGOLE	0,16	4,78	0,16	4,78
9	TEREN AGRICOL, FĂNEATĂ	2,65	79,10	1,20	43,29
TOTAL GENERAL		3,35	100	3,35	100

	Existent	Propus
POT	0	21,70
CUT	0	0,65

BILANȚ TERITORIAL - INCINTĂ PROPUNERI - 11.732 mp

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1	LOCUINȚE	-	-	150	1,28
2	DOTĂRI, SERVICII LOGISTICĂ	-	-	6,90	58,72
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	-	-
4	CIRCULAȚII CAROSABILE,	-	-	230	1,96
5	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	2.112	18,00
6	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE	-	-	-	-
7	SPAȚII VERZI - AMENAJATE	-	-	2.350	20,04
8	CANALE DESECARE, RIGOLE	-	-	-	-
9	TEREN AGRICOL, FĂNEATĂ	11.732	100	-	-
TOTAL GENERAL		11.732	100	11.732	100

	Existent	Propus
POT	0,00%	60%
CUT	0,00	1,8

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA
STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	Arad 310133, B-dul. Decebal, Nr.6 Tel: 0257/212065; 0357/429224 Fax: 0257/212069 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg. Com.: JO2/144/1997 CUI: RO 9330282		Scara 1:1000 Data noiembrie/2008	Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU DAN
				Proiect nr. 123 / 2008
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA		Titlu proiect: DOTARI SI SERVICII - DJ 709 C km 1+035-1+160
SEF PROIECT	arh.Darida Ioan			Faza: P.U.Z
PROIECTAT	arh.Darida Ioan			Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE
DESENAT	stud.Nica Adriana			Plansa nr. 03A