



MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE ALE INVESTITIEI

- * DENUMIREA LUCRARIII : **BAZA SPORTIVA**
- * AMPLASAMENT : ARAD-EXTRAVILAN C.F.70517
NR.TOP.302.2388/37 – JUD. ARAD
CALEA ZADARENI
- * FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- * BENEFICIAR : ANDRU IOAN
- * PROIECTANT : BIROU IND. DE ARH.SIMON IMRE

2.OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentatie de urbanism in faza P.U.D.s-a intocmit in vederea aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Arad a solutiei urbanistice adoptate pentru amplasarea unei baze sportive pe un teren (proprietatea beneficiarului)aflat in zona de extravilan a municipiului, pe stanga DJ682 in sensul de mers dinspre Arad spre Zadareni.

Se propune amplasarea unei baze sportive, avand ca functiuni o sala polivalenta,un teren de fotbal si un teren de minigolf. In incinta salii polivalente vor fi si birourile si vestiarele.

Constructiile se vor realiza la standardele cerute pentru aceasta activitate, asigurandu-se de catre beneficiar realizarea si mentinerea pe intreaga existenta a constructiilor, respectiv toata durata de exploatare a investitiei , a nivelului si cerintelor de calitate si estetice conforme cu aceste standarde, cu respectarea actelor normative emise de organele administratiei centrale si locale privind normele de igiena si sanatate si a normelor metodologice privind autorizarea constructiilor din punct de vedere al sigurantei la foc si al protectiei mediului.

Beneficiarul va respecta sistemul calitatii in constructii, definit prin lege ca ansamblu de structuri organizatorice, eligibilitate a responsabilitatilor, regulamente, proceduri si mijloace, care concura la realizarea calitatii constructiilor in toate etapele : concepere, realizare, exploatare si postutilizare a acestora.

Necesitatea dezvoltarii si reabilitarii activitatilor de recreere, recte a sportului, este un obiectiv important in politica de dezvoltare in general in Romania, mai ales in comditile preconizatei aderari a tarii noastre la Uniunea Europeana.

3.REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Pentru terenul care face obiectul prezentului PUD nu s-au intocmit studii la care sa putem face referire.

4.ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

4.1. FOLOSIREA TERENULUI

Zona studiata in prezenta documentatie se refera la un teren extravilan al mun. Arad, identificat prin C.F.70517-Arad, nr.top.302.2388/37.

Terenul de referinta este proprietate privata a beneficiarului si se invecineaza cu terenuri agricole, proprietate privata,un drum judetean (DJ682) si o cale ferata (SNCFR).

4.2. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Conform evidentelor cadastrale,la ora actuala,pe amplasamentul propus nu exista nici o constructie.

4.3. ANALIZA GEOTEHNICA

In urma investigatiilor geotehnice se pot sintetiza urmatoarele aspecte : conform macrozonarii seismice (normativ P 100-92) se vor considera $K_s=0,1$, $T_c=1,0$ sec iar conform STAS 6054-77 adancimea de inghet este 0,80m; Pe amplasament s-au executat trei foraje, care au pus in evidenta faptul ca terenul de fundare permite executarea fundatiilor directe, constructia se va funda la adancimea de 1,00m fata de CTN pe stratul compus dintr-un complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent, pentru care s-a indicat $P_{conv}=220$ Kpa.Solul vegetal are grosimea de 0,80 m.

Apa a fost interceptata la adancimea de 2,40m fata de CTN si se prevede un regim ascensional al apei in functie de precipitatii si a nivelului raului Mures.

4.4. CAILE DE COMUNICATIE

Zona studiata se gaseste la sud de DJ682 Arad-Zadareni, cu acces de pe drumul judetean.

5.STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICA

5.1.ELEMENTE DE TEMA

Prezenta documentatie s-a intocmit ca urmare a dorintei beneficiarului de a construi o baza sportiva in conditiile mentionate in Certificatul de Urbanism nr. 1466/09.06.2006, eliberat de Primaria Municipiului Arad.

Pe amplasamentul studiat(10.000 mp de teren aflat in proprietatea beneficiarului -vezi extras CF.), se propune a se construi o baza sportiva cu un teren de fotbal,un teren de minigolf si o constructie parter si partial p+1 (sala polivalenta).

Constructia va avea o suprafata construita $S_c=1.800,00$ mp si aria desfasurata $A_d=2.200,00$ mp.

Amenajarile exterioare din incinta vor cuprinde cai pietonale, carosabile si spatii verzi, iar accesul in incinta se va realiza printr-o poarta practicata in imprejmuire.

5.2. PROPUNERI DE ORGANIZARE A TERENULUI

Terenul cuprins in perimetrul zonei studiate este organizat pe baza criteriilor urbanistice arhitecturale, a conditiilor si posibilitatilor concrete oferite pentru buna functionare a obiectivului, conform destinatiei, fara a aduce prejudicii in desfasurarea normala si politica de administrare a activitatii publice si private din zona.

Astfel prin prezenta documentatie se propun urmatoarele reglementari :

- a) se efectueaza lucrarile pentru organizarea de santier;
- b) se executa lucrarile de construire pe categorii si faze pentru realizarea obiectivului propus prin prezenta documentatie;
- c) se executa lucrarile tehnico-edilitare definitive
- d) se realizeaza sistematizarea verticala a terenului in incinta, se executa accesul carosabil, aleile pietonale si spatiile verzi.

Activitatile mentionate mai sus se vor putea incepe dupa ce in prealabil va fi obtinut autorizatia de construire emisa pe baza unei documentatii intocmite conform legii.

5.3. REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime a constructiilor propuse prin prezenta documentatie este **parter si partial p+1**.

5.4. REGIMUL DE ALINIERE SI VECINATATI

Terenul este aliniat fata de vecinatatile adiacente astfel:

- SUD – cale ferata (SNCFR);
- VEST – teren agricol (proprietate privata);
- NORD – DJ682 (domeniu public);
- EST - teren agricol (proprietate privata).

5.5. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Suprafata terenului, proprietate a beneficiarului, este de **10.000,00mp**, conform extrasului **C.F.nr.70517** – Arad, cu **nr.topo.302.2388/37**;

Indicii privind utilizarea terenului sunt:

Procentul de utilizare a terenului	Coeficientul de utilizare a terenului
$(P.O.T. = S_c/S_t \times 100)$	$(C.U.T. = S_d/S_t)$
P.O.T.existent = 0,00%	C.U.T.existent = 0,00

P.O.T. propus = 18,00%

C.U.T. propus = 0,22

Prin prezenta documentatie nu se propun constructii amplasate pe domeniul public. Se propune scoaterea a unei suprafete de 1,00ha de teren din circuitul agricol.

5.6.BILANT TERITORIAL AFERENT SUPRAFETEI DE TEREN STUDIASTE

• Suprafata zonei studiate _____ **1,954ha**

din care :

5.6.1. IN INCINTE

• Suprafata incintei _____ **1,460ha**

• CF 70517 nr.top.302.2388/37 _____ 1,000ha

• Teren agricol (A2388/36) _____ 0,237ha

• Teren agricol (A2388/38) _____ 0,223ha

• Suprafata construita _____ **0,180ha**

din care :

• CF 70517 nr.top.302.2388/37 _____ 0,180ha

• Teren agricol (A2388/36) _____ 0,000ha

• Teren agricol (A2388/38) _____ 0,000ha

• Drumuri, trotuare, alei _____ **0,145ha**

din care :

• CF 70517 nr.top.302.2388/37 _____ 0,145ha

• Teren agricol (A2388/36) _____ 0,000ha

• Teren neproductiv (A2388/38) _____ 0,000ha

• Spatii verzi _____ **0,155ha**

din care :

- CF 70517 nr.top.302.2388/37 _____ 0,155ha
- Teren agricol (A2388/36) _____ 0,000ha
- Teren neproductiv (A2388/38) _____ 0,000ha

5.6.2. IN AFARA INCINTELOR(in domeniul public)

Suprafata in domeniul public a zonei studiate **0,246ha**

din care :

drumuri, platforme publice
existente mentinute (**DJ682**) _____ 0,153ha

drumuri, platforme publice
existente ,propuse spre modernizare _____ 0,000ha

drumuri,platforme
publice propuse _____ 0,000ha

6.ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

6.1. ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA

6.1.1. SITUATIA EXISTENTA

In zona propusa exista retea de apa potabila aflata in faza de executie.

6.1.2. SITUATIA PROPUSA

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordare la retea.

Canalizarea. Apele uzate menajere vor fi deversate intr-un rezervor vidanjabil.

6.2. INCALZIREA SI PREPARAREA APEI CALDE

Incalzirea spatiilor (birouri, vestiare) precum si prepararea apei calde menajere se va face pe baza de energie electrica.

6.3.ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA SI TELEFONIE

6.3.1.SITUATIA EXISTENTA

In zona propusa exista retele electrice care pot asigura necesitatile noului obiectiv.

6.3.2.SITUATIA PROPUSA

Alimentarea cu energie electrica se va face de la cel mai apropiat stalp al retelei de pe latura de nord a parcelei pana la firida de bransament electric de la care se va face distributia interioara.Se propune un bransament subteran.

Firida va fi de tipul B.M.P.(bloc de masura si protectie), omologata de "ELECTRICA" la standardele europene.Aceasta va contine contorul electric precum si un intrerupator general special, echipat cu releu diferential cu deconectare automata in caz de avarie.In felul acesta se asigura o protectie eficienta impotriva incendiilor si electrocutarilor.

Pentru telefonizare se propune un sistem prin unde radio sau GSM.

7.MASURI DE PROTECTIA MEDIULUI CONSTRUIT SI A MEDIULUI NATURAL

7.1.SALUBRITATEA

Constructia va fi dotata, conform destinatiei, cu instalatii interioare de apa, canalizare, incalzire, electrice si telefonie; va fi echipata cu grupuri sanitare, dimensionate conform standardelor si normelor in vigoare.

Evacuarea deseurilor menajere se va face la containere standardizate.

7.2.ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIEI

Prin realizarea unei arhitecturi adecvate functiunii si folosirea unor materiale competitive, atat din punct de vedere tehnic cat si estetic, se urmareste o arhitectura specifica tipului de activitate.

7.3.AMENAJARI EXTERIOARE

Se urmareste a se realiza o sistematizare verticala corecta si placuta din punct de vedere estetic cu spatii verzi plantate.

Incinta se va imprejmui pe toate laturile.

7.4.PROTECTIA MEDIULUI NATURAL

7.4.1.PRINCIPII ALE DEZVOLTARII DURABILE

Din perspectiva materializarii strategiei si a initierii unor actiuni adecvate in domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului in tara noastra, stabilite pe baza evidentierii faptului ca azi si Romania se confrunta cu o acuta criza ambientala in cel mai larg sens posibil, tara noastra a adoptat in contextul mondial al conditiilor existente, singura atitudine constructiva cea bazata pe luciditate si rabdare, propunandu-si ca prin planuri si actiuni atent elaborate pe

termene medii si lungi sa salveze elementul cel mai important, viitorul, dar nu in detrimentul valorilor trecutului.

Conceptul dezvoltarii durabile ne cere sa subordonam orice alta problema - economica, sociala, politica, etnico-religioasa etc.- problemei mediului, mentinerii si asigurarii echilibrului ecologic, pentru ocrotirea reala a vietii si civilizatiei umane.

Zonele de maxima perturbare a mediului sunt asezarile umane, lucru sustinut de cele trei aspecte : concentrarea activitatilor umane, intensitatea activitatilor umane, si efectul cumulativ al factorilor perturbatori.

Elementul perturbator este localizat la nivelul organului functiei, respectiv al materializarii unei anumite nevoi umane si implicit a unui mod de dezvoltare.

Dezvoltarea durabila prin definitie este cea care permite satisfacerea nevoilor generatiilor prezente, fara a compromite posibilitatile generatiilor care vin de a si le satisface la randul lor.

Evitarea rupturii intre societate-asezare si cadrul natural este evidentiata ca un principiu de baza in abordarea ecologica a problemelor de urbanism si amenajarea teritoriului.

Daca, prin asezare sau subsistemul construit se intelege ansamblul elementelor fizico-spatiale, materialele, ce alcatuiesc habitatul uman prin actiunea ordonatoare a omului, astazi, la nivelul mondial se simte, ca realizarea armonioasa ramane mai mult un deziderat, omul dovedindu-se capabil ca prin actiunile sale deliberate sa provoace mutatii grave in insasi mediul natural.

Urbanismul ecologic si principiul dezvoltarii durabile trebuie sa asigure o anumita naturalete in dezvoltarea asezarilor, in conditiile actiunilor constiente si responsabile, initiate prin vointa omului.

7.4.2. CRITERII SPECIFICE PENTRU ZONA STUDIATA

In contextul sistemului global al dezvoltarii durabile, ce asigura solutia rationala si realista pentru rezolvarea problemei mediului, sunt evidentiata doua directii majore in care efectele acestora se pot manifesta:

1. in modul de intocmire si utilizare a documentatiilor de urbanism si amenajare a teritoriului;
2. in politicile si strategiile adoptate la nivel national si la nivel local, pe baza conceptului dezvoltarii durabile, adoptat ca principiu major pentru toate domeniile vietii economice si social politice.

Dezvoltarea durabila obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, si estetice, accentuand aspectul de obligativitate al problematiei mediului. In contextul sistemului global, atat satisfacerea nevoilor umane cat si protejarea si conservarea mediului natural trebuie privite in mod egal. Din acest punct de vedere elementele cu o pondere importanta in intocmirea documentatiilor de urbanism, pentru evitarea interventiei brutale si generarea mutatiilor ireversibile si ireparabile sunt:

- reconstructia mediului natural (reconstructia prezentului);
- utilizarea judicioasa a resurselor (grija fata de patrimoniul dobandit - valorile trecutului);
- gestiunea prudenta (grija fata de viitor).

Structurarea prezentei documentatii este legata de rolul si pozitia sa in procesul general de dezvoltare a teritoriului, in conditiile descentralizarii deciziei si a functionarii unui sistem concurential (de piata), urmarindu-se :

- integrarea dezvoltarii si principiilor urbanistice in conceptia globala si unitara formulata in Planul de amenajare a teritoriului ARAD;
- preconizarea posibilitatilor de devenire a documentatiei, un instrument complex de gestionare a zonei aferente.

Prezenta documentatie permite o abordare cu caracter deschis precum si corectii consecutive fara contradictii majore, si initierea sa se doreste a fi un element de atragere a factorilor dinamizatori, a dezvoltarilor ce genereaza la randul lor dezvoltarea.

Pentru a asigura un efect vizibil, pe baza principiilor si obiectivelor dezvoltarii durabile, prezenta documentatie se supune spre dezbateri si avizarea sa, tuturor organismelor teritoriale interesate, urmand a fi aprobate de Consiliul Local al Municipiului Arad, in conditiile prevazute de lege.

Acest lucru asigura, in actuala etapa de tranzitie (caracterizata de disfunctionalitati la nivelul structurilor economice, insuficienta energetica, incapacitate tehnologica, cagru legislativ incomplet, manifestarea unor fenomene sociale negative pe fondul instaurarii saraciei), identificarea si neutralizarea pericolelor majore ce intretin procesele de degradare a mediului in interiorul perimetrului administrativ al municipiului nostru.

Perimetrul zonei studiate nu este afectat de :

- regulamentele specifice zonelor si platformelor industriale;
- politica protectionista specifica zonelor cu valoare ecologica si / sau peisagistica;
- lipsa experientei in problemele de gestiune a teritoriului si numarul redus al tehnicienilor si specialistilor;
- precaritatea sistemului informational si a infrastructurilor.

Totodata, in plan general teoretic si practic, relevam ca favorabile in teritoriul municipiului si judetului Arad urmatoarele aspecte:

- sensibilizarea la nivelul opiniei publice fata de problema mediului construit si natural;
- cadru international favorabil acordarii de credite si asistenta tehnica;
- valorificarea experientei unor tari ce au pacurs etape similare;
- indicele relativ scazut al motorizarii;
- evaluarea intr-o faza incipienta a rezervelor ecologice din unele zone cu pondere in teritoriu;
- completarea cadrului institutional care reglementeaza la nivel national protectia mediului, obiectiv de interes public major, pe baza principiilor si elementelor strategice care conduc la dezvoltarea durabila a societatii.

8.OBSERVATII

1. Planul urbanistic de detaliu, care face obiectul prezentei documentatii de urbanism, are ca autor BIROUL IND. DE ARH. SIMON IMRE .

Aducerea acestei documentatii la cunostiinta publica spre analiza , dezbateri, avizare si aprobare se face conform actelor normative emise de organele administratiei centrale, care reglementeaza aceste activitati.

In calitatea sa de autor definit in conditiile legii, firma SC WEST PROJECT isi protejeaza dreptul patrimonial exclusiv ce-i revine conform Legii nr.8/1996.

2. Pentru intocmirea prezentei documentatii de urbanism au fost consultate urmatoarele proiecte din seria de urbanism si amenajarea teritoriului din colectia "Metodologii-cadru" pentru elaborarea documentatiilor de urbanism, elaborate de Institutul de cercetare, proiectare si amenajarea teritoriului "URBANPROIECT" al M.L.P.A.T.:

Vol.5 -Regulamentul local de urbanism;

Vol.9 -Dezvoltarea durabila.

Prezenta documentatie s-a intocmit conform prevederilor cuprinse in urmatoarele acte normative in vigoare:

LEGEA nr.50/1991 si republicata in 1997;
LEGEA nr.125 /1996;
LEGEA nr.10/1995;
LEGEA 453/2001;
Ordinul M.L.P.A.T. nr.91/ 1991;
Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr.525/1996;
H.G.R. nr.51/1192;
H.G.R. nr.71/1996 referitoare la modificarea si complatarea H.G.nr.51/1992 privind unele masuri pentru imbunatatirea activitatii de prevenire si stingere a incendiilor;
Ordinul comun al M.L.P.A.T. nr.34/7.11.1995, al M.I. nr.3/3.422/01.08.1995, al M.A.N. nr.M30/02.11.1995 si S.R.I.nr.4.221 /08.08.1995 pentru aprobarea precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor;
Ordinul nr.125/19.03.1996, Anexa nr.1,pct.79,al Ministerului Apelor, Padurilor si protectiei mediului, pentru aprobarea procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale cu impact asupra mediului inconjurator;
Ordinul M.L.P.A.T. nr.62/1998;
Ordinul Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei mediului nr.1955/1998;
Ordinul comun nr.214-RT-1999 al MAPPM si Ordinul nr.16/NM/1999 MLPAT.

COLECTIV DE ELABORARE :

ARHITECTURA arh.SIMON IMRE

INGINERIE ing.Văcean M.Ovidiu

