

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____

Privind aprobarea **Planului Urbanistic de Zona - Zona de locuinte N-V, Drum Iratos , Km 1 ,Z1 si R.L.U.afereant** amplasata in Arad, arabil in extravilan , jud.Arad beneficiar Sebastian Liviu Dan proiect nr.38/2006, elaborat de SC Stacons S.R.L. , arh .R.U.R. Ioan Darida.

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 13469 din _____ 2008 ;

-raportul nr.13469 din _____ 2008 al Arhitectului Șef - Serviciul construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona pentru „**Zona de locuinte Arad N-V, Drum Iratos, Km 1,Z1 si R.L.U.afereant** „,amplasata in Arad , arabil in extravilan , inscrisa in C.F. nr. 66536 nedefinitiva Arad nr.top.parcela 121.1313/14/2 , C.F. nr. 67462 nedefinitiva Arad, nr.top.parcela 121.1313/13 si C.F. nr. 66676 nedefinitiva Arad nr.top.parcela 121.1313/14/1, imobile unificate si reparcelate conform schitei de unificare si reparcelare atasate, beneficiar Sebastian Liviu Dan proiect nr. 38/2006 elaborat de S.C.STACONS S.R.L. ARAD ;

-Raportul 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) și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona – **Zona de locuinte N-V,Drum Iratos ,Km 1 ,Z1 si R.L.U. afereant amplasata in Arad , arabil in extravilan** , elaborat de S.C. STACONS S.R.L. , proiect nr.38 /2006, arhitect RUR Ioan Darida ,conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare ;

Art.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , Sebastian Liviu Dan și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr.13469/Ao/ _____ 2008

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona „**Zona de locuinte Arad, N-V, Drum Iratos , km 1,Z1 si R.L.U.afereant**„, amplasata in Arad, arabil in extravilan , inscrisa in C.F. nr.66536 nedefinitiva Arad nr.top.parcela 121.1313/14/2 , C.F. nr. 67462 nedefinitiva Arad nr.top.parcela 121.1313/13 si C.F. nr. 66676 nedefinitiva Arad nr.top.parcela 121.1313/14/1.Terenul a fost unificat si reparcelat conform schitei de unificare si reparcelare imobil .Beneficiarul PUZ este Sebastian Liviu Dan proiect nr.38/2006 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.885/21 aprilie 2006 prelungit pana la data de 21.04.2008 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 „**Amenajare zona de locuinte Arad, N-V, Drum Iratos , km 1, Z1 si R.L.U.afereant** „,amplasata in Arad, arabil in extravilan , jud.Arad , beneficiar Sebastian Liviu Dan , in conformitate cu legislatia in vigoare.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel.+40-57-281.850 • fax +40-57-253.842

• www.primariaarad.ro • pma@primariaarad.ro •

ARHITECT ȘEF

Nr.13.469 din 11.03.2008

RAPORT

Denumire proiect: P.U.Z. Zona de locuinte Arad N-V , Drum Iratos , Km 1 ,Z1 si R.L.U aferent.

Adresa : ARAD, ARABIL IN EXTRAVILAN, JUD. ARAD

Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU DAN

Proiect nr.: 38/2006

Elaborat: SC STACONS SRL

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.885 din 21 aprilie 2006 prelungit pana in 21 aprilie 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.

Terenurile arabile sunt amplasate in extravilanul municipiului Arad fiind inscrise in C.F. nr. 66536 nedefinitiva Arad, nr.top.parcela 121.1313/14/2 , C.F. nr. 67462 nedefinitiva Arad nr.top.parcela 121.1313/13 si C.F. nr. 66676 nedefinitiva Arad nr.top.parcela 121.1313/14/1. Ulterior s-a facut unificarea si parcelarea imobilului, rezultand 41 parcele de teren conform schitei de parcelare atasate.

Regim juridic :

Terenul propus spre studiu are 44.200 mp si este situat in extravilanul municipiului Arad , cu destinatia de teren arabil. Terenul a fost parcelat in 41 parcele.

Zona studiata este amplasata in partea de N-V a municipiului, adiacent unui drum de exploatare ce se desprinde din DJ 709 C. Terenurile sunt proprietatea privata a lui Sebastian Liviu Dan necasatorit si Sebastian Liviu Dan casatorit cu Radu Angela Evrica.

Terenurile aflate in perimetrul studiat sunt terenuri agricole , inscrise in C.F. nr. 66536 nedefinitiva Arad nr.top.parcela 121.1313/14/2 , C.F. nr. 67462 nedefinitiva Arad nr.top.parcela 121.1313/13 si C.F. nr. 66676 nedefinitiva Arad 121.1313/14/1.Beneficiarul a facut unificarea si reparcelarea imobilului conform schitei atasate, rezultand 41 parcele.

Regimul tehnic_

Regulamentul Local de Urbanism contine date necesare in vederea eliberarii certificatelor de urbanism , regim de inaltime S+P+1E sau D+P+M, POT max 30 % , CUT max 0.90.

Alimentarea cu apa potabila se propune a se realiza prin extinderea retelelor de alimentare a municipiului, prin extinderea conductei din strada Campurilor , sau prin forarea unui put si tratarea apei intr-o unitate de potabilizare a apei omologata in Romania.

Alimentarea cu energie electrica se va face de la retelele existente in zona.

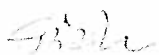
Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea retelei de medie presiune paralela cu drumul de centura prin realizarea unei statii de reglare masurare.

Accesul la retea de telefonie se va face prin racordarea la retelele existente.

Accesul in zona se realizeaza prin racordarea la strazile existente , prin realizarea de intersectii in cruce sau in giratie.

Documentatia prezentata reflecta si sintetizeaza cerintele si posibilitatile zonei , cu un efect pozitiv asupra dezvoltarii municipiului Arad.

Arhitect șef
Ing.Carmen Balazs



Șef serviciu
Ing. Mirela Szasz



Societatea Română pentru
Asigurarea Calității

Instituție Certificată ISO 9001:2000



The International
Certification Network

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU Data 19.06.2006 Pag. 1/20
	MP - 38/2006	

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire:	Plan urbanistic zona
Beneficiar:	SEBASTIAN LIVIU
Conținut:	PUZ + Regulament urbanism, avize
Proiectant general:	SC STACONS SRL
Proiect nr:	38/2006
Arhitectură, urbanism:	arh. Ioan DARIDA
Data elaborării:	iunie 2006
Amplasament:	Arad,

1.2. Obiectul PUZ

Zona care face obiectul prezentei documentații este amplasată în partea N-V a municipiului la intrarea în oraș dinspre Iratoș (Variaș).

Zona are 44.128 mp și este delimitată la:

- N - Cn 1317, fâneată,
- E - teren agricol,
- V - Cn 1317, fâneată,
- S - Cn 1322, De 1319

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:

- Pr.nr. 25 000, PUG Municipiul Arad și regulamentul aferent;
- Pr. Nr. 31 000 - refacere PUG (lucrare în curs)
- PATJ Arad.

De foarte mare importanță pentru prezentul și mai ales viitorul zonei este apropierea (cca. 15km) de granița cu Ungaria, graniță ce după 2007 devine simbolică.

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.

<p>S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com</p>	<p>MEMORIU DE PREZENTARE</p> <p>MP – 38/2006</p>	<p>Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU Data 19.06.2006 Pag. 2/20</p>
---	--	---

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”.

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 885/21.04.2006 de Primăria Arad, ce stabilește destinația de locuințe individuale.

Prin reglementările generale pentru zone cu acest specific menționăm

- stabilirea limitelor zonei trupului izolat
- instituirea restricțiilor legale până la aprobarea documentațiilor de urbanism
- stabilirea și delimitarea zonelor, subzonelor ca areal și destinație
- 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 un trapez de 123x 270 – 434 m cu suprafața de 4,4128 ha situat la cca 130m, N-E de DJ Iratoș, km 1.

Terenul este accesibil și dinspre Dc 1319 și Dc 1918 dar acest traseu e practic un ocol de peste 1,7 km. În acest context, se propune această documentație de urbanism, în care incinta cu propuneri are 44.128 mp iar cea studiată 131.200 mp

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Aspecte generale

Pe această suprafață de 4,41ha 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 de desecare. 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 105,31-105,91 în zona cu propuneri, la DJ chiar peste 106,74 cu o mică pantă spre V – Cn 1317

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

<p>S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com</p>	<p>MEMORIU DE PREZENTARE</p> <p>MP – 38/2006</p>	<p>Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU Data 19.06.2006 Pag. 3/20</p>
---	--	---

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 sisturi 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 macrozonării seismice după Normativ P100-92, localitatea Arad se încadrează într-o zonă seismică de calcul notată cu "D" căreia îi corespund: $k_s=0,16$ și $T_c=1,0$ 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 februarie 2005) la adâncimea de 4,00 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 2,00 m față de nivel teren actual.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE MP – 38/2006	Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU Data 19.06.2006 Pag. 4/20
--	---	---

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 argile 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 106,10 minim, 106,40 mediu;
- demisol minim la 104,40

Totodată nu trebuie omis faptul că:

- sunt posibile și alte investiții în zonă;
- 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 500m).

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 2 tipuri de funcțiuni:

- V – locuință existentă P+1 lângă DE 1318 + DJ 709C
- Centru și S – terenuri libere + canal 1322
- N și E – terenuri libere cu destinație agricolă

Pe direcția N-S, latura V a incintei e traversată de un LEA 20KV, ce pune probleme de edificabilitate pe 20% din terenul disponibil, separând peste 9 loturi unitare în segmente E-V.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE MP – 38/2006	Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU Data 19.06.2006 Pag. 5/20
---	---	--

2.5.2. Calitatea construcțiilor, servicii

După cum s-a menționat, nu există – cu excepția locuinței P+1 menționate – clădiri în zonă. Cele mai apropiate la cca 500m S pe DJ 709C – str. Universului 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 infrastructuri insuficiente

- bivalența sau opoziția dintre zonele N-S ale cartierului

- 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.

2.6.2. Canalizare menajeră

Situația este similară ca și cotext 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 – 2,3 m PESTE cota terenului din zona studiată

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE MP – 38/2006	Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU Data 19.06.2006 Pag. 6/20
---	---	--

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 S 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 (deci și în incinta cu propuneri) există o singură LEA 20kV orientată N – S, ce traversează jumătatea N, latura E, a incintei cu propuneri. La distanțe mari spre sunt și alte LEA de 20 sau 110 kV. În zonă există un singur consumtor – locuințe P+1 amplasate 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 140m, 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 400m.

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 6 ani, nici platforma de "industrie alimentară" dinspre Gai nu mai funcționează.

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:

- existenței unor sălășe provizorii cu un număr mai mare de animale a căror dejecții nu sunt tratate corespunzător
- eventualele depozitări neautorizate de gunoaie 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

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Mileă Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE MP – 38/2006	Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU Data 19.06.2006 Pag. 7/20
---	--	---

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 de la traficul de pe DJ 709C

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, traversată la extremitatea N - E de linii electrice. Nu există drumuri amenajate, accesele sunt greoaie și pe trasee aleatorii, nedefinite uneori

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 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.

2.7.4. Echiparea tehnico – edilitară

Conform memoriilor de specialitate de la cap. 2.6. în zonă – cu excepția LEA – 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.

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.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE MP – 38/2006	Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU Data 19.06.2006 Pag. 8/20
---	---	--

Opțiunile locuitorilor sunt prezentate detaliat în volumul de avize și acorduri; 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.

Apreciem că aceste doleanțe sunt în concordanță cu tema de proiectare și CU 885/21.04.2006, 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 o tramă stradală 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.

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.

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 S de zonă – foste unități agricole – nu fac parte din zonă, iar DJ 709C nu era propus pentru dezvoltare.

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, zona seismică "D", $k_s=0,16$, $T_c=1,00$.

Clădirile se proiectează conform încadrării climatice a Aradului, vânturile 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

<p>S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com</p>	<p>MEMORIU DE PREZENTARE</p> <p>MP – 38/2006</p>	<p>Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU Data 19.06.2006 Pag. 9/20</p>
---	--	--

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 mulează pe cea existentă, rectangulară, DJ 709C fiind o preluare și continuare a acesteia.

Se propun 2 categorii de străzi, toate de categ. III:

3.4.1.1. Orientate E - V:

Strada 1 – practic relația zonei cu propuneri la DJ 709C, relație care considerăm că e benefică a se forma pe un traseu direct DJ – colțul S-V al incintei (practic cu o nouă traversare a Cn 1322; are cca 120 ml până la noua trecere peste canal + 123 latura S a incintei cu lotizări, deci total 243 ml, cat III, cu trotuare pe latura S apoi N.

Specificăm că traseul actual De 1318 + De 1319 este de 160 + 120 ml, până la incinta (deci cu 160 ml mai mult, distanță care de altfel duce la un ocol inutil spre N)

3.4.1.2. Orientate N - S, perpendicular pe strada 1:

Strada 11 – strada interioară a microcartierului propus, cat. III, lungime 320 + (după un loc de întoarcere în T) 60 ml.

Ambele străzi au 6,00 m lățime + (1,5 + 1,5)rigolă + (1,5+1,5) trotuare, sunt cu iluminat public și accesibil str. 11 – numai cu cartelă la colț cu 1.

Sistemul rutier este pentru noile străzi cel pentru trafic mediu

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

3.4.2. Trotuare, platforme, parcaje.

Toate străzile sunt flancate de trotuare de 1,5 m, realizate din dale sau îmbrăcăminte asfaltică.

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

3.4.3. Transportul în comun

La aprox. 1,6 km S este linie de tramvai. Pe DJ este transport cu autobuse, în funcție de necesitate se poate înființa o stație facultativă la km 1.

3.4.4. Circulația pietonală, piste cicliști

Conform celor precizate toate străzile sunt flancatrrre de trotuare, nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre cele 40 loturi se poate derula pe str. 1 și str.11 fără probleme.

3.5. Zonificarea funcțională, reglementări

Conform celor precizate anterior, zona studiată are 13,12 ha iar incinta cu propuneri 4,4123 ha. Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare, este practic un „cupaj” de 4,44 ha din terenul agricol ce constituie în totalitate zona și cuprinde:

- o zonă = incinta cu propuneri, S1 de 4,4128 ha, delimitată:
 - N – F1312;
 - E – A1313/1/2/3;
 - V – F1312;
 - S – De 1319

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE MP – 38/2006	Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU Data 19.06.2006 Pag. 10/20
--	---	---

Z1 cuprinde 2 subzone S1A și S1B

Principalele funcțiuni ale subzonelor sunt:

S1A, de 2,3077 ha, delimitată

- N – F 1312,
- E - drumul 11, Suprafața - 4394 mp;
- V – F1312;
- S – drumul 1, segmentul până la 11

Are exclusiv funcția de locuire iar la E include și drumul 11 pe ea se propun (mergând de la N spre S):

- 18 loturi de 1000 mp fiecare, având între 55,67 x 17,78 = 1000 mp; L 19 - 56,17 + 43,18 x 20,15 = 1000 mp și L2 și L1 de 783 mp.

Pentru fiecare lot se propune o clădire S+P+1 sau D+P+M, H cornișă max 7, coamă max 9,50m, având POT max 30%, CUT = 0,9. În fiecare lot se asigură acces carosabil de pe str. 11 către parcare – garajul din incintă; accesul va avea minim 3,00 m. Clădirile se propun pe latura N a incintei deci cu deschidere spre S – și retrase cu 3,00 m de la stradă (frontul locuințelor propuse va fi la 18m distanță latura E față de V.

Forma clădirilor poate fi dreptunghiulară, monobloc sau articulată spre V; în fiecare lot se vor asigura minim 50% spații verzi amenajate; NU SE PERMITE creșterea de animale, păsări, etc. și nici desfășurarea de activități productive, poluante în clădiri sau incintă (reparații auto, alimentație publică, etc.

Se pot autoriza activități de birou (cabinet medical, farmacie, birou avocat, notar, grădinițe I grupă, etc.).

Împrejuririle vor fi transparente la str. 11, semiopace sau opace către vecini, pe exterior va avea minim 2,10 m, în incintă se poate construi opțional un loc de servit masa acoperit dar neînchis și o anexă pentru utilaje de grădinarit maxim 20 mp.

Tot de S1A aparține drumul 11 ce practic este relația incintei cu exteriorul; caracteristicile ei sunt prezentate la cap 3.4.1. cu suprafața de 4.294 mp teren ocupat din care drumul, cca 2100 mp.

La laturile neregulare (din S1, S2) se admit soluții de mobilare unicat, ca siluetă și retragere (max 6m)

S1B de 2,1051 ha delimitată:

- N – F 1312;
- E - A 1313/1213;
- V – S1A și 11;
- S – De 1319.

Și aceasta este destinată exclusiv locuințelor, și cuprinde - de la N spre S,

- 20 loturi de 1000 mp având la L 41- 55,71 x 17,35 la L22 - 43,94 x 23,01, și L 21. (S -

1031mp)

Pentru facilitarea parcelării și drumul 11 are număr de lot (20).

Pe aceste loturi se propun similar cu S1A, L1 – 19 numai clădiri de locuit; caracteristicile, gabaritele etc. sunt identice cu cele de la S1A.

În vederea cererii unei edificabilități maxime și pe aceste laturi, se propune devierea și transformare LEA ce traversează aproximativ 9 loturi propuse în LES; soluția este descrisă la cap 3.6.4.

Totodată atenționăm beneficiarul asupra necesității de a asigura în cazul optării pentru o stație de epurare proprie – un spațiu corespunzător ca dimensiuni, acces, relație cu sursele de energie, etc. (situat cât mai aproape de un emisar).

Nu considerăm acceptabile ca soluție amplasarea de fose vidanjabile în curte – practic reîntoarcere în 2006 la soluție sec XIX.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU Data 19.06.2006 Pag. 11/20
	MP - 38/2006	

Pe ansamblul zonei se propun următorii indici maximali:

	E	P
POT	0%	30%
CUT	0,00	0,9

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 2 laturi. Pe toate străzile se prevăd hidranți supraterani conform I9/99; după caz se asigură și hidranți interiori (sprinklere și drencere etc.)

**BILANȚ TERITORIAL
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
ZONA STUDIATĂ**

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	Mp	%
1	LOCUINȚE	350	0,25	40.084	30,58
2	DOTĂRI, SERVICII	-	-	-	-
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	100	1,66
4	CIRCULAȚII, CAROSABILE, PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	3.720	2,83	6.520	4,96
		-	-	1.400	1,07
5	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE - AMENAJATE	1.040	0,79	4.040	0,79
		-	-	594	0,75
6	ZONĂ PROTECȚIE LEA			96.000	3,99
7	CANALE DE SECURIZARE	5.980	4,57	5.980	4,57
8	TEREN AGRICOL, FÂNEAȚĂ	120.110	91,55	75.082	57,23
	TOTAL GENERAL	131.200	100%	131.200	100%

	E	P
POT	0,26%	10,16%
CUT	0,003	0,33

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU
	MP - 38/2006	Data 19.06.2006 Pag. 12/20

BILANȚ TERITORIAL
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
INCINTĂ PROPUNERI

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	LOCUIȚE	-	-	39.734*	90,04
2	DOTĂRI, SERVICII	-	-		
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	100	0,22
4	CIRCULAȚII, CAROSABILE, PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE			2.200	4,99
		-	-	1.100	2,49
5	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE - AMENAJATE	-	-	994	2,25
6	ZONĂ PROT LEA	8.400**		-	-
7	CANALE DESECARE	-	19,03	-	-
8	TEREN AGRICOL, FĂNEAȚĂ	35.728	81,97	-	-
	TOTAL GENERAL	44.128	100%	44.128	100%

* Sunt incluse și spațiile verzi amenajate în curți

** Devine LES

	E	P
POT	0,00%	30%
CUT	0,00	0,9

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE MP - 38/2006	Beneficiar: - SEBASTIAN LIVIU Data 19.06.2006 Pag. 13/20
---	---	--

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 în diverse alternative; în toate cazurile proiectantul optează pentru varianta I.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Varianta I

Extinderea rețelei stradale existente în intravilanul localității pe str. Câmpurilor până pe amplasament, cca 800ml, la o capacitate ce să poată servi atât zona cât și eventualii viitori consumatori (posibili pe partea de vest 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.

Varianta II

Efectuarea unui foraj iar apa captată să fie tratată într-o Unitate de Potabilizare a Apei (U.P.A) omologată în România și dimensionată corespunzător consumului prezumat în zonă – 40 ap. x 3 pers./ap. = 120 persoane și o rezervă PSI

Soluția are avantajul prețului mic de investiție și al independenței de alte surse, dezavantajul constă în prețul mai mare al apei potabile furnizate (preț rezultat din cheltuielile de exploatare) și riscul de a rămâne fără apă în caz de avarie.

În ambele variante, 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 incediu.

Necesarul de apă pentru stingerea focului din exterior va fi asigurat prin utilaje publice de stins incendii, 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

Varianta I

Amplasarea în zona cu propuneri a unei stații de epurare a apei menajere, dimensionată suficient pentru a putea servi cele 40 locuințe și ulterior deversarea apelor rezultate ce vor avea un grad de purificare peste normele în vigoare din România (într-un emisar situat în vecinătatea amplasamentului – Cn 1322). Stația de epurare va ocupa un teren de max. 100mp conform proiect tip și se propune a fi situată la capătul S al incintei, (L 19sau 41); apele menajere merg gravitațional până la stație și sunt pompate în emisar.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE MP - 38/2006	Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU Data 19.06.2006 Pag. 14/20
---	---	---

Varianta II

Extinderea rețelei de canalizare menajeră orășenească cu aproape 2 km – de la BAT până la zona cu locuințe propusă în vederea preluării și tranșării apei menajere la stația de epurare orășenească.

Ipotetic, soluție ideală, dar prezintă următoarele dezavantaje:

- costuri investiționale foarte mari pentru 40 utilizatori,
 - trebuie 2 stații de pompare datorită distanței și cotelor nivelitice ale zonei,
 - volumul mic de menajer produs în zonă poate produce colmatarea rapidă a rețelei,
- cu efectele de rigoare (tehnice și financiare),
- identificarea unei avarii este greoaie, fapt ce poate duce la poluarea solului.

Varianta III

Fose vidanjabile în fiecare curte, varianta ce o considerăm aprioric în afara discuției.

3.6.3. Canalizare pluvială propusă

Varianta I

Descărcarea gravitațională prin rigole și canale deschise a apei din precipitații, în emisarul de la S – 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., peste 50% 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 D11 – drumul median ce este flancat de rigole ce conduc apa la emisar.

La fiecare acces carosabil se prevede întubarea rigolei cu tuburi minim Ø300 și Ø500 la S; se recomandă dalarea fundului rigolei cu prefabricate din beton armat pentru o întreținere mai ușoară cât și controlul corect al pantei de scurgere.

Lângă Cn 1322, sub D1 se traversează prin 2 țevi având cămine de curățire la ambele capete.

Varianta II

Canalizarea pluvială în incinte + pe stradă, realizată din tuburi Ø150 la Ø400 ce să deverseze în același emisar ca la Varianta I. Aparent tentantă, cu dezavantajul:

- costului mult mai mare,
- riscului mărit de obturare, colmatare,
- cheltuieli de exploatare mărite,
- în caz de avarii, poate produce și erodarea fundațiilor adiacente.

Varianta III

Apele colectate conform Variantei II sunt pompate la o rețea de canalizare pluvială orășenească; și tehnic dar îndeosebi financiar această soluție este spre noțiunea de ficțiune.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Varianta I

Pentru a putea utiliza în totalitate terenul disponibil, pe zona suprapunerii cu LEA existentă (deci cca 220 x 20m lățime culoar protecție) se propune trecerea LEA dintre S2 – S4 (S-stâlp) pe LES având următorul traseu:

S2 – spre V la limita dintre L34 – 35 până la D11, de unde tot subteran până la S4.

În funcție de necesitate pe S2 sau în incintă ce va prevedea și un PT 20/0,4 kV; și asigură racordul distinct pentru fiecare casă + iluminat stradal corespunzător normelor pt. 0,4kV considerăm oportună studierea posibilității de trecere pe LES de la S1, pentru a reduce la zero interdicțiile de construire.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V. Mîlea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE MP – 38/2006	Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU Data 19.06.2006 Pag. 15/20
---	---	--

Varianta II
 Menținerea LEA existente, caz în care 9 loturi vor fi afectate, pe 5 fiind practic imposibilă o amplasare judicioasă și corectă urbanistic a locuințelor.

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

Varianta I

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 ambiant.

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 bransamentelor aferente, cu o rezervă corespunzătoare pentru eventualii noi consumatori (80 – 120 apartamente la V de propuneri)

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.

Varianta II

Un rezervor de GPL de 1000 – 3000 l la fiecare imobil sau la 2 -3 grupate. Pe lângă costurile inițiale mai mari au dezavantajul unei exploatare dificile (îndeosebi la alimentarea lor) și în plus.

- prezintă pericol de explozie,
- nu este o imagine agreabilă în curtea locuinței.

S.C. STACONS S.R.L.
B-dul V. Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6
Arad - 310131
Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398
E-mail: stacons_arad@yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE

MP - 38/2006

Beneficiar:
SEBASTIAN LIVIU
Data 19.06.2006
Pag. 16/20

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.

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 loc colectiv, dotări și pentru spațiul public se amplasează în teritoriul populației 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 în zona cu propuneri.
Celelalte tipuri de deșeuri, materiale, ambalaje, plastic, hârtie, textile etc – sunt supuse aceluiași regim de colectare și transport ca gunoaiile menajere și stradale. Materialele folosite în asistența medicală sau tratamente (la domiciliu) 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 (refugi acoperit, panou informații). Parcajele publice prevăzute în zonă 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.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V. Milca Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE MP - 38/2006	Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU Data 19.06.2006 Pag. 17/20
--	---	---

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

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 orașenesc de distribuție a apei potabile (aviz CA. Arad)

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 - 10 m lățime.

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;
- identificarea autorilor și sancționarea lor conform legii.

3.7.3. 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) sau se realizează o stație de epurare proprie cu instalații omologate în România.

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 120l; 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.

S.C. STACONS S.R.L.
B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6
Arad - 310131
Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398
E-mail: stacons_arad@yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE

Beneficiar:
SEBASTIAN LIVIU
Data 19.06.2006
Pag. 18/20

MP - 38/2006

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 perdele de protecție:

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).

3.7.1.8. 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.

3.7.1.9. Potențialul turistic

Potențialul turistic - actual inexistent - al zonei se va amplifica, dar nesemnificativ ci mai degrabă de interes local, pentru familiști, pensionari, nedornici de manele.

3.7.1.10. Disfuncționalități

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

a) căile de comunicație:

- zona va 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 Cl. Zimandului.

b) rețele edilitare ce asigură pentru toată zona posibilitatea racordării la:

- alimentare cu apă
- canalizare menajeră cu stație proprie de epurare
- 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 deservesc deci elimină disfuncționalitățile - și pentru activitățile, funcțiunile existente și menținute, amplificate în următorii 10-20 ani.

3.7.2. Pe baza acestor elemente, analizând prevederile H:G: 1076 - anexa 1: Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, apreciem următoarele, privind:

1. Caracteristicile planului:

a). Planul PUZ creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate (de comerț, dotări, servicii, locuințe) să fie în concordanță cu prevederile legale

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B. Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE MP - 38/2006	Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU Data 19.06.2006 Pag. 19/20
---	---	---

3.8. Lista obiectivelor de utilitate publică

Conform celor specificate la cap 3.5, zona nu adăpostește 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 P.U.Z.

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 885/21.04.2006, cu corecturile legate de evoluția cartierului și a zonei față de data elaborării PUG - 1995.

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

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

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 repercursiuni asupra necesarului de resurse. Nici o investiție nu se va pune în funcțiune înainte de asigurarea cu toate utilitățile, prezentate conform HG 1076/2004, în variante.

Beneficiarul și proiectantul optează în toate cazurile la varianta I de utilități

4.3. 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.

S.C. STACONS S.R.L.
B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6
Arad - 310131
Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398
E-mail: stacons_arad@yahoo.com


MEMORIU DE PREZENTARE

MP - 38/2006

Beneficiar:
SEBASTIAN LIVIU
Data 19.06.2006
Pag. 20/20

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

- demararea procedurii de încadrare d.p.d.v. al 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.

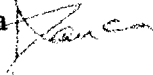
Intocmit,
Arhitectură-urbanism : arh. Darida Ioan 

Instalații sanitare : ing. Răsădea Victor


Instalații electrice, telefonie : ing. Răsădea Victor

Instalații gaze-naturale : ing. Răsădea Victor

Studiu geo : SC ATELIER A SRL

Drumuri, sistematizare : ing. Dorin Stanca 

Ridicare topografică : ing. Morar Valentin

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU
	RU – 38/2006	Data 19.12.2007 Pag. 1/6

REGULAMENT URBANISM

A. Generalități

Denumire proiect: PUZ, Zona de locuințe N-V, Drum Iratoș, km 1, Z1
 Amplasament: Arad, Drum Iratoș, km 1, Z1
 Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU
 Proiectant general: SC STACONS SRL
 Proiect nr: 38/2006
 Arhitectură, urbanism: arh. Ioan DARIDA

Conform prevederilor din Ghid – metodologie, elaborarea și conținutul cadru al P.U.Z., GM 010 – 2000, pag 11, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților
- reducerea/desființare disfuncționalităților,
- încadrarea în prevederile avizului ARPM Timișoara, nr.

PUZ - este elaborat pe ridicarea topo actualizată (SC ALPIN PROIECT SRL Arad, anexă la CU), conține studii geotehnice și avizele furnizorilor de utilități.

- respectă în totalitate cadrul conținut, respectiv:

Memoriul de prezentare

- cap.1 – Introducere
 - cap.2 – Stadiul actual al dezvoltării
 - cap.3 – Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - cap.4 – Concluzii, precum și toate piesele desenate, necesare – situația existentă,
- reglementări urbanistice, zonificare, echipare edilitară, proprietatea asupra terenurilor, permițând demararea procedurii de transparență decizională conform legii și ulterior după trecerea termenelor legale, avizarea prin HCLM.

Soluțiile de detaliu se stabilesc odată cu autorizația de construcție, bilanțul teritorial este prezentat la cap. 3.5, incluzând POT max. 40%, CUT max. 1,2, cote drum, rigole, trotuare precum și regimul de înălțime, distanțele față de domeniul public și privat a locuințelor unifamiliale propuse.



**REGULI DE BAZĂ
PRIVIND MODUL DE OCUPARE
A TERENURILOR**

Aspecte compoziționale și privind organizarea arhitectural-urbanistică
a zonei studiate

1. Natura ocupării terenului

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

1.1. Profilul funcțional admis:

- construcții de locuințe,
- parcelări de terenuri cu destinație locuințe, lucrări edilitare
- construcții pentru staționări auto, drumuri, prestări servicii specifice amplasamentului,
- lucrări edilitare

1.2. Profilul funcțional admis cu condiționări:

- instalații de mică amploare, cu condiția ca studiul de mediu să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;

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

- construcțiile pentru echiparea cu instalații tehnologice sau producție;
- construcții, parcelări, altele decât cele prevăzute la art. 1.;
- construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție a stației de epurare, eventuale foraje pentru apă.

Art. 3. Protecția față de poluare și alte riscuri

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


2. Condiții de ocupare a terenurilor

Art. 4. Caracteristicile terenurilor

4.1. Terenurile sunt construibile dacă prezintă caracteristici ca:

- suprafața minimă – locuințe 500 mp
- lățimea minimă – locuințe 15,00 m

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU
	RU – 38/2006	Data 19.12.2007 Pag. 3/6

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 la A.C. ;
- în retragere față de aliniamentul construcțiilor existente, după caz, în funcție de avize;
- la aliniamentul indicat în documentul grafic.

5.2. Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții este conform profilului, minim la fila clădirilor existente sau propuse în imediata vecinătate

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 3,0m, 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 prin PUZ, până la limita PUG modificată (extinsă), împreună cu reamplasarea traseului centurii S și E. în afara zonei studiate în PUZ.

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

6.1. Distanța minimă, de la construcție pînă la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterale, este egală cu jumătate din înălțimea construcției, cu excepția loturilor pentru locuințe individuale, în funcție de orientare.

6.2. Distanța minimă de la construcție pînă la limita separatoare posterioară este egală cu jumătate din înălțimea construcției.

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 40 m lungime;
- discontinue, cu condiția ca în toate punctele fiecărei fațade, distanța clădirilor să fie cel puțin egală cu:
 - înălțimea fațadei celei mai înalte, respectând un minim de 6,0 m, dacă fațada mai puțin înaltă are goluri principale.
 - înălțimea fațadei mai joase, respectând un minim de 5,0 m, dacă fațada mai joasă nu are goluri principale, iar fațada mai înaltă are goluri.

Art. 8. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită la 7,00 m la cornișă, 9,30 m la coamă; se admit depășiri în cazuri impuse funcțional, sau cu elemente-simbol .

Art. 9. Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis este de 40%,

Art.10. Coeficientul maxim de utilizare al terenului C.U.T.=1,20.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU
	RU – 38/2006	Data 19.12.2007 Pag. 4/6

3. Organizarea 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 tehnice de execuție din normative și standarde, trama stradală propusă se va definiția anterior deciziei, conf. cap.3.2..

11.2. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă, se va asigura zona de protecție și accesibilitatea la dig pe ambele laturi.

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 corespunzătoare construcțiilor, trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice (incinte, lot etc).

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.

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+ condițiile din subcap. 3.11.3.

4. Amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierului urban

Art.12.1. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție, prin situare, 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 50 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde, cel puțin 50% 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, îndeosebi.

5. Protecția lucrărilor edilitare și servituțiile impuse de către acestea, vecinătăților

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.

Nivelul și caracteristicile acestora sunt tratate la cap 3.6 și 3.7; în sinteză, cerințele sunt:

5.1. Alimentarea cu apă și canalizare

Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor care, prin specificul lor, o pretind. Se va asigura apă de incendiu —stradal și interior; hidranții exteriori vor fi supraterani.

Rezerva de apă P.S.I. și pompele vor avea dublă alimentare sau generator propriu.

5.2. Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale

Ape uzate – Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonă este obligatorie la rețeaua orășenească sau la o stație de epurare proprie omologată conform normelor UE. Se vor respecta normativele pentru protecția mediului; în funcție de context, conform aviz, se va sigura pomparea (sau golirea la viituri).

Ape pluviale – Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel, încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale către un emisar natural sau colectarea și păomparea la rețeaua publică.

5.3. Rețele electrice și de telecomunicații

5.3.1. Alimentarea cu energie electrică

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran sau suprateran la rețelele stradale;
- Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel, încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare, se va asigura iluminatul stradal necesar .

5.3.2. Telefonie

- Instalațiile trebuie să permită racordul la rețelele de telefonie;
- Instalațiile de telefonie și punctele de racord vor fi concepute în așa fel, încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.



5.4. Rețele termice, alimentare cu gaze naturale

5.4.1. Termoficare

- Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran, pe distanțe mici.
- Centralele vor fi concepute în așa fel, încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

Acesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu.

Rezervoarele de combustibil vor fi rezolvate cu respectarea normelor P.S.I.

Se recomandă centrale proprii pentru fiecare utilizator, în cota de asigurare în caz de precipitații abundente, conform Studiu Geo.

5.4.2. Alimentarea cu gaze naturale

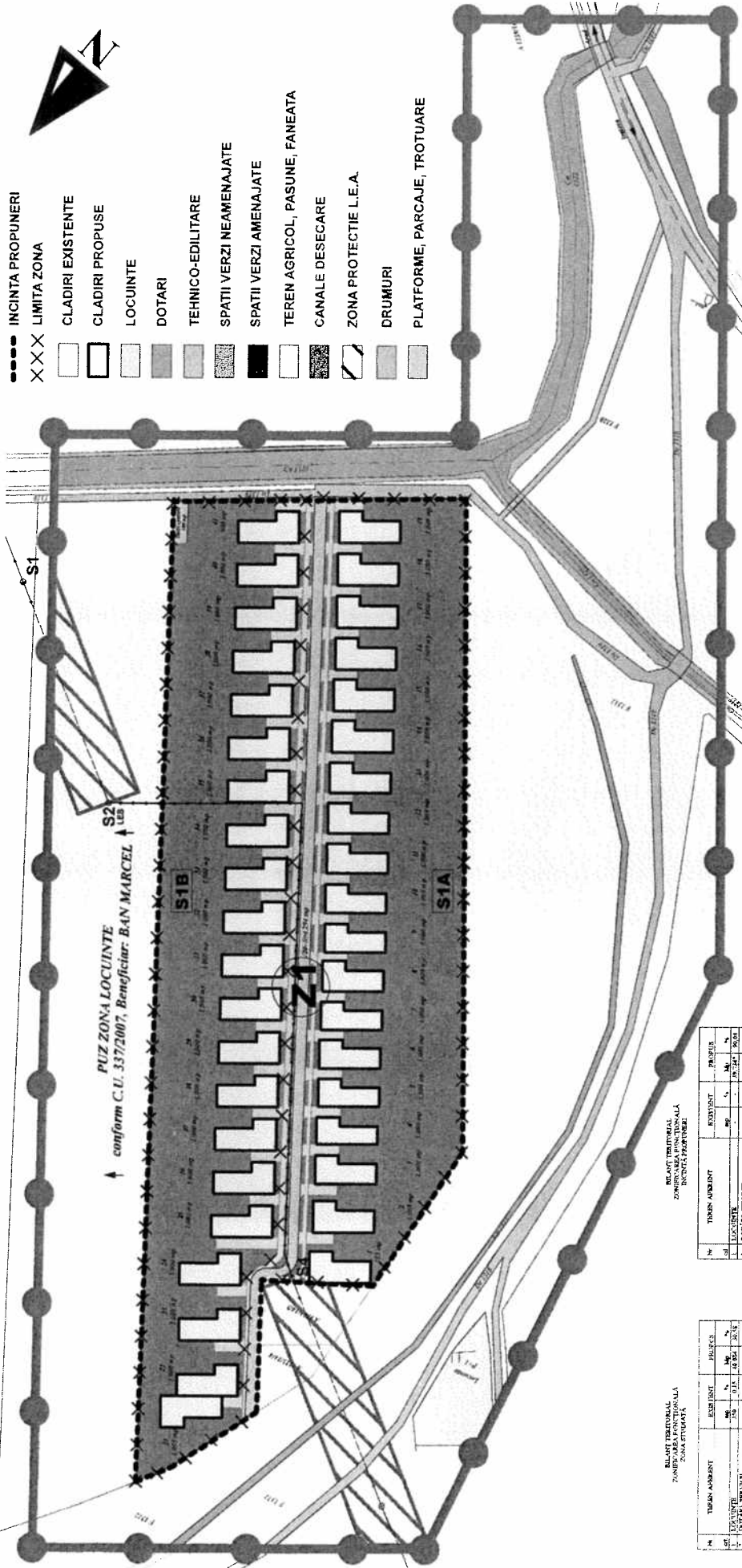
- Rețelele de alimentare cu gaze naturale și racordul la acestea se va realiza subteran.
- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel, încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor. SRMG se va amplasa și dimensiona conform distanțelor precizate de normative.

Întocmit,

Arh. Ioan DARIDA

PUZ LOCUINTE DRUM IRATOS KM 1

- ZONA STUDIATA
- INCINTA PROPUNERI
- XX X LIMITA ZONA
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- LOCUINTE
- DOTARI
- TEHNICO-EDILITARE
- SPATII VERZI NEAMENAJATE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- TEREN AGRICOL, PASUNE, FANEATA
- CANALE DESECARE
- ZONA PROTECTIE L.E.A.
- DRUMURI
- PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE



PUZ ZONA LOCUINTE
conform C.U. 337/2007, Beneficiar: BAN MARCEL

REZUMAT TEHNIC AL ZONEI STUDIATE
ZONA STUDIATA

Nr.	TEREN ADIACENT	EXISTENT	PROPUSE
1	LOCUINTE	100	100
2	DRUMURI	100	100
3	DRUMURI	100	100
4	DRUMURI	100	100
5	DRUMURI	100	100
6	DRUMURI	100	100
7	DRUMURI	100	100
8	DRUMURI	100	100
9	DRUMURI	100	100
10	DRUMURI	100	100
11	DRUMURI	100	100
12	DRUMURI	100	100
13	DRUMURI	100	100
14	DRUMURI	100	100
15	DRUMURI	100	100
16	DRUMURI	100	100
17	DRUMURI	100	100
18	DRUMURI	100	100
19	DRUMURI	100	100
20	DRUMURI	100	100
21	DRUMURI	100	100
22	DRUMURI	100	100
23	DRUMURI	100	100
24	DRUMURI	100	100
25	DRUMURI	100	100
26	DRUMURI	100	100
27	DRUMURI	100	100
28	DRUMURI	100	100
29	DRUMURI	100	100
30	DRUMURI	100	100
31	DRUMURI	100	100
32	DRUMURI	100	100
33	DRUMURI	100	100
34	DRUMURI	100	100
35	DRUMURI	100	100
36	DRUMURI	100	100
37	DRUMURI	100	100
38	DRUMURI	100	100
39	DRUMURI	100	100
40	DRUMURI	100	100
41	DRUMURI	100	100
42	DRUMURI	100	100
43	DRUMURI	100	100
44	DRUMURI	100	100
45	DRUMURI	100	100
46	DRUMURI	100	100
47	DRUMURI	100	100
48	DRUMURI	100	100
49	DRUMURI	100	100
50	DRUMURI	100	100
51	DRUMURI	100	100
52	DRUMURI	100	100
53	DRUMURI	100	100
54	DRUMURI	100	100
55	DRUMURI	100	100
56	DRUMURI	100	100
57	DRUMURI	100	100
58	DRUMURI	100	100
59	DRUMURI	100	100
60	DRUMURI	100	100
61	DRUMURI	100	100
62	DRUMURI	100	100
63	DRUMURI	100	100
64	DRUMURI	100	100
65	DRUMURI	100	100
66	DRUMURI	100	100
67	DRUMURI	100	100
68	DRUMURI	100	100
69	DRUMURI	100	100
70	DRUMURI	100	100
71	DRUMURI	100	100
72	DRUMURI	100	100
73	DRUMURI	100	100
74	DRUMURI	100	100
75	DRUMURI	100	100
76	DRUMURI	100	100
77	DRUMURI	100	100
78	DRUMURI	100	100
79	DRUMURI	100	100
80	DRUMURI	100	100
81	DRUMURI	100	100
82	DRUMURI	100	100
83	DRUMURI	100	100
84	DRUMURI	100	100
85	DRUMURI	100	100
86	DRUMURI	100	100
87	DRUMURI	100	100
88	DRUMURI	100	100
89	DRUMURI	100	100
90	DRUMURI	100	100
91	DRUMURI	100	100
92	DRUMURI	100	100
93	DRUMURI	100	100
94	DRUMURI	100	100
95	DRUMURI	100	100
96	DRUMURI	100	100
97	DRUMURI	100	100
98	DRUMURI	100	100
99	DRUMURI	100	100
100	DRUMURI	100	100

REZUMAT TEHNIC AL ZONEI STUDIATE
ZONA STUDIATA

Nr.	TEREN ADIACENT	EXISTENT	PROPUSE
1	LOCUINTE	100	100
2	DRUMURI	100	100
3	DRUMURI	100	100
4	DRUMURI	100	100
5	DRUMURI	100	100
6	DRUMURI	100	100
7	DRUMURI	100	100
8	DRUMURI	100	100
9	DRUMURI	100	100
10	DRUMURI	100	100
11	DRUMURI	100	100
12	DRUMURI	100	100
13	DRUMURI	100	100
14	DRUMURI	100	100
15	DRUMURI	100	100
16	DRUMURI	100	100
17	DRUMURI	100	100
18	DRUMURI	100	100
19	DRUMURI	100	100
20	DRUMURI	100	100
21	DRUMURI	100	100
22	DRUMURI	100	100
23	DRUMURI	100	100
24	DRUMURI	100	100
25	DRUMURI	100	100
26	DRUMURI	100	100
27	DRUMURI	100	100
28	DRUMURI	100	100
29	DRUMURI	100	100
30	DRUMURI	100	100
31	DRUMURI	100	100
32	DRUMURI	100	100
33	DRUMURI	100	100
34	DRUMURI	100	100
35	DRUMURI	100	100
36	DRUMURI	100	100
37	DRUMURI	100	100
38	DRUMURI	100	100
39	DRUMURI	100	100
40	DRUMURI	100	100
41	DRUMURI	100	100
42	DRUMURI	100	100
43	DRUMURI	100	100
44	DRUMURI	100	100
45	DRUMURI	100	100
46	DRUMURI	100	100
47	DRUMURI	100	100
48	DRUMURI	100	100
49	DRUMURI	100	100
50	DRUMURI	100	100
51	DRUMURI	100	100
52	DRUMURI	100	100
53	DRUMURI	100	100
54	DRUMURI	100	100
55	DRUMURI	100	100
56	DRUMURI	100	100
57	DRUMURI	100	100
58	DRUMURI	100	100
59	DRUMURI	100	100
60	DRUMURI	100	100
61	DRUMURI	100	100
62	DRUMURI	100	100
63	DRUMURI	100	100
64	DRUMURI	100	100
65	DRUMURI	100	100
66	DRUMURI	100	100
67	DRUMURI	100	100
68	DRUMURI	100	100
69	DRUMURI	100	100
70	DRUMURI	100	100
71	DRUMURI	100	100
72	DRUMURI	100	100
73	DRUMURI	100	100
74	DRUMURI	100	100
75	DRUMURI	100	100
76	DRUMURI	100	100
77	DRUMURI	100	100
78	DRUMURI	100	100
79	DRUMURI	100	100
80	DRUMURI	100	100
81	DRUMURI	100	100
82	DRUMURI	100	100
83	DRUMURI	100	100
84	DRUMURI	100	100
85	DRUMURI	100	100
86	DRUMURI	100	100
87	DRUMURI	100	100
88	DRUMURI	100	100
89	DRUMURI	100	100
90	DRUMURI	100	100
91	DRUMURI	100	100
92	DRUMURI	100	100
93	DRUMURI	100	100
94	DRUMURI	100	100
95	DRUMURI	100	100
96	DRUMURI	100	100
97	DRUMURI	100	100
98	DRUMURI	100	100
99	DRUMURI	100	100
100	DRUMURI	100	100

S.C. STACONS S.R.L.		Beneficiar: SEBASTIAN LUCIAN	
SEF PROIECT	NOME	Drum Iratos km 1, Arad	Planșă nr. 3/2008
PROIECTANT	SEMANTURA	Zona locuinte - N.E.	Planșă nr. 3/2008
DESEINAT	Drum Iratos km 1	REglementari Urbanistice	Planșă nr. 3/2008
DATE	1:1000	1/07/2008	Planșă nr. 3/2008

PROT.	0,06%	0,06%
CUT.	0,06%	0,06%

PROT.	0,06%	0,06%
CUT.	0,06%	0,06%

