

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.Jur.Lilioara Stepanescu

MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Hr. 109/29.03.2011
HOTĂRÂREA NR.
din _____ 2011

Privind aprobarea **Planului Urbanistic de Zona –Construire Locuinta sezoniera si anexe gospodaresti** amplasate in Arad, Extravilan Arad -Iratos , jud.Arad, inscrise in C.F. nr.315249 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.68094 nr.cad. 9211, nr.top.18.206/15/2 beneficiari Oltean Marian si Oltean Liliana proiect nr.08/2010 elaborat de S.C. ARTNOVA S.R.L.ARAD ,arhitect R.U.R. Rodica Feier

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 11752 din 29.03. 2011 ;

-raportul nr.11752 din 21.03. 2011 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent pentru,,**Construire Locuinta sezoniera si anexe**,, amplasate in Arad,Extravilan Arad - Iratos, jud.Arad, inscrise in C.F. nr.315249 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr.68094 nr.cad. 9211 nr.top. 18.206/15/2 beneficiari Oltean Marian si Oltean Liliana proiect nr.08/2010 elaborat de S.C. ARTNOVA S.R.L, arhitect R.U.R. Rodica Feier

-Avizul Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local;

-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) și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art.1 Se aproba **Avizul Tehnic nr.8 din 20.01.2011** al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism, care face parte integranta din prezenta Hotarare.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent – **Construire Locuinta sezoniera si anexe gospodaresti** amplasate in Arad,Extravilan Arad-Iratos,jud.Arad, inscrise in C.F.nr.315249 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.68094 nr.cad.9211 nr.top.18.206/15/2 beneficiari Oltean Marian si Oltean Liliana proiect nr.08/2010 elaborat de S.C.ARTNOVA S.R.L.ARAD ,arhitect R.U.R. Rodica Feier conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare ;

Art.3 Titularul PUZ-lui este obligat sa se racordeze pe cheltuiala sa la retelele edilitare inaintea punerii in functiune a obiectivului.

Art.4.Termenul de valabilitate a documentatiei PUZ afereent este de **3 ani** de la data aprobarii prezentei Hotarari in Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.5.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiari , Oltean Marian si Oltean Liliana și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

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

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr.11752/Ao/ 29.03. 2011

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant „ **Construire locuinta sezoniera si anexe gospodaresti**„,amplasata in Arad,Extravilan Arad - Iratos , jud.Arad, inscris in C.F.nr.315249 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.68094 nr.cad.9211 nr.top. 18.206/15/2 beneficiari Oltean Marian si sotia Oltean Liliana proiect nr.08/2010 elaborat de S.C. ARTNOVA S.R.L., arhitect R.U.R. Rodica Feier ,

Având în vedere că au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.1873/06 octombrie 2009 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.afereant **Construire locuinta sezoniera si anexe gospodaresti** amplasate in Arad, extravilan Arad -Iratos , jud.Arad , beneficiari Oltean Marian si sotia Oltean Liliana , in conformitate cu legislatia in vigoare.

PRIMAR


Ing. Gheorghe Falcă

ARHITECT SEF
SERVICIUL CONSTRUCTII SI URBANISM
NR. 11752 /21.03.2011

RAPORT

Denumire proiect :**P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru construire locuinta sezoniera si anexe gospodaresti**
Adresa :**Arad, Extravilan Arad-Iratos, jud. Arad**
Beneficiari: Oltean Marian si Oltean Liliana
Proiect nr.: **08/2010**
Elaborat: **S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD,**
ARH. RUR FEIER RODICA

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.1873 din 06.10.2009 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 arabil in extravilan in suprafata de 2.243 mp este amplasat in municipiul Arad ,Extravilan Arad –Iratos, jud. Arad ,fiind inregistrat in C.F. nr.315249 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.68094 nr.cad. 9211 nr.top. 18.206/15/2 .

Au fost obtinute urmatoarele avize :

- Aviz nr.166/14.03.2011 -O.C.P.I.
- Aviz nr.3716414/12.03.2010-Enel Distributie
- Aviz nr.3309 /05.04.2010 - SC Compania de Apa Arad S.A.
- Aviz nr. 1361/12.03.2010 - E-on Gaz Distributie
- Aviz nr. 84/18.03.2010 - Romtelecom S.A.
- Aviz nr. 1514/A din 12.03.2010-Inspectoratul pentru situatii de Urgenta PSI
- Aviz nr. 212/12.03.2010 - Sanatatea Populatiei
- Aviz nr.312/12.11.2010 -Aviz Agentia pentru Protectia Mediului
- Aviz nr. 1467/03.02.2011 - Consiliul Judetean Arad
Serviciul Administrare Drumuri si Poduri
- Aviz nr. 886/31.01.2011 -Aviz Transgaz
- Aviz nr.1822 /17.03.2011 -Agentia pentru Imbunatatiri Funciare

Proiectul propune realizarea in Arad, Extravilan Arad –Iratos, jud.Arad , a unei locuinte sezoniere cu doua apartamente de tip rural cu regim de inaltime P- P+M , anexe gospodaresti in regim de inaltime Parter - cu garaj si magazine , parcuri pentru 5 masini, platforme betonate si dalate , acces carosabil , platforma de gunoi , rezervor vidanjabil , bazin de colectare a apalelor pluviale , spatii verzi, jardiniere , put forat.

Procentul maxim de ocupare al terenului :

POT maxim propus = 40 %

Coeficientul maxim de utilizare al terenului :

CUT maxim propus = 0,60%.

Regim de inaltime propus prin prezentul regulament:

P- P+M

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

-Alimentarea cu apa - Alimentarea cu apa se va realiza prin construirea unui racord la putul forat din tevi de polietilena de inalta densitate PE HD 100 Dn, 32 mm .

-Canalizare -In zona nu exista sistem centralizat de canalizare menajera si pluviala .Apele uzate menajere vor fi evacuate la retelele de canalizare menajera care se vor executa in localitate prin construirea zonei rezidentiale din zona , insa pana la executarea acestora se va executa rezervor vidanjabil ecologic , din care apele vor fi transportate cu vidanjera la statia de epurare cea mai apropiata.

-Alimentarea cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrica a zonei studiate se propune realizarea unui racord aerian de medie tensiune intre reseaua aflata pe stilpul LEA existent .

-Telefonie

Pentru realizarea sistemului de telecomunicatii in zona studziata , exista posibilitatea racordarii la reseaua de fibra optica existenta paralela cu drumul national Dj 700 C , prin linie subterana si in baza unei documentatii elaborate de catre furnizorul de servicii de telecomunicatii .

- Alimentarea cu caldura

Se propune o centrala termica proprie pe lemne, echipate cu cazan de incalzire cu apa calda. Cazanele vor functiona pe combustibil solid .

Investitorul doreste construirea unei 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. aferent – **Construire Locuinta sezoniera si anexe gospodaresti**, amplasate in Arad, Extravilan Arad Iratos, jud. Arad, inscrise in C.F. nr.315249 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr.68094 nr.cad.9211 nr.top.18.206/15/2 beneficiari Oltean Marian si Oltean Liliana proiect nr.08/2010 elaborat de S.C ARTNOVA S.R.L.ARAD arhitect R.U.R. Rodica Feier.

Arhitect Sef

Arh.Radu Dragan



Şef Serviciu

Ing. Mirela Szasz



S.C. "ARTNOVA" S.R.L.
ARAD
C.U.I. 8610888
Str. Lucian Blaga nr. 17
Tel /fax 283 711

Proiect nr 08/2010
Faza. PUZ
Den. pr Construire locuința sezoniera si anexe
gospodărești - Extravilan Arad –Irațoș
Beneficiar OLTEAN MARIAN

MEMORIU de PREZENTARE

Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.2 DENUMIREA LUCRĂRII - CONSTRUIRE LOCUINȚA SEZONIERA SI ANEXE GOSPODĂREȘTI - EXTRAVILAN ARAD –IRATOȘ

1.3 . BENEFICIAR - OLTEAN MARIAN

1.4 PROIECTANTUL GENERAL - S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD

1.5 SUBPROIECTANȚI, COLABORATORI

Arhitectură

arh. Feier Rodica

1.6 DATA ELABORĂRII - MARTIE 2010

1.7 OBIECTUL PUZ

1.8 OBIECTUL LUCRĂRII ÎL CONSTITUIE ELABORAREA PLANUL URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚA SEZONIERA SI ANEXE GOSPODĂREȘTI - EXTRAVILAN ARAD –IRATOȘ

Situl este amplasat pe partea stânga a drumului Dj 709C Arad – Irațoș cu acces din drumul de exploatare De 1078. PUZ-ul este întocmită în conformitate Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru lucrări de construire aferente obiectivului propus pe PS189/3 și în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, reglementare tehnica elaborata de "Urbanproiect" București si emisa de Ministerul Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului, cu nr.54/11.2000, precum și în conformitate cu Legea 350/2001modificată cu Legea 289/2006.

Lucrarea este întocmită în baza solicitării certificatului de urbanism nr. 1873din 06.10 2009 emis de Primăria Municipiului Arad prin care se solicită întocmirea unui PUZ –ului pentru construirea unei locuințe compusă din 2 apartamente și anexe gospodărești pentru adăpostirea utilajelor agricole, mașinilor , în vederea obținerii autorizației de construire pentru obiectivele propuse.

1.9 SOLICITĂRI ALE TEMEI-PROGRAM

Solicitățile beneficiarului prin tema de proiectare, prevăd elaborarea soluției urbanistice, pentru construirea unei locuințe de serviciu, cu funcționare sezonieră, cu regim de mică înălțime, cu funcțiunea de zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, care să creeze posibilitatea locatarilor de a exploata terenurile agricole aflate în imediata apropiere.

Terenul extravilan pe care se va construi viitoarea investiție, este proprietatea privată a beneficiarului Oltean Marian și soția cu extras conf. extras CF nr. 69094 arabil extravilan, în suprafața de 8000 mp. Din suprafața totală beneficiarul dorește să construiască incinta pe suprafața de 2245 mp.

1.10 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATA

În proiectul „P.U.G. al Arad nu au fost propuse modificări sau remodelări ale zonei.

1.11 SURSE DOCUMENTARE

1.11.1 LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

În vederea întocmirii lucrării au fost consultate documentații de cadastru și de sistematizare întocmite anterior, s-a realizat un plan topografic iar înainte de elaborarea certificatului de urbanism s-a întocmit un de studii de fundamentare. Cererea a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din data de 18. 09 2010

- Pr.nr. 25 000, PUG Municipiul Arad și regulamentul aferent;
- Pr. Nr. 31 000 – refacere PUG (lucrare în curs)
- PATJ Arad.
- PUZ 109/2008 – Zona locuințe, SC Cartier Roua SRL, DJ 709 C
- PUZ 38/2006, 87/2006, 57/2008, 58/2008 și 123/2008 – Zone de locuințe și funcțiuni complementare, elaborate de STACONS SRL Arad.

1.11.2 LISTA STUDIILOR SI DOCUMENTAȚIILOR PT. PROIECTE DE INVESTIȚII CE PRIVESC DEZVOLTAREA LOCALITĂȚILOR, ÎNTOCMITE ANTERIOR P.U.Z ȘI PRELUATE ÎN STUDIAȚE:

Supportul topografic al lucrărilor este constituit din planuri topometrice și cadastrale ale terenului întocmite inițial la scara 1:500; 1:2000; 1:10000; (aduse prin mijloace informatice la scara de ediție, unitar) și planuri cadastrale ale teritoriului administrativ întocmite la scara 1:10000.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr. 50/ 1991(republicata) privind autorizarea executării construcțiilor, act fundamental în reglementarea și conținutul documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, de Ordinul M.L.P.A.T.-D.U.A.T. nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991 precum și alte legi, hotărâri, normative cu aplicare în domeniul dotării teritoriului, de cadrul conținut pentru P.U.Z. elaborat de URBANPROIECT în 2000, și difuzat de M.L.P.A.T. prin Ordinul nr. 54/N din 11.04.2000., precum și de H.G. nr. 525/ 1996- Regulamentul general de urbanism, alte acte normative specifice.

Planul urbanistic zonal constituie documentația care stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare pentru o anumită zonă a localității, pentru o perioadă determinată, pe baza analizei multicriteriale a situației existente. El orientează aplicarea unor deziderate și politici de către forurile autorității locale, în scopul construirii și amenajării teritoriului localității, politici ce își propun printre altele restabilirea dreptului de proprietate și statutare unor relații socio-economice în perioada de tranziție spre economia de piață, precum și implementarea conceptelor mai noi de dezvoltare durabilă.

1.12 PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Luând în calcul amplasarea zonei studiate față de localitățile învecinate, față de terenurile agricole din zonă, precum și apropierea de căile majore de circulație rutieră, zona urmează să deservească preponderent zona agricolă ca unitate de deservire a acestora.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2 Evoluția zonei

2.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

În situația existentă este important să amintim că terenul propus spre edificare este în prezent teren agricol

De asemenea legătura cu drumul Dj 709C Arad – Iratoș prin De 1078, creează posibilitatea relațiilor cu localitățile învecinate prioritar fiind municipiul Arad, la nivelul circulației rutiere. Terenul fiind amplasat în extravilanul localității zona nu este propusă spre dezvoltare.

2.1.1 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Printre cele mai semnificative caracteristici relaționale ale zonei studiate sunt următoarele:

- Circulația majoră a județului – respectiv drumul Dj 709C Arad – Iratoș care leagă situl studiat de principale rețele de circulație ale județului și de principalele localități
- Situația rețelelor din această zonă, respectiv accesul relativ facil la minimumul de utilități necesare unei bune funcționări a locuinței amplifică dorința beneficiarului de a exploata terenul eficient cu o slabă posibilitate de dezvoltare a zonei pentru o etapă de perspectivă.

2.1.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Dezvoltarea zonei se realizează prin dorința expresă de a sigura o exploatare cât mai eficientă a terenului, pentru economia de combustibil și reducerea cheltuielilor de transport în etapele de campanie agricolă.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul este situat în limita zonei administrative a Orașului Arad. Terenul este mărginit astfel:

- În nord – nord - vest De 1078
- La est - teren agricol
- La sud – teren agricol
- La vest – teren agricol

2.2.2 RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIE ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL ETC.

Datorită amplasării în apropierea drumului județean DJ 709C prin intermediul De 1078, relația cu rețeaua majoră de circulație este rezolvată. De asemenea în zonă a drumului Dj 709C Arad – Iratoș, în imediată apropiere a acestuia se află amplasate toate rețelele de transport pentru energie electrică, telefonie, precum și viitoarea rețea de alimentare cu apă și canalizare și alimentare cu gaz.

Prin extinderea rețelelor în zona se poate dezvolta, cu investiții minime.

2.3 2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI IN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICA :

Dezvoltarea urbanistică a zonei nu este condiționată de existența în zonă a unor elemente definitorii respectiv situri protejate care ar presupune distanțe de protecție speciale, sau zone de protecție a unor monumentele istorice sunt bunuri imobile, construcții și terenuri, semnificative pentru istoria, cultura și civilizația națională sau universală.

Zona propusă spre studiu este o câmpie fără diferențe mari de relief, delimitată în partea de est de drumul De 1078, cu funcțiune de teren agricol. Zona este fără vegetație amplă sau valoroasă – îndeosebi pe terenurile libere acoperite cu iarbă.

Lângă canale, adiacent drumul județean cât și în zona alăturată, sunt anumite porțiuni cu vegetație specifică plantațiilor de aliniament.

2.3.2 RELIEFUL

Cotele de înălțime, sunt evidențiate pe planul de ridicare topografică, baza de lucru pentru documentația prezentă.

În conformitate cu ridicare topografică a zonei se poate observa diferența de nivel, în cadrul zonei studiate, astfel : în partea de nord terenul este situat în medie cu 0,80 m mai ridicat decât în partea de nord.

2.3.3 REȚEAUA HIDROGRAFICA,

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

Conform Ordinului MTCT nr.1216, pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”- indicativ NP- 074/2006, amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui Factor de risc geotehnic mic.

Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea: Arad.

Câmpia din jurul Aradului este străbătută în principal de râul Mureș, care se află amplasat la o distanță de 3,5 km de situl studiat, în parte sudică a acestuia.

În zonă se află amplasate canale de desecare, care irigă și concentrează apele pluviale din zonă.

- Subsolul :

Resurse de apă existente în pânze freatice de mică adâncime (2,0 – 2,5 m) în exploatarea gospodăriilor populației ca sursă de apă potabilă și surse de irigații a terenurilor agricole din zona ocupată de construcții (intravilan).

Resursele de apă existente în pânze freatice de adâncimi variabile (80 – 120 m) în exploatare prin puțuri la mare adâncime, care devine sursa de apă potabilă în sistem centralizat.

Amplasamentul se situează lângă DJ 709 C, km 12-13, iar alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

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

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

STRATIFICAȚIA TERENULUI ȘI CARACTERISTICILE FIZICO- MECANICE

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.

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual (conform planului de situație cu amplasamentul lucrărilor de teren).

Forajul F1, umplutura are grosimea de 0,90, iar până la adâncimea de 3,30 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.

Apa subterană a fost interceptată în forajele efectuate la adâncimea de 3,80 m.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș desigur cu decalajul de timp datorat distanței față de râu.

Se prevede un regim maxim ascensional până la adâncimea de 2,00 m față de nivel teren actual.

2.3.4 CLIMA

Clima zonei studiate poate fi încadrată la o climă continental temperată cu temperaturi medii anuale pozitive în perioada verii și negative în perioada noiembrie - martie. Zona studiată se încadrează conf. STAS 6472/2-83 în zona climatică III în perioada de iarnă este de -28, iar zonarea climatică pentru temperatura de vară conf. SR.10907/1-97 este II. Respectiv temperatura de calcul este 28°. Datorită precipitațiilor în perioada de iarnă încărcarea din zăpadă conf. STAS 10101/21-92 se încadrează în zona A și în perioada de vară repartiția precipitațiilor medii anuale este între 1000 și 600 ml. Ca durată medie de strălucire a soarelui în sezonul cald zona se încadrează în zona C, respectiv între 1650 și 1500 ore/an. Conf. hărților de repartiție a potențialului de vânt zona se află poziționată în zona c cu aproximativ 3000 ore/an de vânt cu viteză mare.

2.3.5 CONDIȚII GEOTEHNICE,

Zona seismică de calcul „E” $k_s = 0,12$ și $T_c = 0,7$ sec

Natura terenului de fundare este descrisă în studiul geotehnic elaborat pentru amplasamentul studiat. fundarea se va realiza la - 1,70 m de la terenul natural, până unde prevede a se va ridica și nivelul maxim al apelor freactice. Până la adâncimea de 3,60 m s-a interceptat un strat de umplutură constituit de un complex argilos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent, iar de aici și până la 5,00 m este un complex nisipos cu pietriș cafeniu gălbui de îndesare medie. la baza forajului s-a interceptat un complex cu pietriș și bolovăniș gălbui saturat de îndesare medie. La zona de alipire se vor realiza subzidiri de la adâncimea de 0,50 m până unde sunt fundațiile grădiniței.

Presiunea convențională de calcul ce se va lua în calcul, pentru D_f indicată și $b = 1,00$ m este $P_{conv.} = 220$ Pa.

Nivelul maxim al apelor freactice la ora efectuării forajului (luna iunie 2005) a fost interceptată la adâncimea de 3,60 m.

Variația apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variațiile nivelului râului Mureșului.

Se prevede un regim ascensional maxim până la adâncimea de 1,80 m de la nivelul terenului.

Cota de fundare recomandată este de la adâncimea de 1,50 m.

- Nivelul maxim al apelor freactice la ora efectuării forajului a fost interceptat la adâncimea de 3.40 m.

2.3.6 RISCURI NATURALE

Din punct de vedere al riscurilor naturale zona nu se încadrează în zonele de risc de natură geologică, hidrologică sau de altă natură.

Conform normativ P100 -92 zona seismică de calcul este „E” căreia îi corespunde $K_s = 0,12$ și $T_c = 0,7$ sec. Nivelul apei freatice are adâncimea de 3,60m de la nivelul terenului.

Presiunea convențională ce se va lua în calcul pentru Df indicată și $b = 1$ m, este : $P_{conv.} = 210$ Kpa. La faza viitoare de proiectare se vor efectua foraje și sondaje la obiectivele studiate.

2.4 2.4.CIRCULATIA

Datorită amplasării în apropierea drumul județean DJ 709C prin intermediul De 1078, relația cu rețeaua majora de circulație este rezolvată, dar și cu terenurile agricole amplasate perimetral lotului propus spre edificare.

Limita incintei propuse se găsește la sud de drumul De 1078,

În prezent terenul destinat construcțiilor este liber de sarcini pe el existând doar vegetația specifică terenurilor agricole respectiv orz recoltat.

Din punct de vedere nivelitic, terenul este destul de plat, la cote cu circa 10-20 cm sub cota existența pe drumul de exploatare.

În situația existența suprafața pe care se va amenaja locuința proiectată cu anexele gospodărești aferente, este un teren arabil ce urmează a fi scos din circuitul agricol. Având în vedere acest fapt, suprafața respectivă este acoperită cu un strat vegetal de circa 30,0 cm grosime (conform studiului geotehnic referitor la aceasta zona). Stratul vegetal existent se impune a se îndepărta în vederea amplasării viitoarelor construcții.

În zona, nu există accese carosabile amenajate cu excepția drumului de exploatare existent a căror intersecție se găsește în imediata vecinătate a sitului propus

Ca stare de viabilitate drumul de exploatare este de categoria IV cu o bandă de circulație și cu îmbrăcăminte rutieră alcătuită din piatră cu balast în stare mediocră spre rea.

2.5 2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Bilanț teritorial al zonei studiate.

CATEGORII DE FOLOSINȚĂ	EXISTENT mp	%
Suprafața zonei studiate	8303	100
Zona - limita incinta	2245	27.04
din care		
Constructii locuinta+ anexe		
Platforme in incinta		
Parcaje		
Platforma gospodareasca		
Trotuare		
Teren agricol	2245	100.0
Spatii verzi		
Zona exterioara limitei de incinta		
Zona rezidentiala	0.0	0.00
Teren agricol	5,948.0	71.64
Trotuare, terase	0.0	0.00

Spatii verzi		0.0	0.00
Utilitati		0.0	0.00
Circulatii rutiere		109.6	1.32

2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

Zona studiată are un caracter agricol fiind teren agricol.

2.5.2 RELAȚIONĂRI INTRE FUNCȚIUNI

Funcțiunile propuse sunt în corelare cu caracterul agricol al zonei existente.

Amplasarea față de zona terenuri agricole, funcțiunea iar prin asigurarea acceselor se rezolvă în mare măsură relația sitului cu localitățile învecinate.

2.5.3 GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Terenul studiat este în prezent liber de orice construcții. Gradul de ocupare este 0%.

2.5.4 ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Pe teren nu sunt amplasate construcții, deci nu se poate discuta de aspecte calitative ale fondului construit.

2.5.5 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

Prin construirea zonei rezidențiale, se pot dezvolta servicii cu caracter nepoluant, de mică amploare, cu servicii în domeniul agricol, în regim familial sau de micro și mini unități de producție.

2.5.6 ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Pe amplasamentul sunt amenajate, plantații de aliniament, sau alte amenajări exterioare asemănătoare precum și plantații în cadrul gospodăriei.

În partea de est și de sud a lotului terenul este ocupat de culturi agricole.

2.5.7 EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE

Variația apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variațiile nivelului râului Mureșului.

Se prevede un regim ascensional maxim până la adâncimea de 1,20 m de la nivelul terenului.

Cota de fundare recomandată este de la adâncimea de 0,80m .

Deci putem concluziona că zona este în afara unor riscuri naturale majore care pot afecta sănătatea sau viața populației.

2.5.8 PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Zona sitului studiat prezintă următoarele disfuncționalități:

- terenul nu dispune de utilități de alimentare cu energie electrică, apă, canal, gaz, telefonie. etc. în cuprinsul său.
- alternanța terenuri utilizate - neutilizate, cu limite fizice nedefinite.
- lipsa de drumuri și accese amenajate, chiar și pentru terenurie cultivate
- relație practic inexistentă cu zona înconjurătoare (numai DJ),

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Zona studiată este echipată din punct de vedere edilitar a zonei, după cum urmează:

2.6.1 REȚELE DE APĂ ȘI CANALIZARE

Pe lot nu sunt realizate rețele de alimentare cu apă potabilă. Există un puț forat cu adâncimea de 30m, de unde se vor alimenta obiectivele de pe sit.

De asemenea pe sit nu exista canalizare menajera sau pluvială, urmând ca în viitor sa se proiecteze și sa se execute sistemul de canalizare menajera necesar.

2.6.2 REȚELE DE TERMOFICARE

În zonă nu sunt rețele de termoficare

2.6.3 REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pe lot exista rețea electrica aeriana 20 kV , amplasata pe partea stânga a lotului, pe stâlpi de beton, de unde se propune racordarea noului obiectiv.

2.6.4 REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE

Exista rețea de telecomunicații prin fibra optica amplasata în apropierea drumului a drumului județean Dj 709C de unde se propune racordarea obiectivului studiat.

2.6.5 SURSE SI REȚELE ALIMENTARE CU CĂLDURA

În prezent, pe amplasamentul obiectivului nu există construcții, terenul fiind ocupat de diferite culturi agricole.

2.6.6 POSIBILITĂȚI ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În prezent, pe amplasamentul obiectivului nu există construcții, terenul fiind ocupat de diferite culturi. Pe acest amplasament există în prezent nu există conducte de transport gaze naturale.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform ordinului comun al MAPPN (nr. 214/RT/1999) - MLPA (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu sunt tratate în cadrul analizei de evaluare a impactului asupra mediului, incluse în planurile de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu sunt următoarele:

2.7.1 RISCURI NATURALE

În conformitate cu prevederile Legii nr.5/2000, în teritoriul administrativ al localității și în cadrul teritoriului administrativ al orașului, nu există obiective sau zone ce trebuiesc protejate față de intervențiile ulterioare antropice sau față de degradările datorate timpului.

De asemenea se va cont de seismicitatea zonei, în conformitate cu actele normative și legislația cu privire la autorizarea și condițiile de calitate impuse construcțiilor, pentru evitarea și diminuarea distrugerilor din acțiune seismică.

Din punct de vedere a precipitațiilor, indicele valorii medii anuale oscilează în jurul valorii a 577 mm la Arad.

Efectele fenomenului de sera, prezenta în alte zone ale țării prin furtuni, cu vânt până la valori de 100 km/ora și peste, căderi de grindină, ploi deosebit de abundente (peste 45 l/mp), sunt sporadice și la intervale mari, neexistând o statistică în acest sens.

2.7.2 RISCURI ANTROPICE

Poluarea solului

Problemele majore cu care se poate confrunta zona este cea a gunoierului menajer, respectiv cu depozitarea lui în locuri neamenajate.

Probleme pot apărea ipotetic datorită eventualelor depozitări neautorizate de gunoaie sau de

îngrășăminte chimice în perioada sezonului agricol – acțiune puțin probabilă.

Poluarea apei

Investiția propusă fiind de mică amploare, nu există alți factori locali ce pot influența negativ apa subterană. Canalele existente, ce în caz de precipitații dirijează apele în final spre Mureș, nu trec decât pe terenuri agricole, și sunt relativ bine întreținute, cele adiacente DJ 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 canalele existente dar care necesită o întreținere permanentă în intra și extravilan.

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 deșeuri agricole pe suprafețe mari și necontrolate.

Poluarea sonoră

Poluare sonoră în zonă nu există, dar se poate resimți nesemnificativ de la traficul de pe DJ 709 C (drum fundătură ce ca atare are un trafic redus, local), aproape exclusive automobile

2.7.3 MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Zonele de protecție sau cu interdicție de construire din cadrul sitului sunt următoarele :

- Protecția puțului forat pe o raza de 10,0m

Nu putem discuta de un cadru construit existent, dar apreciem ca propunerea de realizare a acestei investiții nu vine în contradicție cu zona înconjurătoare.

2.7.4 RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

La data întocmirii documentației, practic toată zona este liberă de construcții. Nu există drumuri amenajate în afara celor de exploatare,

2.7.5 EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În zona studiată nu există clădiri cu valoare de patrimoniu care să necesite o protecție specială.

2.7.6 EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC, DUPĂ CAZ

Amplasarea în interiorul zonei agricole cu funcțiune predominantă în domeniul serviciilor agricole, zona nu are potențial turistic major.

Singura posibilitate de dezvoltare este cea a unei pensiuni în domeniul agroturismului, cu unități mici de cazare.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

2.8.1 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI ȘI ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE

În vederea întocmirii lucrării au fost consultate documentații de cadastru și de sistematizare întocmite anterior, s-a realizat un plan topografic iar înainte de elaborarea certificatului de urbanism s-a întocmit un de studii de fundamentare. Cererea a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din data de 18. 09 2010.

Opțiunile locuitorilor sunt referitor la această investiție sunt puține, în primul rând datorita importanței reduse a investiției, dar și datorita neimplicării în viața citadina a locuitorilor.

- participarea, implicarea cetățenilor față de problemele sale stringente este încă 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.

Apreciem că aceste doleanțe sunt în concordanță cu tema de proiectare și CU 3032/04.11.2008, constituind un cadru adecvat pentru valorificarea zonei, fapt pozitiv pentru exploatarea terenurilor agricole în zonă.

Evident, toate clădirile nou propuse se vor echipa corespunzător cu toate facilitățile urbane conform normelor și standardelor în vigoare.

2.8.2 PUNCT DE VEDERE AL ELABORATORULUI PROIECTULUI

Aflat în apropierea unei zone agricole, investiția propusă aduce un ajutor efectiv pentru exploatarea optimă a terenurilor, dar fără posibilități de dezvoltare ulterioară.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru zona studiată nu au fost elaborate înaintea elaborării PUZ –ului studii speciale de fundamentare. Motivul prioritar al dezvoltării acestei lucrări este voința beneficiarului care și dorește exploatarea la un potențial cât mai ridicat a zonei.

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, CU și consultarea cu furnizorii de utilități, rezultă că aceste elemente pot nu constitui o premisă reală pentru o dezvoltare masivă a zonei.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

În zona studiată sunt prevăzute prevederi speciale în PUG datorită faptului că terenul este teren agricol în extravilan.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Suprafața relativ mică a terenului propus spre edificare nu influențează negativ cadrul natural existent.

Pe lângă culturile agricole vegetația este de stepa și se caracterizează în marea majoritate prin vegetație specifică.

Prin propunerile PUZ se păstrează plantația, în sistemul de spații verzi ce se va dezvolta în lungul drumurilor nou propuse cât și prin realizarea de zone plantate în cadrul incintei propuse.

Plantațiile de aliniament sunt de mică anvergura și sunt formate în general din specii de arbori comune în zona Aradului: stejar, plop, arțar.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

CIRCULAȚIA RUTIERĂ

Datorită amplasării în apropierea drumului județean DJ 709C prin intermediul De 1078, relația cu rețeaua majoră de circulație este rezolvată, dar și cu terenurile agricole amplasate perimetral lotului propus spre edificare se poate lega la sistemul de circulație rutieră.

Limita incintei propuse se găsește la sud de drumul De 1078.

Modernizarea acestui drum asigură o bună accesibilitate la sit, care se poate transforma într-un punct de acces pentru întreaga zonă.

Acesta are o lățime de 4 m și poate asigura accesul la incinta studiată, dar și relația cu rețeaua majoră de circulație în zonă.

Structura rutieră proiectată va fi o structură propusă pentru trafic mediu pe care se va circula

ocazional și cu utilaje agricole de mare capacitate.

Acestea vor asigura accesul la investiția propusă, inclusiv spațiile de servicii complementare propuse în zonă.

Sistemul rutier este pentru noile străzi cel pentru trafic mediu,

→ beton asfaltic 3cm

→ binder criblură 4cm

→ piatră spartă 25 cm

→ balast 15cm.

Grosimea straturilor este orientativă, dimensiunea finală se va stabili la faza DTAC.

TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE.

În incintă au fost propuse realizarea de trotuare de minim 1,0 m, realizate din dale, îmbrăcăminte asfaltică, sau beton și s-a asigurat parcare pentru 5 mașini.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI.

3.5.1 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zonificarea funcțională se definește doar pentru parcela studiată.

Aceasta este definită în partea de sud a drumului de exploatare De 1078, și lotul parcelat din totalul terenului pentru aceasta investiție.

Limita de studiu a terenului se definește astfel:

La nord - terenul este limitat de drumului de exploatare De 1078

În partea de sud, est și vest de terenuri agricole.

Lotul propus spre edificare se preconizează a avea un caracter unitar, respectiv o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare în domeniul agricol, restul terenurilor urmând a rămâne agricole.

Pe teren s-au propus dezvoltarea rețelei de alimentare cu apă de la puțul forat, rețea de canalizare la rezervorul vidanjabil, rețea de alimentare cu energie electrică, racord pluvial la rezervorul de colectare ape pluviale, și racord la drumul de pământ existent.

3.5.2 DESTINAȚIA TERENURILOR

Fiecărei funcțiuni i s-a stabilit categoria de intervenție urbanistică în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților, în conformitate cu criteriile stabilite de comun acord cu beneficiarul.

Ca obiecte în cadrul sitului studiat se preconizează a se construi o zonă cu caracter rezidențial cu funcțiuni complementare în domeniul agricol, iar pe sit se vor prevedea următoarele obiecte:

1. Locuință sezoniera, cu două apartamente de tip rural cu regim de înălțime de P, P+M și nivele cu funcțiuni complementare. cu regim de înălțime de P+M nivele,
A. constr.= 250 mp, A desf. = 500 mp.
 2. Anexa gospodăreasca regim de înălțime P –un garaj și o magazie
A. constr.= 80 mp, A desf. = 80 mp.
 3. Parcări pentru 5 mașini: platforme betonate și dalate A c =65,00mp
 4. Acces carosabil, platforme carosabile și pietonale A c = 770,00mp.
 5. Platformă de gunoi. 20,00 mp
 6. Rezervor vidanjabil de 10 mc
 7. Bazin de colectare a apelor pluviale de 20 mc
 8. Spații verzi, jardiniere amplasate în imediata apropiere a terasei și plantații de protecție.
 9. Puț forat de medie adâncime
- Se instituie de zone de protecție pentru puțul forat, cu o rază de 10 m în jurul acestuia.

3.5.3 BILANȚUL TERITORIAL

Bilanțul teritorial de zonă s-a întocmit comparativ, existent - propus, din care a rezultat proporția dintre funcțiuni și mutațiile ce au intervenit în ocuparea propusă a terenurilor.

Bilanțul teritorial se trece a fost trecut și pe planșa de reglementări urbanistice.

Principalii indici urbanistici ai PUZ propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:

CATEGORII DE FOLOSINȚĂ	EXISTENT mp	%	propus mp	%
Suprafața zonei studiate				
	8303	100	8303	100
Zona - limita incinta	2245	27.04	2245	27.04
din care				
Constructii locuinta+ anexe			490	21.8
Platforme in incinta			1,091	48.6
Parcaje			65	2.9
Platforma gospodareasca			20	0.9
Trotuare			147	6.5
Teren agricol	2245	100.0	0	0.0
Spatii verzi			432.5	19.3
Zona exterioara limitei de incinta				
Zona rezidentiala	0.0	0.00	0.0	-
Teren agricol	5,948.0	71.64	2,098.0	25.27
Trotuare, terase	0.0	0.00	0.0	-
Spatii verzi	0.0	0.00		5.21
Utilitati	0.0	0.00	0.0	-
Circulatii rutiere	109.6	1.32	109.6	1.32

Procentul de Ocupare a Terenului (POT - raportul dintre aria construita la sol și suprafața terenului considerat) 40%

Coeficientul de Utilizare a terenului (CUT - raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat).0,60

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUZ s-au tratat următoarele categorii de probleme:

3.6.1 ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă a zonei de locuințe propusa, se va realiza prin construirea unui racord la puțul forat din țevi de polietilena de înalta densitate PE HD 100 Dn. 32 mm.

Puțul forat pentru captarea apei este la 30 m adâncime și va fi utilizat pentru nevoile curente menajere. Pentru consum se va utiliza apa îmbuteliată.

Acesta va fi echipat cu pompă submersibilă cu debit de 5 l/s și înălțimea de pompare și un hidrofor pentru consumul de apă menajeră și tehnologică, amplasată în clădirea de locuit.

După executarea forajului se vor preleva probe de apă și se va verifica dacă apa captată corespunde normelor de potabilitate în vigoare. În cazul în care apa captată nu este potabilă, apa utilizată pentru consum menajer va fi tratată corespunzător, prin aparatele necesare.

Conductele de apă se vor monta la 1.20 m adâncime, pe un strat de nisip de 10 cm, și vor fi marcate cu banda semnalizatoare din PVC, cu fir metalic.

Conform Normativului NP 086/2005, capitol 4, pentru stingerea din interior a incendiului,

nu sunt necesari hidranti interiori.

3.6.2 CANALIZARE:

În zonă nu există sistem centralizat de canalizare menajeră și pluvială

Apele uzate menajere vor fi evacuate la rețelele de canalizare menajera care se vor executa in localitate prin construirea zonei rezidențiale din zona , inasa, pana la executarea acestora se vor executa rezervor vidanjabil ecologice, din care apele vor fi transportate cu vidanjeră la stația de epurare cea mai apropiata.

Racordul de canalizare se va executa din tuburi de PVC, pentru canalizare, și cămine de vizitare din tuburi de beton cu mufă, pe fundație din beton monolit

Apele pluviale de pe clădiri vor fi dirijate pe spațiul verde, iar apele de pe drumuri vor fi canalizate prin rigole de suprafață într-un bazin din pământ, cu capacitatea de 20 mc, de unde se vor infiltra in pământ.

3.6.3 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ:

Pentru alimentarea cu energie electrica a zonei studiate, se propune realizarea unui racord aerian de medie tensiune intre rețeaua aflată pe stâlpul LEA existent.

Se propune realizarea unui racord pentru firidele de bransament F.B. individuale ale imobilelor propuse.

Necesarul de energie electrica pentru imobilele din zona studiata se estimează la o putere instalata de 15 kW pentru imobile de locuit si o putere absorbita simultan de aproximativ 20 kW luând in considerare un coeficient de simultaneitate de 0.35..

Proiectarea si execuția lucrărilor se va face de către firme atestate de ANRE pentru domeniul respectiv, cu respectarea tuturor normativelor in vigoare .

3.6.4 TELECOMUNICAȚII: EXTINDEREA LINIILOR DE TELECOMUNICAȚII;

Pentru realizarea sistemului de telecomunicații in zona studiata, exista posibilitatea racordării la rețeaua de fibra optica existenta paralela cu drumul național Dj 709C, prin linie subterana, si in baza unei documentații elaborate de către furnizorul de servicii de telecomunicații.

Proiectarea si execuția vor fi executate de firme atestate in domeniu cu respectarea normativelor si legislației in vigoare.

3.6.5 ALIMENTARE CU CĂLDURĂ: SISTEME DE ÎNCĂLZIRE PROPUSE; TIPURI DE COMBUSTIBIL; MODERNIZĂRI DE SISTEME EXISTENTE ETC.

Corpurile de clădire pentru care trebuie să se asigure încălzirea pe timp de iarnă, respectiv apa caldă de consum, sunt pentru locuință.

Având în vedere situația energetică existentă ce se poate lua în considerare, pentru asigurarea energiei termice pentru încălzire și prepararea apei calde de consum, se propune utilizarea combustibilului solid.

Astfel pentru corpul de clădire se propune o centrală termică proprie pe lemne, echipate cu un cazan de încălzire cu apă caldă. Cazanele vor funcționa pe combustibil solid cu gazeificare. Se propun aceste cazane deoarece au următoarele avantaje:

- randament ridicat;
- utilizare facilă și instalare rapidă;
- autonomie mare de funcționare;
- cameră de gazeificare ermetică cu insuflarea aerului de ardere;
- automatizare electronică cu reglaj în funcție de temperatura de ambianță;
- poluare minimă față de alte tipuri de cazane pe combustibil solid.

Instalațiile de încălzire se vor realiza astfel:

- sistem de distribuție cu țevi din Cupru;

-sistem de încălzire cu corpuri statice din oțel.

Pentru prepararea apei calde de consum, fiecare centrală termică , se va dota cu câte un boiler cu acumulare a apei calde.

De asemenea ,la obiectivul - locuință - pentru prepararea apei calde de consum pe timp de vară, se propune utilizarea unor panouri solare, montate pe acoperișul construcției.

3.6.6 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Având în vedere că pe terenul unde urmează să se realizeze investiția, datorită faptului că nu există o conductă de transport gaze naturale în apropiere, nu au fost propuse rețele noi de alimentare cu gaze naturale .

Zona proiectată nu va fi racordată la rețelele de gaz, pentru încălzirea spațiilor utilizând-se combustibil solid, iar pentru pregătirea mesei la locuință cu butelii de gaz casnic.

3.6.7 GOSPODĂRIRE COMUNALĂ: - AMENAJĂRI PENTRU SORTAREA, EVACUAREA, DEPOZITAREA ȘI TRATAREA DEȘEURILOR; EXTINDERI PENTRU BAZE DE TRANSPORT ÎN COMUN; CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPECIFICE ETC.

Pentru depozitarea gunoiului și a deșeurilor menajere se vor prevedea mai multe variante de depozitare în funcție de natura gunoiului, respectiv de modul de proveniență.

Pentru depozitarea gunoiului menajer rezultat de la locuințe se va realiza o platformă gospodărească unde gunoiul va fi colectat în containere și va fi transportată la groapa de gunoi.

Cenușa de origine vegetală rezultată în urma arderilor din centrala termică va fi depozitată în spații special amenajate și va fi transportată la groapa de gunoi.

Apele uzate menajere din clădirile propuse vor fi canalizate, pentru fiecare imobil câte un rezervor vidanjabil de aprox. 10 mc, din care, vor fi evacuate prin vidanjare și transportate la stația de epurare a municipiului Arad.

Apele pluviale de pe clădiri și de pe platforme din incinta fermei, vor fi evacuate la un bazin de colectare a apelor pluviale.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizei de evacuare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

3.7.1 DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (EMISII, DEVERSĂRI ETC.)

Pentru eliminarea surselor de poluare în primul rând se impune o judicioasă sistematizarea cu eliminarea eventualelor accidente prin sistematizarea noxelor.

Astfel se prevăd următoarele lucrări.:

Pentru evitarea poluării solului se vor construi platforme de gunoi menajer de unde se va transporta în regim centralizat la locuri special amenajate pentru toată localitatea.

Pentru colectarea apelor uzate menajere, până la realizarea rețelei de canalizare , se va prevedea un rezervor vidanjabil care va fi periodic golit, conținutul acestuia fiind transportat la stația de epurare a orașului Arad, în baza unui contract de salubritate.

Noxele din aer – respectiv emisiile care rezultă din combustia combustibilului solid, respectiv deșeuri lemn, se va urmări ca prin proiectare la fazele următoare să se propună în baza analizei compoziției gazelor arse soluția optimă din care să rezulte emisii de gaze ale căror concentrații să fie sub limita din ordin nr. 462 al MAPPM.

3.7.2 PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

Prin specificul investiției propuse, datorită capacității relativ mici de zonă rezidențială în

regim de locuințe unifamiliale, proiectul nu intră în categoria unităților cu risc de producere a accidentelor.

Din punct de vedere seismic localitatea Sâmbăteni se află amplasată în zona seismică E (conform normativului P 100-92), zonă cu caracteristici seismice reduse.

În conformitate cu normativele de protejare a construcțiilor față de seisme, autorizarea de construire se va elibera numai cu obligativitatea respectării stabilității construcțiilor, notarea pe documentații a clasei de importanță și gradului de rezistență la foc, și cu folosirea materialelor de construcție omologate.

3.7.3 EPURAREA ȘI PREEPURARE A APELOR UZATE.

Pentru a evita contaminarea apei uzate menajere rezultate de la grupurile sanitare din locuință sau posibilele unități de producție sau servicii complementare locuirii, vor fi canalizate într-un rezervoar vidanjabile adaptate la numărul de persoane de pe lot. Din aceste rezervoare apele uzate se vor evacua prin vidanjarie și se vor transporta la stația de epurare a municipiului Arad. Toate aceste specificații sunt necesare până la realizarea rețelei de canalizare pentru întreaga localitate. Pentru fiecare unitate de mică producție sau servicii se va urmări adoptarea legilor specifice activității propuse, astfel încât să nu se poată produce accidente la aceste unități.

3.7.4 DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

Pentru gunoiul menajer rezultat din utilizarea cotidiană se vor amenaja platforme de gunoi menajer cu containere, de unde va putea fi colectat de serviciile de salubritate.

3.7.5 RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI

În zona studiată nu există terenuri degradate, care să necesite îmbunătățirea calității acestora. Pentru consolidarea malurilor canalelor de desecare se vor utiliza plantații de aliniament.

De asemenea canalele de desecare existente în teritoriul administrativ vor fi decolmatate și redimensionate, ținând cont de faptul că în ultima perioadă nu au fost efectuate lucrări de întreținere a acestora.

3.7.6 ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

De importanță deosebită pentru îmbunătățirea vieții și calității mediului sunt plantațiile de aliniament și spațiile verzi din cadrul incintei.

Pentru zona de locuință sunt recomandate plantarea de zone verzi de aliniament față de zona drumurilor.

De asemenea se vor planta amenaja spații verzi, iar în zona de protecție pentru rețelele de transport aerian al curentului electric se vor amenaja spații verzi.

3.7.7 PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

În zona studiată nu există bunuri de patrimoniu pentru instituirea de zone de protecție.

3.7.8 REFACERE PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Prin amenajarea în situ s-a propus realizarea unor zone verzi și a plantațiilor de aliniament, soluție care conduce la reabilitarea situ propus.

3.7.9 VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR - DUPĂ CAZ

Nu este cazul

3.7.10 ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE

COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE.

Prin soluțiile tehnice propuse și tratate în capitolele anterioare se vor rezolva problemele legate de asigurarea de rețele de alimentare cu apă, energie electrică, în prima fază iar prin dezvoltarea în zonă a rețelelor de canalizare, toate acestea conducând la o foarte bună funcționare a investiției propuse.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin prevederile PUZ se propun amplasarea de obiective de utilitate publică și dezvoltarea rețelelor, după cum urmează:

DOMENII	Categ. INTERES			Dimensiuni mp	
	NAT	JUD	LOCAL	S. teren	Lung.
Locuințe unifamiliale +spații anexă			X	490	
CAI DE COMUNICATII DEVIERE DRUM LOCAL				900	160
INFRASTRUCTURA MAJORA EXTINDERE REȚEA MEDIE TENS.20KV EXTINDERE REȚEA APA			X X		(m) 160 25
SISTEME DE PROTECTIA MEDIULUI REALIZ. de rezervoare vidanjabile /lot REALIZAREA PLATFORMA DEPOZITARE /lot MATERIALIZAREA ZONE PROT.			X X	10MC 20 MP 132,5 mp	

În planșa nr. 4 - Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor între deținători s-au materializat zonele aparținând domeniului privat și public cu tipul de proprietate caracteristic precum și trecerea terenurilor în domeniul public al administrației locale.

Sa-u identificat tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+construcții) din zonă, conform Legii 213/1998 (prin culoare)

- terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)
- terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

În proiect este determinat modul de circulației a terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri) astfel:

- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale
- terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesionării
- terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului

4 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

În baza PUZ- ului se pot trage concluzii:

Propunerea prezentă se înscrie în amenajarea și dezvoltarea urbanistică inclusă prevederile PUG,

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare sunt :

Investiția se va realiza integral de către beneficiar, care va efectua următoarele lucrări :

Nr. crt.	<p>CATEGORIA DE LUCRĂRI</p> <p>Eliberare amplasament</p> <p>Echipare edilitară - racorduri: apă, energie electrică, canalizare</p> <p>Sistematizare verticală teren</p> <p>Construirea de drumuri și platforme carosabile</p> <p>Realizarea parcelării și oferirea spre concesiune sau vânzare a acestora</p> <p>Construcții clădiri</p> <p>Realizare accese carosabile, parcaje exterioare</p> <p>Spații verzi, amenajări exterioare</p> <p>Împrejmuiri</p>
-------------	---

Propunerile din cadrul P.U.Z. - ului vor sta la baza fazelor următoare, de proiectare (P.T. - D.E.) și schimbarea destinației terenului.

După obținerea aprobării P.U.Z. prin Hotărârea Consiliului Local al comunei al orașului Aread , investitorul, în baza Certificatului de urbanism, va putea trece la fazele P.T. - D.E.

Proiecte prioritare de investiții, vor fi cele care concură la buna funcționare a fermei agricole.

Obiectivele propuse prin tema program care ilustrează solicitările beneficiarului și au acceptul organelor publice locale. După aprobare, documentația PUZ urmează a se constitui în act de autoritate publică în vederea operării în teritoriul localității, cu privire la abordarea politicilor de construire și dezvoltare urbanistică și a trecerii la construirea obiectivelor amintite.

Termenul de valabilitate a planului urbanistic general este de cca 10 ani, odată cu reactualizarea documentațiilor stabilindu-se noile criterii de dezvoltare urbanistică în ansamblu și zonal. Modificarea documentației prezente se poate realiza doar cu altă documentație urbanistică.

5 ANEXE

- Avize și acorduri obținute pentru lucrarea prezentă:
- Certificat de urbanism Nr. 1873 din 06.10.2009
- Extras CF Nr. 315249 din 24.01.2011 Nr. Top: 18.206/15/2, Nr CAD: 9211
- Aviz apă- canal nr. 5682 din 12.07.2005
- aviz DSP
- aviz Psi
- aviz protecție civilă
- Aviz Electrica SA
- Aviz RomTelecom
- Aviz OCPI
- Aviz Serviciu Administrare Drumuri și Poduri jud. Arad
- Aviz TRANSGAZ

5.1 ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI

Arhitectură

arh. Feier Rodica



PLAN DE SITUATIE
SCARA 11000

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
sc.. 1:5000

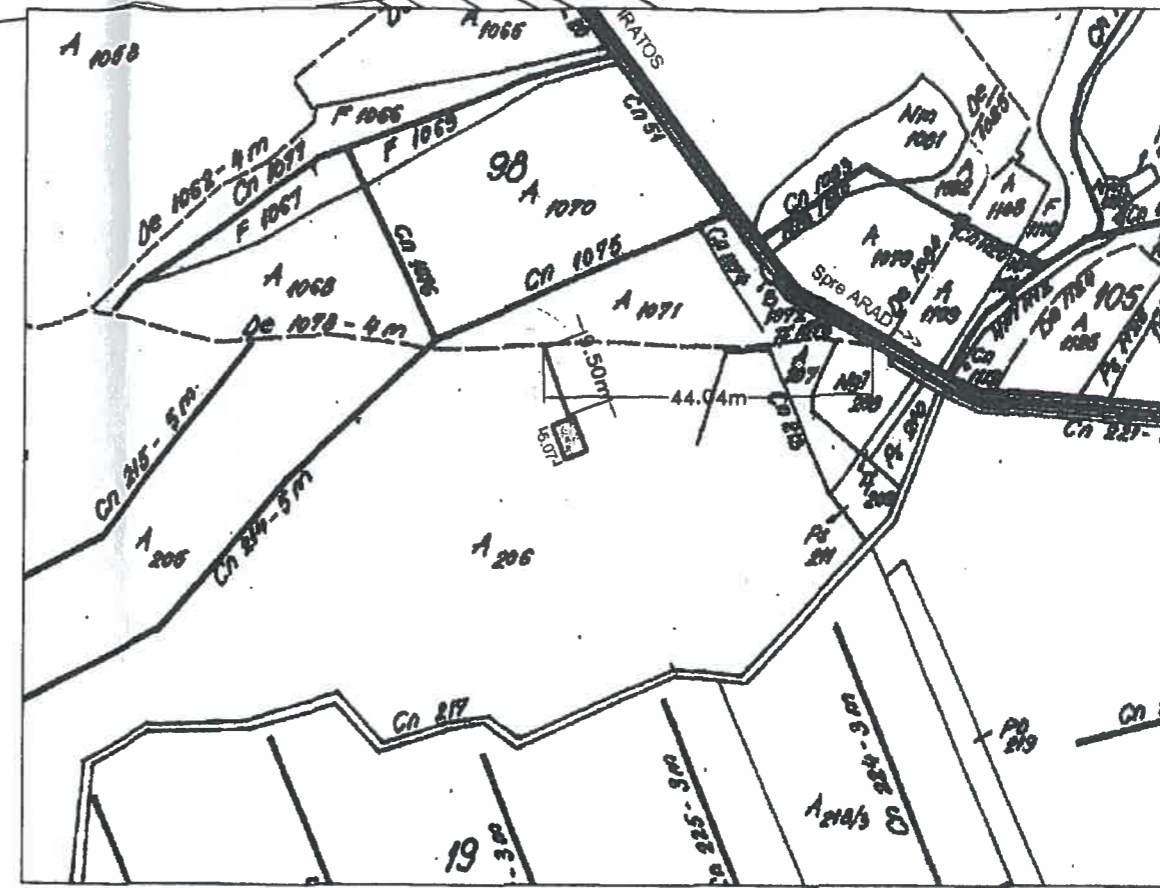
CATEGORII DE FOLOSINȚĂ	EXISTENT mp	%	propus mp	%
Suprafața zonei studiate				
	8303	100	8303	100
Zona - limita incinta	2245	27,04	2245	27,04
din care				
Constructii locuinta+ anexe			490	21,8
Platforme in incinta			1.091	48,6
Parcaje			85	2,9
Platforma gospodareasca			20	0,9
Trotuare			147	6,5
Teren agricol	2245	100,0	0	0,0
Spatii verzi			432,5	19,3
Zona exterioara limitei de incinta				
Zona rezidentiala	0,0	0,00	0,0	-
Teren agricol	5.948,0	71,64	2.098,0	25,27
Trotuare, terase	0,0	0,00	0,0	-
Spatii verzi	0,0	0,00	0,0	5,21
Utilitati	0,0	0,00	0,0	-
Circulatii rutiere	109,8	1,32	109,8	1,32

PoT. max = 40%
CvT. max = 0,60

LEGENDA
CONFORM C.F.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
257	533690.936	209321.744	4.379
256	533690.776	209326.120	158.198
258	533542.434	209381.086	7.200
261	533544.936	209387.837	44.001
262	533503.677	209403.126	36.295
259	533490.902	209369.154	44.000
260	533532.161	209353.866	25.000
263	533540.847	209377.309	160.044

S=2243.08mp P=479.117m



- Locuință de sezoniera, cu regim de înălțime de P+M nivele, A. constr. = 250 mp, A. desf. = 500 mp.
- Anexa gospodareasca regim de inaltime P A. constr. = 240 mp, A. desf. = 240 mp.
- Parcări pentru 5 mașini: platforme betonate și dalate A c = 65,00mp
- Acces carosabil, platforme carosabile și pietonale A c = 770,00mp.
- Platformă de gunoi. 20,00 mp
- Rezervor vidanjabil de 10 mc
- Bazin de colectare a apelor pluviale de 20 mc
- Spatii verzi, jardiniere terase și plantații de protecție
- Puț forat de medie adâncime

LEGENDA:

- LIMITA PERIMETRU INTRAVILAN
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA ALINIAMENT CLADIRI

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA LOCUINTE CU REGIM DE INALȚIME P, P+1, P+1+(M) SI SPATII ANEXE
- ZONA SPATII VERZI SI DE ALINIAMENT
- CIRCULATII PIETONALE
- ZONA TERENURI AGRICOLE
- ZONA CONSTRUCTII AFERENTE DOTARILOR EDILITARE
- ZONA CIRCULATII RUTIERE DE IMPORTANTA JUDETEANA (DJ)
- ZONA CIRCULATII RUTIERE DE IMPORTANTA LOCALA

S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD		BENEFICIAR : OLTEAN MARIAN OLTEAN LILIANA Adresa: Mun. Arad, Str. Noua, Nr.123		NR.PR. 08/2010
SPECIFICATIE	NUME	SEMN	scara	Construire locuinta sezoniera si anexe gospodaresti Extravilan Arad-Iratos Nr. f.n.
SEF PROIECT	ARH. FEIER R.	FEIER	1:1000	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. FEIER R.	FEIER	data	Reglementari urbanistice
DESENAT	DES. MURESAN S.	FEIER	2010	PL. NR. 02A