

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal(PUZ)
”Zonă de locuințe” Arad, zona Sere Grădiște, sector nord

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.15999 din 22.04.2013;
- raportul informării și consultării publicului nr. 15999 din 16.04.2013 în conformitate cu prevederile Ord.M.D.R.T. nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. 15999 din 22.04.2013 al Arhitectului -Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.4 din 16.04. 2013;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art 25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2)din Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin.(5) lit.”c” și ale art.45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent ”Zonă de locuințe” beneficiar SC IMOTRUST SA, proiect nr.86/2011, elaborator: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh Ioan Darida, amplasament: Municipiul Arad, zona Sere Grădiște, sector nord, suprafața terenului reglementată prin PUZ: 125868 mp, identificat conform extraselor de carte funciară: CF nr.323730; CF nr.323731;

Condiții de construire aprobate: funcțiunea principală locuințe individuale indicatori urbanistici: regim maxim de înălțime D+ P+ 1;P + 1 + M ; D+ P+ M , H max cornisa.8 m: H max la coamă: 10,50 m; POT maxim/lot 45%, CUT maxim /lot1,35.

Art.2. Autorizațiile de construire pentru locuințe se vor emite numai după realizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitare și a căilor de circulație, prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor, în baza proiectelor de specialitate, avizate potrivit prevederilor legale în vigoare

Art.3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiar, SC IMOTRUST SA și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z. Zone de locuinţe”
Arad, zona sere Gadiste , sector nord

Beneficiar: SC IMOTRUST SA

Proiect nr.: 86/2011

Elaborator: SC STACONS SRL specialist cu drept de semnătură R.U.R.. arh. Ioan Darida

Prezenta documentaţie depusă cu nr. 15999/03.04.2013 este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 865 din 21.06.2012 privind amplasamentul, destinaţia, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conţinutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000.

Încadrarea în localitate

Terenul luat în studiu este situat în partea de nord-est a municipiului Arad, incinta fostelor sere, partea dreaptă a arterei de circulaţie Calea Zimandului, actual teren agricol în intravilan. Prin actualul P.U.Z. se propune construirea unui cartier rezidenţial cu destinaţia de locuinţe individuale si dotari, pe o suprafaţă de 125.868 mp teren.

R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Arad, situează amplasamentul în zonă funcţională agricolă, în prezent liberă de construcţii.

Situaţia juridică a terenului

Terenul din zona reglementată în suprafaţă de 125.868 mp, este înscris în CF nr. 323730 Arad în favoarea S.C. PARC INDUSTRIAL COMBINAT S.R.L. şi CF 323731 Arad în favoarea SC IMOTRUST SA.

Conform sentinţei civile nr. 19/CC din data de 14.01.2013 emisă de Tribunalul Arad, S.C. ARCVIA MINERVA S.A., devine proprietara asupra terenului înscris în CF 323730 Arad, ca urmare a fuziunii prin absorbţie a S.C. PARC INDUSTRIAL COMBINAT S.R.L.

Conform procurii speciale nr. 1079/ 01 .03.3013, S.C. ARCVIA MINERVA S.A. împuterniceşte pe S.C. IMOTRUST S.A. să facă demersurile necesare pentru aprobarea P.U.Z.

Descrierea soluţiei propuse:

Se propune construirea unei zone de locuinţe individuale cu dotări aferente:

287 loturi pentru locuinţe având asigurate spaţii de parcare în interior, grupate în 5 pateuri cu construcţii:

- | | | | |
|------|--------------|--|----------------------|
| - P1 | - 16 loturi | 8 case individuale, 8 înşiruite | - între 199 - 310 mp |
| - P2 | - 61 loturi | 61case individuale
din care 3 cu functiuni complementare | - între 244 –773 mp |
| - P3 | - 70 loturi | 70 case cuplate | - între 212 – 361 mp |
| - P4 | - 115 loturi | 115case individuale
din care 3 cu functiuni complementare | - între 201 - 626 mp |
| - P5 | - 25 loturi | 25 clădiri înşiruite | - între 220 – 227mp. |

- 5 loturi destinate zonelor verzi amenajate având o suprafata de aproximativ 3050 mp

- loturi destinate străzilor proiectate (categoria III)

Indicatori urbanistici propuşi: POT max/lot -45%; CUT max/lot -1,35; regim maxim de înălţime: D+ P+ 1;P + 1 + M: D+ P+ M , H cornisa max.8 m: H la coamă max: 10,50 m;

Circulația: accesul în incintă se realizează din str. Calea Zimandului ,astfel: la nord pe drumul de exploatare existent, propus a se lărgi , devenind dublu sens 7m carosabil+ 1m trotuar; La sud pe un drum existent în proprietatea investitorilor care se va moderniza la prospect de stradă categoria IV –carosabil 3,5m + 1,5m trotuar(sens unic

Modernizarea drumurilor se va realiza prin grija și fondurile beneficiarilor PUZ.

Utilități: - alimentare cu apă –racordare la sistemul centralizat de alimentare cu apă potabilă a municipiului Arad, prin extinderea rețelei de distribuție de apă existentă pe Calea Zimandului

- canalizare menajeră – realizarea unei rețele de colectoare menajere gravitaționale care vor dirija apele uzate menajere din zona de locuințe într-o stație de pompare. Evacuarea apelor uzate din stația de pompare se va face într-un cămin menajer existent pe colectorul menajer de pe Calea Zimandului.
- alimentare cu energie electrică- reglementarea LEA 20KV care traversează zona reglementată prin trecerea acesteia în cablu subteran pe un traseu care să urmărească configurația viitoarelor străzi; Distribuția energiei electrice în zona reglementată se va face prin cabluri electrice subterane racordate la liniile de medie tensiune din zonă prin posturi de transformare.

Extinderea rețelelor tehnico-edilitare și Racordarea obiectivului la acestea se va realiza prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor în baza unor proiecte de specialitate cu avizul administratorilor de utilități.

Documentația conține următoarele avize:solicitate prin certificatul de urbanism:

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	1076/20.11.2012
2	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	20109/09.11.2012
3	P.M.Arad-Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre.	70590/T4/21.11.2012
4	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.	38521965/15.03.2013
5	PSI	7770/09.11.2012
6.	Protecție Civilă	7862/09.11.2012
7.	Inspectoratul de Poliție Județean Arad –Serv. Rutier	266351/12.11.2012
8.	Agencia Națională pentru Protecția Mediului	2294/21.02.2013
9	O.C.P.I. Arad	72995/19.10.2012
10.	Transelectrica S.A.	78/03.12.2012
11.	Transgaz S.A.	8966/12.11.2012
12.	E-on Gaz Distribuție S.A.	6674/08.11.2012
13.	C.N. Autostrăzi și Drumuri Naționale	340/17.01.2013

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 16.04.2013, s-a emis Avizul tehnic nr.4/16.04.2013.

Având în vedere cele de mai sus,

PROPUNEM adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe
PUZ "Zone de locuințe" Arad, zona sere Gadiste , sector nord

Beneficiar P.U.Z.: SC IMOTRUST SA proiect nr. 86/2011, elaborator: S.C. STACONS
S.R.L.specialist cu drept de semnătură RUR: arh.Ioan Darida,

Arhitect șef
arh. Radu Drăgăan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind:

P.U.Z.- Zonă de locuințe - 12,58 ha – Arad

Amplasament – Arad – zona Sere Grădiște Nord

Beneficiar – S.C. Imotrust S.R.L.

Proiectant – S.C. Stacons S.R.L.

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități:

1. În etapa 1 pregătitoare cetățenii au fost informați privind intenția elaborării PUZ prin postarea unui anunț pe site-ul propriu al instituției în data de 25.01.2012.

2. În etapa 2 –de elaborare a propunerilor PUZ

- s-a întocmit anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 24.09.2012.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 24.09.2012- 09.10.2012,.

- beneficiarul documentației a amplasat trei panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal., la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, după cum urmează:

- S.C. RV Line S.R.L. – Arad, Calea Zimandului, FN;
- S.C. Jakson S.R.L. – Arad, str. Sinagogei, nr. 244;
- Sturza Alexandru – Timisoara, str. Eneas, nr. 95 - terenul agricol 1,52 ha, 205.A1819/5/2, Arad;
- S.C. Maitec S.R.L. – Arad, Calea Zimandului, nr. 3;
- S.C. Vogel&Noot Agrorom S.A – Arad, str. Poetului, nr. 105-107 – terenul - nr. Top 4046-4058/a/1/1/1; 4046-4058/a/1/1/2; 4046-4058/a/1/2;
- S.C. Millefiori S.R.L: - Arad, Calea Zimandului, nr. 26;
- S.C. Compania de Apa Arad S.A. - Arad, str. Sabin Drăgoi, nr. 2-4;
- S.C. Simagron S.R.L. – Arad, str. Prunului, nr. 68;
- S.C. Mara Com Mixt S.R.L. – Arad, B-dul Revolutiei nr. 55,et.-2, ap. 4
- S.C. Electrica S.A. – Arad, calea Zimandului, nr. 3
- S.C. Petra S.R.L. – Arad, str. Dorobanților, nr. 3;
- Administrația Domeniilor Statului, - Arad, str. Mărășești, nr. 30, ap. 2;

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de S.C. Simagron S.R.L. Nu au fost obiecții.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, cu privire la documentația PUZ - Zonă de locuințe - 12,58 ha – Arad, zona Sere Grădiște Nord, se va putea începe circuitul legal de aprobare.

Arhitect Șef
Arh. Radu Drăgan



Șef Serviciu
Ing. Melania Cojocăreanu



PUZ LOCUINTE 12,58 HA

ZONA SERE NORD - ARAD

LEGENDA

- ZONA STUDIATA-297.609 m²
- INCINTA PROPUNERI-125.868 m²
- LIMITA EDIFICABILA 70%
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- LOCUINTE
- DOTARI
- SERVICII, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- INDUSTRIE
- ZONA PROTECTIE L.E.A. 20 KV
- ZONA TEHNICO-EDILITARA
- ZONE VERZI NEAMENAJATE
- ZONE VERZI AMENAJATE, SPORT, AGREMENT
- PERDELE PROTECTIE (PADURE)
- CAROSABILE
- TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE
- TEREN AGRICOL, PASUNE
- SENS GIRATORIU CU DALE INIERBATE
- RETRAGERE MAXIMA FATA DE FRONTAL STRADAL
- S NUMAR STRADA PROPUSE
- * RELATIE CU CARTIERUL GRADISTE 1,2 Km
- STATIE POMPARE
- SEPARATOR ULEI/GRASIMI
- P.T.Z.
- CLADIRI:**
D+P+1E; D+P+M; P+1+M

NOTA

287 locuinte (individuale, insiruite si cuplate, sau cu functiuni complementare), spatiu verde amenajat si circulatii carosabile conform norme.
 Lot mediu 348 mp
 P.O.T.= maxim 45%, edificabil 70%
 C.U.T.= maxim 1,35
 Se citeste cu O3A, O5A
Zona nu are si nu se propune legatura cu DN7-centura Nord

70 LOCUINTE CUPLATE
 33 LOCUINTE INSIRUITE
 178 LOCUINTE INDIVIDUALE (UNICAT)
 + 6 LOTURI CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 TOTAL=287

- | | | | |
|--|--|--|---|
| P1 - 16 LOTURI - 4.162,19 mp
8 INSIRUITE
5 loturi intre 198.68 - 260.64 mp
3 loturi de 262.83 mp
8 INDIVIDUALE
8 loturi intre 247.52 - 310.16 mp | P2 - 61 LOTURI - 22.102,51 mp
58 INDIVIDUALE
27 loturi intre 244.41 - 335.55 mp
7 loturi de 350.00 mp
21 loturi intre 352.50 - 419.98 mp
1 lot de 556.71 mp
1 lot de 678.92 mp
1 lot de 773.30 mp
3 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LOTURI INDIVIDUALE)
3 loturi intre 393.48 - 429.31 mp | P3 - 70 LOTURI - 17.198,31 mp
70 CUPLATE
11 loturi de 243.92 mp
4 loturi de 243.93 mp
2 loturi de 243.97 mp
40 loturi de 244.00 mp
3 loturi de 244.03 mp
9 loturi intre 211.98 - 274.85 mp
1 lot de 361.39 mp | P4 - 115 LOTURI - 41.090,31 mp
112 INDIVIDUALE
9 loturi intre 201.45 - 293.38 mp
16 loturi intre 300.70 - 348.05 mp
50 loturi de 350.00 mp
27 loturi intre 352.07 - 399.05 mp
8 loturi intre 401.16 - 462.64 mp
1 lot de 550.60 mp
1 lot de 626.51 mp
3 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LOTURI INDIVIDUALE)
3 loturi intre 394.07 - 443.55 mp |
|--|--|--|---|

- | |
|---|
| P5 - 25 LOTURI - 5.590,88 mp
25 INSIRUITE
7 loturi de 227.11 mp
8 loturi de 224.51 mp
10 loturi de 220.51 mp |
|---|

ZONA STUDIATA - 297,6 ha		EXISTENT		PROPUSE	
Nr. crt.	TEREN AFERENT	ha	%	ha	%
1	LOCUINTE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	9,03	30,34
2	DOTARI	0,72	2,45	0,72	2,45
3	TEHNICO - EDILITARE, INDUSTRIE	1,87	6,28	1,68	5,6
4	CIRCULATI, CAROSABILE, PLATFORME, PARCAJE,	0,78	2,62	2,56	8,6
5	TROTUARE	1,29	4,3	1,7	5,7
6	SPATII VERZI NEAMENAJATE	1,42	4,80	0,70	2,38
7	SPATII VERZI AMENAJATE	-	-	1,40	4,70
8	CANALE	0,15	0,52	0,15	0,52
9	TEREN AGRICOL	24,39	81,97	11,81	39,68
	TOTAL GENERAL	29,76	100	29,76	100

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT	PROPUSE		
		ha	%		
1	LOCUINTE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	9,03	71,70	
2	DOTARI	-	-	-	
3	TEHNICO - EDILITARE, INDUSTRIE	-	-	-	
4	CIRCULATI, CAROSABILE	-	1,78	14,13	
5	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	0,38	3	
6	SPATII VERZI NEAMENAJATE	0,04	0,31	-	
7	SPATII VERZI AMENAJATE (compacte si de climatizant)	-	1,40	11,17	
8	CANALE DESECCARE	12,54	99,69	-	
9	TEREN AGRICOL	12,58	100	12,58	100

	EXISTENT	PROPUSE
POI/lot [%]	0	45
CUI/lot	0	1,35

STACONS proiectare ARHITECTURA DESIGN INGINERIE		Beneficiar: SC IMOTRUST ARAD SA	
SPECIFICATIE SF PROIECT PROIECTAT DESENAT		Titlu proiect: P.U.Z. LOCUINTE 12,58 HA - ZONA SERE NORD - ARAD Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	
NUME arh.Daria Ioan arh.Daria Ioan arh.stg.Maria Horea		Nr. proiect: 86 /2011 Faza: P.U.Z. Plansa nr.: A 05/1	
SEMNATURA Scară: 1:1000 Data: apr. 2013		Reg. Com. JUDEȚUL ARAD CLASIFICARE: ARAD/1997	

FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect: PUZ – Zona locuinte pe 12,58 ha, Sere Arad,

Amplasament: Arad, Zona SERE Gradiste Arad, Sector Nord

Beneficiar: S.C. IMOTRUST S.A.

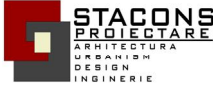



Proiectant: S.C. STACONS S.R.L.

Proiect nr. : 86/2011

Faza: PUZ

Continut volum II: REGULAMENT DE URBANISM

2013

   	REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
	Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 2 din 28

FISA DE RESPONSABILITATI

Urbanism si amenajarea teritoriului:

Arh. Ioan DARIDA

RUR C,D,E

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	  	REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 3 din 28

BORDEROU DE VOLUME



VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

02. 2013

Întocmit:

Dipl. arh. Ioan DARIDA

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 4 din 28

BORDEROU VOLUMUL II

A. Piese scrise

Foaie de capăt
 Fișa de responsabilitati
 Borderou vol. II
 Regulament aferent PUZ

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala
3. Domeniul de aplicare.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. Zonificarea funcțională

11. Unități, subunități funcționale



IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

- L. Locuirea
- I.S. Instituții și servicii
- I.D. Industrie și depozitare
- C. Căi de comunicație
- S.P. Spații plantate, agrement, sport
- T.E. Echipare edilitare

V. Unități teritoriale de referință

Regulament local de urbanism – U.T.R propus

Întocmit,
 Arh. Ioan DARIDA

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 5 din 28

REGULAMENT DE URBANISM

afereant P.U.Z. – Zonă locuințe pe 12,58 ha, Sere Arad,

I DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza

elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.

Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de

amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la zona cu o suprafață de 125.868 mp identificat prin CF304793 – Arad, situat în teritoriul intravilan al municipiului Arad, cartier Gradiste, FN.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

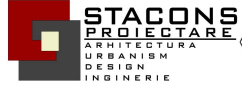



- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată
- H.G. 525 / 1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față:

PUG - Planul urbanistic general al Municipiului Arad.

3. DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

   	REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
	Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 6 din 28

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale. Această zonificare este în concordanță cu prevederile din PUG + regulamentul aferent.

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

Împărțirea teritoriului (în zone și subzone) a fost evidențiată planșa care cuprinde delimitarea UTR-urilor.

Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. UTR – urile, sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor din PUZ, delimitate convențional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională; se conturează pe străzi, limite cadastrale, după caz, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese.

Stabilirea UTR se face în cadrul PUG, preluându-se ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale în cadrul PUZ. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se pot formula și aplica același set de prescripții.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie, cu un coeficient de edificabilitate de 70%. Funcțiunea principală a zonei stabilită prin prezentul PUZ este de locuințe cu funcțiuni complementare.

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

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

04. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Art.3 - Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

Art.4 - Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă toate tipurile de deconstrucții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.





Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Art.5 - Suprafete impadurite

Nu este cazul.

Art.6 - Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

   	REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
	Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 7 din 28

Art.7 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. -, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

05. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.10 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

Art.11 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

Art.13 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordării la rețelele edilitare (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale).

Art.14- Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării constructiilor se face cu conditia asigurării compatibilității dintre destinatia constructiei si functiunea dominantă a zonei, stabilită prin Planul Urbanistic Zonal, si anume locuinte cu functiuni complementare.

Art.15 - Procentul de ocupare a terenului

In cazul regulamentului general de urbanism se prevede un POT maximde 45% pentru zona de locuinte individuale D+P+1, P+1+M, D+P+M, iar pentru zona cu functiuni complementare de maxim 45%.

Art.16 - Lucrări de utilitate publică

1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii

06. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII SI VALORI MAXIME PENTRU POT SI CUT

Art.17 - Orientarea față de punctele cardinale

1) Autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU .



2) Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

3) Amplasarea constructiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1-1,1/2 h.

Art.18 - Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. In cazul de fata zonele de protectie ale drumului public nu intra in zona supusa parcelarii.

Art.23 - Amplasarea față de aliniament

 STACONS PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 8 din 28

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

1. în cazul parcelelor destinate locuințelor cuplate, construcțiile vor fi aliniate obligatoriu la frontal stradal;
2. în cazul parcelelor destinate locuințelor insiruite, retragerea obligatorie este de 5,00m.
3. în cazul parcelelor destinate locuințelor izolate, după cum urmează:
 1. pentru strazile S11, S2 – retragere obligatorie 5,00m.
 2. S12, S13, S15, S16, S17 – retragere minima 2,00m și maxima 5,00m.
 3. Pentru strada acces N – retragere obligatorie 3,00m.
 4. Pentru parcelele de colț, normari specifice conform planșelor documentației.
 5. Pentru a se asigura spațiul necesar giratoriului de la capatul strazilor S12, S13, S15, S16, S17 conform NP 24- proiectare parcaje, există parcele atipice dimensionate ca atare, având retragerile conform planșei A 05/1 și A 09.
 6. Pentru strada S1, locuințele insiruite din pateul P1, vor avea retragerile conform planșei A05/1 și a planșei de detaliu A09.

În oricare dintre situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art.24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- clădirile vor putea fi realizate în regim însiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime
- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puțin egală cu 3 m.
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de însorire conform normelor de igienă cuprinse în O.M.S. nr. 536 din 1997.

Distanța minimă de la construcție până la limita separatoare posterioară este minim 4m.



În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc la:

- pentru zona de locuințe individuale D+P+1, P+1+M, D+P+M se prevede POT maxim de 45%, iar pentru zona cu funcțiuni complementare de maxim 45%.
- pentru zona de locuit și funcțiuni complementare CUT este de maxim 1,35

07. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII, (auto, pietonale) A PARCARILOR

Art.25 - Accese carosabile

1. Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate în funcție de destinația clădirilor, conform anexei 4 la RGU, adică :
 1. accese carosabile pentru locatari;

 STACONS PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 9 din 28

2. acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 3. alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m
 4. în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 5. cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 6. cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m, excepție strazile S12, 13, 15, 16, 17 având 6.00 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
1. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.
 2. Autorizarea executiei construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor și protecției civile.
 3. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art.26 - Accese pietonale

Autorizarea executarii construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Astfel accesesele pietonale în incinta cu propuneri se vor realiza: la Sud pe strada dinspre C. Zimandului, pe un trotuar, de 1.5m, iar la Nord pe un trotuar de 1m. În interiorul incintei, drumurile principale sunt flancate pe ambele părți de trotuare având 1.2m lățime.

Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.



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.

08. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Art.27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

1. Autorizarea executiei construcțiilor se va face doar în cazul existentei posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică.
2. Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puturi pentru alimentarea cu apă și fose septice pentru preluarea apelor uzate, etc.), cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare generale, finanțate de beneficiar.

Art.28 - Realizarea de rețele edilitare

 STACONS PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 10 din 28

Investitorul sau beneficiarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, plantatii, gaz, pentru amenajarea străzilor nou înfiintate, lucrări ce se vor racorda (suportat tot de catre investitor/beneficiar) la rețelele publice existente.

Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate. Se admit in cazuri bine justificate si in mod exceptional, pozarea supraterana a rețelelor de echipare a cladirilor.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutierăși altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

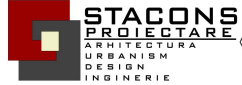



Art.29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel. Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2) indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

Alimentarea cu apă

Extinderea rețelei stradale existente în intravilanul localității în zonă până pe amplasament, la o capacitate ce să poată servi atât zona cât și eventualii viitori consumatori (posibili pe partea de sud față de propuneri).Rezolvarea este aparent mai scumpă dar are avantaje:

01. sursa de apă este permanentă,

 STACONS PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	  	REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 11 din 28

02. la calitatea cerută de norme,

03. rețeaua de apă nu necesită costuri de întreținere în exploatare.

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

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

01. nevoi gospodărești,
02. nevoi publice,
03. spălare, întreținere spații verzi,
04. întreținere restituție apă,
05. rezervă incendiu.

Necesarul de apă pentru stingerea focului din exterior va fi asigurat prin utilaje publice de stins incendiul, propunându-se instalarea de hidranți stradali supraterani pe barele de rețea. La utilajele publice de stins incendiile, se va putea asigura debitul de incendiu de normat de 5,0 l/s la hidranți supraterani și 0,7 bar presiune de funcționare. Pentru detalii a fost elaborat un studiu de specialitate instalatii conform Anexei nr.3.

Canalizare menajeră propusă

Extinderea rețelei de canalizare menajeră orășenească cu aproape 0,3 km – până la zona cu locuințe propusă în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare orășenească. Este soluția cea mai bună, evident racordarea se face indirect, prin rețelele din zona, inclusiv C. Zimandului.

Canalizare pluvială propusă

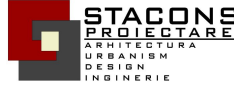



Descărcarea gravitațională se face prin rigole și canale deschise a apei din precipitații, până la partea intubată a sistemului de canalizare pluvială a zonei, iar ulterior racordarea acestuia la sistemul centralizat de canalizare pluvială a orașului Arad. Ea va fi dimensionată conform normelor și normativelor în vigoare, permitând în același timp racordarea activităților ce se vor desfășura în segmentul dintre zona studiată și marginea est a incintei.

În plus, conform propunerilor de mobilare a loturilor, drumuri, platforme, etc., cca 50% din suprafața totală a incintei cu propuneri rămâne zonă verde ce absoarbe în mare măsură precipitațiile. Ca funcționare se preconizează colectarea precipitațiilor de pe clădiri prin jgheaburi, burlane, rigole spre drum ce este flancat de rigole ce conduc apa la canalizarea pluvială a orașului.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru a putea utiliza în totalitate terenul disponibil, se propune trecerea LEA, în toată zona cu propuneri, în LES, cu montarea cablurilor de regulă pe domeniul public.

În funcție de necesitate se vor prevedea mai multe PT 20/0,4 kV; și se va asigura racordul distinct pentru fiecare casă + iluminat stradal corespunzător normelor pt. 0,4kV. Această soluție este comună pentru zonă, pentru a reduce la zero interdicțiile de construire.

   	REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
	Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 12 din 28

Telecomunicații

-nu se propune

Alimentarea cu gaze naturale sau GPL

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

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

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

Condiții tehnice de alimentare cu gaze naturale

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

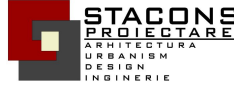

01. suplimentarea capacității stației de reglare - măsurare;
02. realizarea unei rețele de gaze naturale presiune medie din SRMS până în perimetrul zonei;
03. executarea unor rețele de gaze naturale presiune redusă din stațiile prevăzute până în dreptul fiecărui obiectiv și ale bransamentelor aferente, cu o rezervă corespunzătoare pentru eventualii noi consumatori.

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.

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

 STACONS PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 13 din 28

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.

09. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art.30 - Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare obținerii unor loturi construibile, de diferite conformări pentru 3 tipuri de parcelare, în funcție de varianta de locuințe:

01. locuințe insiruite, pe loturi de minim 150mp
02. locuințe cuplate, pe loturi de minim 200mp
03. locuințe izolate pe loturi de minim 200mp

Art.31 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate; clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Numărul maxim de nivele admis pentru parcelele cu destinație locuințe individuale:
D+P+1, P+1+M, D+P+M

Se admite etaj 1 parțial, cu o suprafață minimă de 60% din suprafața nivelului inferior. Înălțimea maximă admisă la cornișă se normează la 8,00m, iar la coamă până la maxim 10,50m.





Art.32 - Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- Fatadele laterale și posterioare se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art.27 - Parcaje

- a. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RLU, asigurându-se minim 1 loc de parcare în incintă, de tip garaj, pergola sau în aer liber, conform planșelor de detaliu A08 și A09.
- b. Stationarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.
- c. Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- d. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nuprezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de

   	REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
	Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 14 din 28

acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

Art.34 - Spatii verzi si plantate

- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creării de spatii verzi si plantate, în functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism RLU. Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp./locuitor. Spațiile V1, V2, V3 V4, V5, V6 amenajate corespunzător și cu acces direct din strazile adiacente, sunt destinate zonelor verzi amenajate ca parc, pentru toate generațiile. Acestea pot fi utilizate de catre toti utilizatorii, inasa indicate mai ales pentru locuitorii din pateul respectiv.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligatia de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spatiu liber în jurul constructiei
- Plantarea de arbori inalti este permisa, numai la distante mai mari de 2.0 m fata de linia despartitoare a doua proprietati.
- Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotărilor edilitare comune.

Art.35 - Împrejmuiri

- Înăltimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului)trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m. Înăltimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 50cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă. De la casă până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace, cu o înăltime de max. 2,00 m.
- Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetatie, atat spre aliniamentul stradal, cat si intre proprietati. Gardul viu folosit ca împrejmuire intre doua proprietati va avea o inaltime de minim 2.0 m , fiind pozitionat la 0.50 m. de linia despartitoare a celor doua proprietati.

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal se identifica următoarele tipuri de unități functionale:

L. Locuirea – 287 loturi

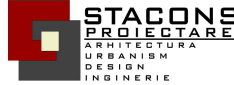



de tip permanent în sistem individual, cu regim de înăltime maxim D+P+1, P+1+M, D+P+M

Subzona – locuințe individuale cu functiuni complementare Li

C. Căi de comunicație

Tramă stradală formată din străzi majore, străzi principale, străzi secundare, cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, parcări.

Subzona – căi de comunicație drum cat. III si IV Crd

   	REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
	Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 15 din 28

S.P. Spații plantate, agrement, sport

Spații plantate, agrement, sport: zone de recreare și agrement, piscine, parcuri, spații verzi amenajate pentru petrecerea timpului liber etc., zone verzi, perdele de protecție, plantații de aliniament

Subzona – parcuri SPp

T.E. Echipare edilitare

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

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

A. LOCUIRE :

1. GENERALITĂȚI:

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aferente P.U.Z. Zona SERE Arad, se propune clasificarea teritoriului aferent U.T.R. într-o singură subzonă identică cu zona inițială, având 12,58 ha și accesibilă la Nord și Sud pe străzi existente.

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

Funcțiunea principală în zona este locuința individuală, funcțiune căruia i s-au asociat altele impuse de specificul zonei de locuit (zone verzi, terenuri de joacă etc.), deficitare în cartierul limitrof.

Toate loturile respectă prevederile din HG 525/1996 privind suprafața, frontul la stradă, asigurarea accesului și a tuturor utilităților necesare funcționării, conform Legii 114/1996, P118/1999, etc.

Locuințele se propun de tip izolat, cuplat sau insiruit, după caz, conform propuneri.

Întreaga zonă va fi protejată perimetral de spații verzi, independente sau aferente incintei locuințelor.

La capătul străzilor interioare se propun spații verzi mobilate corespunzător.

Date de recunoaștere

Suprafață teren **125.868** mp



Funcțiunea dominantă: locuințe, funcțiuni complementare, sport și agrement.

Delimitare

NORD strada aparținând municipiului Arad amplasată la min. 95 m Sud de DN 7.

Se va menține LEA de 20kV, luându-se în considerare spațiul de protecție 12+12m.

EST SC ALGLAS SRL, Administrația Domeniilor Statului, SC MAITECH SRL;

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 16 din 28

SUD drum betonat în incintă + zonă pădure 1.830/1/2, arabil, str. A. Bojan:
 VEST SC ELECTRICA SA ; MARANDIUC LIVIU& MOT GINEL; SC PETRA SRL,
 COMPANIA DE APA ARAD – Uzina de apă III (rezervoare 2 x 10.000 mc).

Tipul de proprietate asupra terenurilor

- domeniu privat, terenul pentru funcțiunea dominant de locuire
- domeniu privat pentru strazile S12, S13, S15, S16, S17 si spatiile verzi aferente (V1, V2, V4, V5)
- domeniu public al primăriei – terenul pentru circulații auto și pietonale, parcaje, spații verzi

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ					
INCINTĂ PROPUNERI – 12.58 ha					
Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1	LOCUIȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	-	-	9.03	71,70
2	DOTĂRI	-	-	-	-
3	TEHNICO – EDILITARE, INDUSTRIE	-	-	-	-
4	CIRCULAȚII, CAROSABILE			1.78	14.13
5	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE			0.38	3
6	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	0.04	0,31	-	-
7	SPAȚII VERZI AMENAJATE*			1.40	11.17
8	CANALE DESECARE			-	-
9	TEREN AGRICOL,	12.54	99,69	-	-
TOTAL GENERAL		12.58	100	12.58	100

INCINTĂ PROPUNERI – 12.58 ha		
	Existent	Propus
POT	0	45
CUT	0	1,35

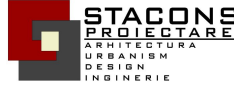

Tipuri de subunități funcționale

Unitatea funcțională de locuire conține - L - subunitate funcțională a locuințelor individuale propuse, care coincide cu conturul zonei.

Funcțiunea dominantă a unității este locuirea cu caracter permanent în regim individual.

Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: institutii si servicii, căi de comunicație, spații plantate, agrement, sport, gospodărie comunală, echipare edilitară.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR:

 STACONS PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 17 din 28

Utilizări principale permise – locuinte individuale, cu regim de înălțime maxim D+P+1, P+1+M, D+P+M, amplasate înșiruit, cuplat sau izolat.

Utilizari complementare permise :

- institutii si servicii (comert, alimentatie publică, prestări servicii)
- retea stradală nouă, modernizare drumuri existente de exploatare, parcaje,
- spatii plantate, oglinzi de apă,
- platforme de gospodărie comunală,
- echipare edilitară (bransamente la reeaua de apă, racorduri la canalizarea publică, staii de pompare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telefonizare)
- adăposturi pentru animale de companie și păsări exotice, în limitele Hotărârii Consiliului Local.

Utilizari interzise :

- creșă, grădiniță (cu mai mult de 15 copii);
- școala;
- săli aglomerate (mai mari de 25 locuri);
- piața agroalimentară;
- service auto;
- spălătorii auto;
- parcaje și garaje (pentru mai mult de 2 autoturisme);
- parcaje și garaje pentru vehicule mai mari de 1,5 t;
- parcaje și garaje pentru mașini agricole (tractoare, combine, semănători etc);
- depozite en gros;
- depozite independente deschise;
- unități de producție industrială;
- unități de producție agrozootehnică;
- crematorii;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;

Utilizari complementare interzise :

- parcarea sau gararea mai mult de 2 autoturisme;
- parcarea sau gararea autovehiculelor cu gabarit mai mare de 1,5 t;
- parcarea sau gararea mașinilor agricole (tractor, combină, semănători);
- adăpostirea animalelor mari (cai, vaci, oi, porci, capre);
- amenajarea de depozite en-gros.

Utilizări permise cu condiții : nu este cazul.



Interdicții temporare de construire: nu este cazul.

Interdicții definitive (permanente) de construire:

Interdicția de construire in aria zonei de protectie 12+12m pentru LEA 20 kV, de o parte si alta a liniei.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

 STACONS PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 18 din 28

Terenuri agricole din extravilan – nu este cazul.

Terenuri agricole din intravilan – autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public:

Expunerea la riscuri naturale – locuirea este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.).

Expunerea la riscuri tehnologice – locuirea este permisă în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele si zonele de protectie ale retelelor electrice –LEA 20 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a statiilor de reglare-măsurare etc.).

Asigurarea echipării edilitare – locuirea este permisă cu conditia stabilirii obligatiei de a se efectua, partial sau total, lucrări de echipare edilitară, (bransament de apă, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la rețeaua electrică).

Asigurarea compatibilității functiunilor – locuirea este permisă cu conditia asigurării compatibilității cu celelalte functiuni (instituti si servicii, , căi de comunicatie, spatii plantate, agrement, sport, echipare edilitară sau alte functiuni complementare).

Procentul de ocupare a terenului – locuirea este permisă cu conditia ca POT să nu depășească 45 % din suprafata parcelei, pentru zona de locuinte individuale D+P+1, P+1+M, D+P+M iar pentru zona cu functiuni complementare de maxim 45%.

Lucrări de utilitate publică – locuirea este permisă pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicatie, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz.)

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:





Orientarea față de punctele cardinale - locuirea este permisă cu respectarea orientării corectefată de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

Amplasarea față de drumuri publice – locuirea este permisă cu amplasarea corectă, retras sau aliniat față de căile de circulatie propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor si aliniamentelor proiectate.

Articolul 20 Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

1. **în cazul parcelelor destinate locuintelor cuplate,**
construcțiile vor fi aliniate obligatoriu la frontal stradal;
2. **in cazul parcelelor destinate locuintelor insiruite,**
retragerea obligatorie este de 5,00m.
3. **in cazul parcelelor destinate locuintelor izolate,** după cum urmeaza:
 - pentru strazile S11, S2 – retragere obligatorie 5,00m.
 - S12, S13, S15, S16, S17 – retragere minima de 2,00m si maxima de 5,00m.
 - Pentru strada acces N – retragere obligatorie 3,00m.
 - Pentru parcelele de colt, normari specifice conform planselor documentatiei.

   	REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
	Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 19 din 28

- Pentru a se asigura spatiul necesar giratoriului de la capatul strazilor S12, S13, S15, S16, S17 conform NP 24- proiectare parcaje, exista parcele atipice dimensionate ca atare, avand retragerile conform plansei A 05/1 si A 09.
- Pentru strada S1, locuintele insiruite din pateul P1, vor avea retragerile conform plansei A05/1 si a plansei de detaliu A09.

În oricare dintre situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea constructiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime
- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puțin egală cu 3 m.
- amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de înșirire conform normelor de igienă cuprinse în O.M.S. nr. 536 din 1997.

Distanța minimă de la construcție până la limita separatoare posterioară este egală cu jumătate din înălțimea construcției adiacentă limitei.

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc la:

- pentru zona de locuinte individuale D+P+1E, P+1+M, D+P+M se prevede POT maxim de 45%/lot, iar pentru zona cu funcțiuni complementare de maxim 45%/lot.
- pentru zona de locuit și funcțiuni complementare, CUT/lot este de maxim 1,35.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile

Accesul general în incinta se va de pe străzile adiacente conform studiu soluție Anexa 1, inclusiv relația cu C.Zimandului.

Asigurarea acceselor carosabile pentru fiecare lot edificabil la rețeaua de circulație și transport este obligatorie, parcela fiind construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

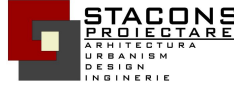



Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor și protecției civile.

Accese pietonale – pentru fiecare parcelă trebuie asigurate accese pietonale.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară – locuirea este permisă cu asigurarea racordării la rețelele publice de echipare edilitară, odată cu realizarea lor: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

Realizarea de rețele edilitare – locuirea este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea lor: bransament la rețeaua de alimentare cu apă,

   	REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
	Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 20 din 28

racord la canalizare, bransament electric, bransament de gaz, suportate în întregime de investitori sau beneficiari.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare – locuirea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Parcelarea

Incinta cu propuneri are exclusiv funcția de locuire, cu 287 loturi pentru locuințe grupate în 5 pateuri:

- P1 – 16 loturi 8 case individuale, 8 înșiruite - între 199-310 mp
- P2 – 61 loturi 61 case individuale
din care 3 cu funcțiuni complementare - între 244–773 mp
- P3 – 70 loturi 70 case cuplate - între 212–361 mp
- P4 – 115 loturi 115 case individuale
din care 3 cu funcțiuni complementare - între 201-626mp
- P5 – 25 loturi /25 clădiri înșiruite - între 220 – 227mp.

Pentru cladiri cuplate si izolate, parcela va avea un front la strada de minim 12,0m, o suprafata de minim 200 mp iar pentru cladiri insiruite frontul stradal minim va fi de 8,00mp, cu suprafata minima de 150mp, in ambele cazuri cu o adancime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei, exceptie fac parcelele atipice aflate la capatul strazilor de tip fundatura S12, S13, S15, S16 si S17, care vor avea forma conform plansei de reglementari urbanistice.

Înălțimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea înalțimii medii a cladirilor învecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de înalțime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat învecinate; clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Numărul maxim de nivele admise pentru parcelele cu destinație locuinte individuale: D+P+1, P+1+M, D+P+M. Se admite etaj 1 parțial, cu o suprafață minimă de 60% din suprafața nivelului inferior.

Înălțimea maximă admisă la cornișă se normează la 8,00m, iar la coamă până la maxim 10,50m.





Aspectul exterior al constructiilor

Clădirile de locuit vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, fără a se afecta caracterul zonei. Clădirile de locuit pot fi prevăzute cu acoperis (sarpanță) din țiglă sau tablă, cu panta de maxim 45°, iar garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectură cu clădirea principală.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri:

Parcaje

se va asigura minim 1 loc de parcare pe fiecare parcelă.

 STACONS PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	  	REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 21 din 28

Spatii verzi si plantate – spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon, gard viu, etc. si cu minim un arbore la fiecare 200 mp; De asemenea se propun plantații de aliniament 1-3 rânduri arbuști spre stradă, pentru protecție.

Împrejmuiri - pentru clădirile de locuit sunt recomandate împrejmuirile de tip transparent, cu înălțimea spre stradă de maxim 1,80 m (lemn, gard viu, plasă de sârmă cu vegetație agățătoare, etc.).

Alte aspecte

01. Este obligatorie asigurarea accesului auto și parcare la fiecare lot edificabil.
02. Darea în funcțiune a clădirilor se va face numai după asigurarea utilităților în totalitate.

B. CAI DE COMUNICATIE:



1. GENERALITĂȚI:

Caile de comunicare propuse se constituie într-o rețea de drumuri orientate Est - Vest și Nord - Sud, care să asigure accesul carosabil la fiecare lot propus.

Relația incintei propuse pentru amenajare cu vecinătățile face obiectul unui studiu de soluție prezent în Anexa 1. Conform acestuia, accesibilitatea în incinta propusă se face dinspre C. Zimandului, la Nord pe un drum care se propune a se supralargi, devenind dublu sens de 7m carosabil+1m trotuar, iar la Sud pe un drum existent care se va moderniza la 3.5m carosabil sens unic +1.5m trotuar.

Se propune crearea unui caroiaj de drumuri orientate Est - Vest și Nord - Sud, ce să asigure accesul carosabil la fiecare lot propus. Drumurile din zonă respectiv cele ce converg spre Calea Zimandului nu au nici un fel de relație cu drumurile comunale, județene sau naționale.

- străzile propuse, paralele cu C. Zimandului, sunt în număr de șapte, categoria III, cu 7,00 m carosabil (excepție S12, S13, S15, S16, S17 de 6m), cele din centrul incintei (S11 – S17) și relație directă, R1 – R2 la Nord respectiv R3, ce debușează în drumul din afara zonei cu propuneri.
- pe direcția perpendiculară pe Calea Zimandului, și cuprinzând în această etapă 4 străzi, categoria III, de 7,00 m: strada fără nume din nord, S2 și S3, excepție strada S1 având 6m lățime.
- toate străzile principale sunt de 7,00 m, zonă verde de 1-2m + 1-2 m, cu pietonale de 1.2 m pe ambele părți. Se asigură pe două laturi plantații de protecție de 1-3 m iar la Sud o mică pădure ce se propune a nu participa la bilanțul de zonă verde amenajată.
- Accesul din Sud ar avea ca variantă ce poate fi luată în calcul accesul din str. Aviator A. Bojan, str. D. Bonciu respectiv legătura cu zona de locuințe existentă la Sud (Grădiște), str. Mierlei.
- Străzile 12, 13 respectiv 15, 16, 17 au un mic giratoriu la capăt pentru asigurarea întoarcerii autovehiculelor realizat din dale înierbate pentru a permite întoarcerea autospeciilor. Totodată se asigură parcare - garare exclusiv pe terenul proprietate (incinte clădiri). Parcarile se realizează de regulă având 2.5x5m pe dale traforate sau după caz beton armat la garaje. Străzile 11 și 14 deservește întreaga zonă cu propuneri.

 STACONS PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 22 din 28

- trotuare, platforme, parcaje-toate străzile sunt flancate de trotuare de minim 1m, pe o parte sau pe ambele părți, după caz. Toate vor fi realizate din dale sau îmbrăcăminte asfaltică. Accesele carosabile sau trecerile de pietoni vor coborî până la cota drumului, conform N 051/2001
- transportul în comun - la aprox. 0,6 km Vest este o linie de tramvai.
- circulația pietonală, piste cicliști - conform celor precizate toate străzile sunt flancate de trotuare, nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre loturi se poate derula fără probleme pe căile rutiere propuse.

Tipuri de subunități functionale

Unitatea funcțională de căi de comunicație conține C - subunitate funcțională a căilor de comunicație existente și propuse.

Funcțiunea dominantă a unității este de căi de comunicație rutiere existente (drumuri de exploatare) și propuse (străzi principale, secundare).

Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: spații plantate, echipare edilitară.

2. UTILIZAREA FUNCționalĂ A TERENURILOR :

Utilizări permise

Rețea stradală nouă, modernizare și lărgire drumuri existente, parcaje, trotuare, spații plantate, plantatii aliniament, echipare edilitară.

Utilizări permise cu condiții – nu este cazul.

Interdicții temporare – de construire: nu este cazul.

Interdicții definitive – interdicția de construire în aria zonei de protecție 12+12m pentru LEA 20 kV, de o parte și alta a liniei.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

Terenuri agricole din extravilan – nu este cazul.

Terenuri agricole din intravilan

Căile de comunicație se pot amplasa pe terenuri agricole din intravilan.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

Expunerea la riscuri naturale

Căile de comunicație se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Expunerea la riscuri tehnologice

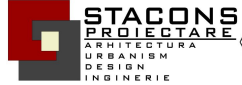

Căile de comunicație se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice.

Asigurarea echipării edilitare – căile de comunicație se vor amplasa cu condiția stabilirii obligației de a se rezerva un culoar aferent pentru amplasarea tuturor rețelelor de echipare edilitară necesare care vor deservei toate obiectivele din zonă.

Asigurarea compatibilității funcțiilor – căile de comunicație se pot amplasa cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni.

Procentul de ocupare a terenului : nu este cazul.

Lucrări de utilitate publică – căile de comunicație se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și pe alte terenuri.

 STACONS PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 23 din 28

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale : nu este cazul.

Amplasarea față de drumuri publice : nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate din administratia SNCFR : nu este cazul..

Amplasarea față de aeroporturi : nu e cazul.

Amplasarea față de aliniament – Se vor respecta profilurile transversale din PUZ.

Amplasarea în interiorul parcelei – căile de comunicare se vor amplasa conform PUZ, astfel încât să se asigure accesul mijloacelor de interventie în interiorul parcelei.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile – căile de comunicare se vor amplasa astfel încât să asigure accese carosabile la drumurile publice, directe sau cu servitute de trecere, pentru toate obiectivele.

Accese pietonale – căile de comunicare se vor amplasa astfel încât să se asigure accese pietonale pentru toate obiectivele.

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

Nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre loturi se poatederula fără probleme pe căile rutiere propuse.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară - se va asigura evacuarea centralizată a apelor pluviale de pe căile de comunicare.

Realizarea de rețele edilitare – căile de comunicare se vor amplasa cu conditia asigurării posibilității conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea acestora.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare – rețelele de apă, canalizare, drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Parcelarea : nu este cazul.

Înălțimea constructiilor : nu este cazul.

Aspectul exterior al constructiilor :

Căile de comunicare vor fi proiectate la parametri conformi cu caracterul urban al zonei.



Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui:

Parcaje – căile de comunicare vor beneficia de spatii de parcare aferente, amplasate in interiorul fiecărei parcele, minim 1 parcaj/parcela edificabila.

Accesele carosabile sau trecerile de pietoni vor coboî până la cota drumului, conform N 051/2001.

Spatii verzi si plantate – căile de comunicare vor beneficia de necesarul de spatii verzi si plantate, în functie de destinatie si capacitate, precum si de plantatii de aliniament.

Împrejmuiri : nu este cazul.

 STACONS PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 24 din 28

B. SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT

1. GENERALITĂȚI:

Spatiile verzi dedicate agrementului, sportului si destinderii locuitorilor vor fi grupate in zone separate, accesibile de catre toti locuitorii zonei insa gandite a deservi in mod principal cate un cvartal /strada de locuinte individuale.

Tipuri de subunități functionale

Unitatea funcțională de spatii plantare, agrement si sport contine Sp - subunitate funcțională a spatiilor verzi, agrement si sport existente si propuse.

Funcțiunea dominantă a unității este de spatii plantat, agrement si sport existente (camp liber) si propuse (spatii verzi de tip parc pentru fiecare cvartal).

Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: dotari sportive.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR :

Utilizări permise

Parcuri pentru locuitori, cu dotari pentru agrement (locuri de discutii, sah, cursuri in aer liber), sport (dotari sportive in aer liber) si loisir (bancute, amfiteatru in aer liber).

Utilizări permise cu conditii – evenimente festive temporare..

Interdicții temporare – de construire: nu este cazul.

Interdicții definitive – interdicția de construire in spatiile verzi astfel definite.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Terenuri agricole din extravilan – nu este cazul.

Terenuri agricole din intravilan

Parcurile si spatiile de agrement se pot amplasa pe terenuri agricole din intravilan.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public:

Expunerea la riscuri naturale

Parcurile se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Expunerea la riscuri tehnologice



Parcurile se pot amplasa in zone neexpose la riscuri tehnologice.

Asigurarea echipării edilitare – parcurile se vor amplasa cu conditia stabilirii obligatiei de a se rezerva un culoar aferent pentru amplasarea tuturor retelelor de echipare edilitară necesare care vor deservi toate obiectivele din zonă.

Asigurarea compatibilității funcțiilor – parcurile se pot amplasa cu conditia asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni.

Procentul de ocupare a terenului : nu este cazul.

Lucrări de utilitate publică –parcurile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare si pe alte terenuri.

 STACONS PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 25 din 28

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale : nu este cazul.

Amplasarea față de drumuri publice : nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate din administratia SNCFR : nu este cazul..

Amplasarea față de aeroporturi : nu e cazul.

Amplasarea față de aliniament –nu e cazul.

Amplasarea în interiorul parcelei – nu e cazul.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile – se vor asigura accese carosabile ocazionale pentru interetinere.

Accese pietonale – căile de comunicatie se vor amplasa astfel încât să se asigure minim doua accese pietonale.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară de apa pentru interetinere si energie electrica pentru iluminare.

Realizarea de rețele edilitare – parcurile se vor amplasa cu conditia asigurării posibilității conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea acestora.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare – rețelele de apă, canalizare, drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Parcelarea : nu este cazul.

Înălțimea constructiilor : nu este cazul.

Aspectul exterior al constructiilor :

Parcurile vor fi proiectate la parametri conformi cu caracterul urban al zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui:

Parcaje – nu este cazul.

Împrejmuiri : nu este cazul.

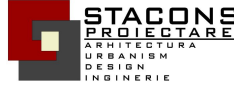



V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică si funcțională, tinând cont de limite cadastrale si principalele căi de comunicatie.

Astfel s-a identificat o singura UTR, care coincide cu zona, :Zonă locuire si functiuni complementare.

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ			
INCINTĂ PROPUNERI – 12.58 ha			
Nr.	TEREN AFERENT	EXISTENT	PROPUS

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	  	REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 26 din 28

crt.		ha	%	ha	%
1	LOCUIŢE, FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE	-	-	9.03	71,70
2	DOTĂRI	-	-	-	-
3	TEHNICO – EDILITARE, INDUSTRIE	-	-	-	-
4	CIRCULAŢII, CAROSABILE			1.78	14.13
5	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE			0.38	3
6	SPAŢII VERZI NEAMENAJATE	0.04	0,31	-	-
7	SPAŢII VERZI AMENAJATE*			1.40	11.17
8	CANALE DESECCARE			-	-
9	TEREN AGRICOL,	12.54	99,69	-	-
TOTAL GENERAL		12.58	100	12.58	100

INCINTĂ PROPUNERI – 12.58 ha		
	Existent	Propus
POT	0	45
CUT	0	1,35

Date de recunoaştere

Suprafaţa teren **125.868** mp

POT 45%

CUT 1,35

Funcţiunea dominantă: locuinţe si funcţiuni complementare

Delimitare

NORD strada aparţinând municipiului Arad amplasată la min. 95 m Sud de DN 7. Se va mentine LEA de 20kV, luandu-se in considerare spatiul de protectie 12+12m.
 EST SC ALGLAS SRL, Administraţia Domeniilor Statului, SC MAITECH SRL;
 SUD drum betonat în incintă + zonă pădure 1.830/1/2, arabil, str. A. Bojan;
 VEST SC ELECTRICA SA ; MARANDIUC LIVIU& MOT GINEL; SC PETRA SRL,
 COMPANIA DE APA ARAD – Uzina de apă III (rezervoare 2 x 10.000 mc).





Tipul de proprietate asupra terenurilor

- domeniu privat, terenul pentru funcţiunea dominant de locuire
- domeniu privat pentru strazile S12, S13, S15, S16, S17 si spatiile verzi aferente (V1, V2, V4, V5,V6)
- domeniu public al primăriei – terenul pentru circulaţiei auto şi pietonale, parcaje, spaţii verzi

Regimul de aliniere

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acesta, după cum urmează:

- in cazul parcelelor destinate locuintelor cuplate, construcţiile vor fi aliniate obligatoriu la frontal stradal;
- in cazul parcelelor destinate locuintelor insiruite,

   	REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
	Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 27 din 28

retragerea obligatorie este de 5,00m.

-in cazul parcelelor destinate locuintelor izolate, dupa cum urmeaza:

- pentru strazile S11, S2 – retragere obligatorie 5,00m.
- S12, S13, S15, S16, S17 – retragere minima de 2,00m si maxima de 5,00m.
- Pentru strada acces N – retragere obligatorie 3,00m.
- Pentru parcelele de colt, normari specifice conform planselor documentatiei.
- Pentru a se asigura spatiul necesar giratoriului de la capatul strazilor S12, S13, S15, S16, S17 conform NP 24- proiectare parcaje, exista parcele atipice dimensionate ca atare, avand retragerile conform plansei A 05/1 si A 09.
- Pentru strada S1, locuintele insiruite din pateul P1, vor avea retragerile conform plansei A05/1 si a plansei de detaliu A09.

Regimul de înălțime

-P+1+M, D+P+M sau D+P+1; înălțime cornișă maxim 8m, la coamă 10,50m;

Accese pe parcelă

- de pe străzile adiacente conform studiu solutie Anexa 1, inclusiv relația cu C.Zimandului.

Materiale de construcții

- structura de rezistență: la alegerea proiectantului; în concordanță cu cerințele funcționale și tehnologice specifice sau proprii activității de agrement, locuire, funcțiuni complementare.

- finisaje conform opțiunii beneficiarului și proiectantului la calitatea necesară asigurării unei personalități distincte pentru fiecare clădire sau grup de clădiri, in concordanta cu prevederile legale din L 50/ 91 republicata, si a procedurilor de respingere a documentatiei.

Recomandări

- respectarea funcțiilor propuse,
- asigurarea cu toate utilitățile funcționale,
- respectarea aliniamentelor și zonelor de protecție,
- gruparea funcțiilor in anexe
- asigurarea posibilității de racordare și a vecinilor la utilități, în funcție de necesități.

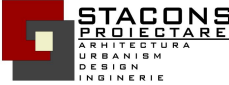



Restricții

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

Plantații

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

Soluția definitivă se va stabili la faza DTAC.

 STACONS PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	  	REGULAMENT DE URBANISM		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 28 din 28

Alte aspecte

- Este obligatorie asigurarea accesului auto și parcare – garaj pentru minim doua masini la fiecare lot edificabil.
- Darea în funcțiune a clădirilor se va face numai după asigurarea utilităților în totalitate.

Întocmit,
 arh. Ioan DARIDA
 TNA 0600 RUR C, D, E

FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect: PUZ - Zonă locuințe pe 12,58 ha, Sere Arad

Amplasament: Arad, Zona SERE Grădiște Arad, Sector Nord

Beneficiar: SC IMOTRUST SA

Proiectant: SC STACONS SRL

Proiect nr. : 86/2011

Faza: PUZ

Conținut volum: MEMORIU DE PREZENTARE

2013

FISA DE RESPONSABILITATI

Urbanism și amenajarea teritoriului:

Dipl. Arh. Ioan DARIDA
RUR C, D, E.

Ridicare topografica

SC. GEO- TOPO SRL

Instalatii sanitare, gaze naturale

SC. ARCOINSTAL SRL

Instalatii electrice

SC NORA'S PROJECT SRL

   	MEMORIU PREZENTARE		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
	Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 4 din 20

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- I. FOAIE DE CAPĂT
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI
- III. BORDEROUL MEMORIULUI
- IV. CERTIFICAT DE URBANISM
- V. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
- VI. MEMORIU DE PREZENTARE
 1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul PUZ
 - 1.3. Surse documentare
 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Încadrarea în localitate
 - 2.3. Elemente de cadru natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenuri
 - 2.6. Echiparea edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
 3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale PUG
 - 3.3. Valorificarea terenului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificarea funcțională
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
 4. REGLEMENTĂRI
 5. ANEXE

CU. nr. 865 din 21 iun 2012

Planșa anexă la CUnr. 865 din 21 iun 2012

Extras CF. nr 323730 Arad, cartier Gradiste, S=72899mp

Extras CF. nr 323731 Arad, cartier Gradiste, S=52969mp

Anexa 1, studiu circulatie

Anexa 2, studiu de solutie alimentare EE medie

Anexa 3, studiu solutie racorduri instalatii inclusiv EE joasa

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|---------|
| 1. PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE, conform PUG | |
| 2. ZONA INCINTA- CIRCULAȚII EXISTENTE | 02 A |
| 3. ZONA INCINTA- CIRCULAȚII RACORDURI PROPUSE | 03 A |
| 4. SITUAȚIA EXISTENTĂ – INCINTĂ PUZ | 04 A |
| 5. REGLEMENTĂRI URBANISTICE | 05 A/1 |
| 6. CIRCULAȚIA TERENURILOR | 06 A /1 |
| 7. DOTARI TEHNICO-EDILITARE | 07 ED |
| 8. DETALIERE LOTURI 1 | 08 A |
| 9. DETALIERE LOTURI 2 | 09 A |
| 10. SECȚIUNI PROFILE STRADALE | 10A |

 STACONS PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU PREZENTARE		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 5 din 20

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere

denumire lucrare	ZONA LOCUINTE PE 12,58ha, SERE ARAD	
beneficiar	SC IMOTRUST SA	
proiectant general	SC STACONS SRL	
proiectanți de specialitate	arhitectura	SC STACONS SRL
	instalatii	SC ARCOINSTAL SRL
	drumuri	SC DROMCONS SRL
	studiu geo	SC GEO-TOPO SRL
numar proiect	86 / 2011	
data elaborării	aprilie 2013	

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei – program

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în intravilanul municipiului Arad, în partea de nord-est, în proximitatea intersecției dintre centura ocolitoare a Aradului – DN7- și Calea Zimandului, a unui cartier rezidențial cu destinația de locuințe individuale și dotări, pe o suprafață de 125.868 mp teren.

Terenul se afla în proprietatea beneficiarului SC IMOTRUST SA, prin CF304793 – Arad. Delimitarea zonei studiate este făcută la nord de o stradă paralelă cu DN 7, la est de incinta SC ALGLAS SRL, Administrația Domeniilor Statului, SC MAITECH SRL, la sud de către un drum betonat în incintă + zonă pădure, arabil, str. A. Bojan, iar la vest de SC ELECTRICA SA ; MARANDIUC LIVIU& MOT GINEL; SC PETRA SRL, COMPANIA DE APA ARAD – Uzina de apă III (rezervoare 2 x 10.000 mc).

Prevederile programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată :

- asigurarea accesului la viitoarea funcțiune, în contextul zonei și a legăturilor
- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare
- rezervarea suprafețelor de teren necesare pentru drumuri/rețele

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

1.3. Surse de documentare

Pentru întocmirea prezentei documentații au fost studiate următoarele documente:

- Planul urbanistic general Arad

   	MEMORIU PREZENTARE		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
	Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 6 din 20

- R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordin 176/2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de Nord-est a municipiului Arad, cu acces semi-direct din Calea Zimandului artera majora ce leagă Aradul de Oradea.

Terenul a făcut parte din zona agricolă periferică a orașului, iar în perioada comunistă a fost inclus în întreprinderea fostelor Sere, cu intensă funcțiune agricolă. În prezent, după dezmembrarea incintei Serelor este proprietate privată, în intravilan, cu folosința de teren agricol.

În zonă se află mai multe zone pentru care s-au elaborat și aprobat planuri urbanistice cu funcțiuni preponderent rezidențiale, dar și spații comerciale, depozitare și hale industriale.

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a traficului și circulațiilor majore, cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare în zonele învecinate.

2.2. Potențial de dezvoltare

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității, Potențial de dezvoltare

În urma analizării datelor obținute despre amplasament și context urbanistic, se concluzionează ca:

- poziția terenului oferă posibilitatea de conexiuni relativ facile cu orașul (Calea Zimandului)
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă vor ține cont atât de parcelări, precum și de concluziile avizelor obținute, precum și de trama majoră propusă
- zona este protejată de zgomot și poluare prin retragerea de la cele două artere de circulație
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

Astfel, se definește un potențial crescut de dezvoltare pentru destinația rezidențială. Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare a proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă, atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute.

2.3. Incadrarea în localitate

   	MEMORIU PREZENTARE		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
	Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 7 din 20

Terenul studiat se încadrează în intravilanul municipiului Arad, în partea de nord-est, pe partea dreapta a arterei Calea Zimandului, și este delimitat de :

- la nord: strada paralela cu DN 7
- la est: incinta SC ALGLAS SRL, Administrația Domeniilor Statului, SC MAITECH SRL
- la sud : drum betonat în incintă + zonă pădure, arabil, str. A. Bojan
- vest: SC ELECTRICA SA ; MARANDIUC LIVIU& MOT GINEL; SC PETRA SRL, COMPANIA DE APA ARAD – Uzina de apă III (rezervoare 2 x 10.000 mc).

Suprafața terenului este de 125.868 mp, conform CF304793 – Arad.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Relief

Terenul din zonă este relativ plat, grupat la cote de 109,40-110,25 m în zona cu propuneri. Pe amplasament se regăsesc pe lângă drumuri tehnologice distruse și fundațiile unor hala desfiintate.

Reteaua hidrografica

Nu exista cursuri sau ochiuri de apa, precum nici alte evenimente hidrografice semnificative.

Clima

Amplasamentul studiat se afla in zona climaterica II (conform hartii climarterice prevazute de STAS 6472/2 -83)si III (conform hartii climaterice prevazute de STAS 10907/1 -97), cu o temperatura de calcul pentru vara de 28 grade Celsius/ temperatura de calcul pentru iarna de -15 grade C.

Viteza de calcul a vanturilor este de 22 m/s, conform STAS 10101/20 – 90, estimandu-se o expunere anuala de 3000 de ore la vanturi mai mari de 4m/s, iar incarcare data de zapada de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92 ; pentru zona studiata se prevede o cantitate medie de precipitatii anuala de 400 -600 mm pe mp.

Vegetatie

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt prezente, caracteristic pentru teren agricol.

Terenul este în totalitate neamenajat, fără plantații, existând vegetatie libera la nivelul solului.

Conditii geotehnice

Terenul este relativ plan, situat pe terasa superioara a raului Mures.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, construit din sisturi cristaline. Peste cristalin, situat la circa 1000m adancime, stau discordant si trangresiv formatiunile sedimentare ale panonianului si cuaternarului. Panonianul are o grosime incepand de la suprafata, de ciraca 250m si este alcatuit din fomatiuni lacustre si fluviatile (pleistocen si holocen) prezentand o stratificatie in suprafata de natura incrucisata, tipica fomatiunilor din conurile de dejectie. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri cu intercalatii de argile prafoase.

Adancimea de inghet-dezghet a zonei este de 80cm.

 	MEMORIU PREZENTARE		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
	Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 8 din 20

Pe amplasamentul studiat s-au efectuat doua foraje manuale (conform planului de situatie anexat). Mentionam ca cele doua sondaje au fost amplasate de catre delegatul SC Imotrust SA, si sunt asezate in zone neafectate de depunerii de umpluturi. Solul vegetal are grosimea de 80cm, iar pana la adancimea de 3,60m s-a interceptat un complex argilos, cafeniu glabui plastic vartos, iar pana la baza forajelor s-a intalnit un complex argilos prafos cafeniu galbui plastic consistent.

Pe amplasamentul din zona, in afara celor doua locatii, in proportie de 30-40% se gasesc depuneri de umpluturi de la fostele constructii, depozitate la suprafata a solului si sunt constituite din : beton, caramida, tigla, plastic, moloz, gudroane si pamant de umplutura, cu inatimi de la nivelul solului de 1,25-1,50m.

De asemenea pe amplasament se gasesc fundatiile fostelor cladiri, fundatii constituite din beton. In cazul in care se doreste construire de imobile in aceste zone, se recomanda un numar mai des de foraje pentru a reda situatia concreta din acea zona, indepartarea depunerilor de umpluturi pana la cota terenului natural si indepartarea fostelor fundatii.

Apa subterana a fost interceptata in luna octombrie 2012 la adancimea de 3,00m fata de nivel teren. Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane pana la adancimea de 1,50m fata de nivel teren.

Casele se vor funda la adancimea de 1,00m.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul pentru Df indicate si $b=1,00m$ este de $P_{conv} = 240kPa$. Inaintea turnarii betonului, terenul de fundare de pe amplasament va fi avizat de catre un geotehnician.

Riscuri naturale

Nu este cazul.

2.5. Circulația

În prezent accesul pe parcelă se poate face din Calea Zimandului si dinspre Nord, ambele accese nefiind modernizate si corespunzator dimensionate pentru noua functiune.

2.6. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței este în prezent cea de teren agricol în intravilan.

Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism sunt în proprietatea SC IMOTRUST SA, conform CF 323730 si CF 323731 – Arad.

În stadiul actual, deoarece terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Nu exista cladiri in zona.

In incinta exista drumuri de beton in stare uzata fizic, avand 4m latime si utilizate la in timpul functionarii Serelor ca si drumuri tehnologice, precum si fundatii dezafectate ale fostelor hale agricole.

Nu există riscuri naturale în zonă.

Terenul este traversat de mai multe linii electrice de 6 și 20 kV, respectiv stâlpi de beton armat fără conductorii electrici. Exista 4 linii aeriene care nu au nici un consumator pe zona ce face obiectul studiului, precum si o LEA de 20 kV (latura nord

 STACONS PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU PREZENTARE		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 9 din 20

si partial est a incintei) ce se mentine si in continuare. Ea va alimenta atat zona si in consecinta o atentie deosebita trebuie acordata zonei de protectie 12+12m, de o parte si alta a liniei.

Disfuncionalitati

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a. de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație): Traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare.

b. funcționale

Necesitatea respectării zonei de protecție 12+12m pentru LEA 20 kV, de o parte și alta a liniei.

2.7. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în prezent :

a. Alimentarea cu apă și canalizare

Zona nu dispune de rețea de alimentare cu apă.

b. Canalizare menajeră

Incinta cu propuneri nu dispune de canalizare menajera.

În zona, canalizarea menajeră este la 0,8-2,00m peste cota terenului, deci se impune pompare.

c. Canalizare pluvială

Zona nu dispune de rețea de canalizare pluvială, în aceeași situație fiind și drumurile de acces.

Apele meteorice se descarca parțial în rigolele-santurile ce la ora actuală sunt parțial sau în totalitate colmatate, respectiv sunt deversate către spațiul verde.

d. Gaze naturale

Nu există rețele de gaze de joasă sau medie presiune pe amplasament; unele clădiri de la limita zonei studiate (dar numai în exterior) dispun de rețea proprie dimensionată conform necesităților de consum.

e. Alimentarea cu energie electrică

Pe zona studiată există mai multe LEA conform celor precizate la alineatul 2.6.

f. Alimentarea cu energie termică

Nu există distribuitor de energie termică produsă centralizat, în zona sau în apropiere.

g. Telefonizare

În zonă, adiacent străzii din Nord, există o linie telefonică aeriană.

2.8. Probleme de mediu

 STACONS PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU PREZENTARE		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 10 din 20

Conform ordinului comun al MAPPM (nr. 214 / RT / 1999) – MLPAT (nr. 16 / NN / 1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism; aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor cuprinde :

- a. Relația cadru natural – cadru construit
- b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice
- c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.
- d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
- e. Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

Terenul încadrat în zona de studiu are categoria de folosință de teren agricol, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

Situatie existenta :

a. Relația cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentației, practic toată zona este liberă de construcții. Nu există drumuri amenajate corespunzător, accesele sunt relativ greoaie și pe trasee aleatorii.

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. În prezent, zona nu este dotată cu canalizare centralizată, nici cu rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de canalele de desecare.

Poluarea solului

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare. Probleme pot apărea datorită eventualele depozitări accidentale neautorizate de gunoie sau de îngrășăminte chimice în perioada sezonului agricol.

Poluarea apei

Pe lângă elementele de risc menționate nu există alți factori locali ce pot influența negativ apa subterană. În zona studiată există canale în stare degradată, asupra cărora nu se intervine (acestea nu sunt amplasate și nu au legatură în incinta cu propunerii). În caz de contact cu substanțe chimice, aceasta poate duce la o degradare temporară – a calității apei. Eliminarea acestora este posibilă prin canalele existente.

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. Posibilele noxe provin de la traficul de pe cele două artere învecinate.

Poluarea sonoră

Poluare sonoră în incinta nu există, dar se resimte cea generată de traficul de pe DN 7- DN 79.

b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

nu există.

c. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

nu este cazul.

   	MEMORIU PREZENTARE		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
	Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 11 din 20

d. Evidențierea potențialului balnear și turistic:

nu este cazul.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă se referă la Calea Zimandului și la centura ocolitoare a DN7, datorită intensității traficului.

2.9. Opțiuni ale populației

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar în întreaga zonă s-au făcut solicitări pentru diverse investiții, în principal destinate locuințelor, comerțului sau serviciilor. Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile majore existente și prevăzute
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.Z.-urile în zona
- asigurarea necesarului de spații verzi
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

Nu există date concrete privind opțiunea/opinia populației referitoare la realizarea unei zone de locuit, locuințele preconizate fiind influențate de relația cerere-ofertă. Conform Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism etapa de instiintare a populației a fost parcursă fără constatari suplimentare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma solicitărilor beneficiarilor se propune realizarea unei zone de locuințe cu funcțiuni complementare.

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.

3.2. Prevederi ale PUG

În PUG zona este încadrată în intravilan, destinație agricolă.

Pentru această schimbare de destinație a fost elaborat conform legislației în vigoare un studiu de oportunitate. Acesta, pe baza raportului serviciului de specialitate, a fost aprobat prin Dispoziția nr. 1361 din 07.06.2012, a primarului municipiului Arad. Prin această dispoziție de aprobare a studiului de oportunitate au fost create premisele demarării unui PUZ zona de locuințe - Sere Gradiste, Arad, sector Nord, beneficiar SC. IMOTRUST S.A. Documentația propune utilizările funcționale ale zonei, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi și se urmărește integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

   	MEMORIU PREZENTARE		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
	Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 12 din 20

3.4. Modernizarea circulației

a. **Organizarea circulației și a transportului în comun** (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare, amenajarea de intersecții, sensuri unice, etc.).

Relatia incintei propuse pentru amenajare cu vecinatatile face obiectul unui studiu de solutie prezent in Anexa 1. Conform acestuia, accesibilitatea in incinta propusa se face dinspre C. Zimandului, la Nord pe un drum care se propune a se supralargi, devenind dublu sens de 7m carosabil+1m trotuar, iar la Sud pe un drum existent care se va moderniza la 3.5m carosabil sens unic +1.5m trotuar.

Se propune crearea unui caroiaj de drumuri orientate Est - Vest și Nord - Sud, ce să asigure accesul carosabil la fiecare lot propus. Drumurile din zonă respectiv cele ce converg spre Calea Zimandului nu au nici un fel de relație cu drumurile comunale, județene sau naționale.

- străzile propuse, paralele cu C. Zimandului, sunt în număr de șapte, categoria III, cu 7,00 m carosabil (exceptie S12, S13, S15, S16, S17 de 6m), cele din centrul incintei (S11 – S17) și relație directă, R1 – R2 la Nord respectiv R3, ce debușează în drumul din afara zonei cu propuneri.
- pe direcția perpendiculara pe Calea Zimandului, și cuprinzând în această etapă 4 străzi, categoria III, de 7,00 m: strada fara nume din nord, S2 si S3, exceptie strada S1 avand 6m latime.
- toate străzile principale sunt de 7,00 m, zonă verde de 1-2m + 1-2 m, cu pietonale de 1.2 m pe ambele parti. Se asigură pe doua laturi plantații de protecție de 1-3 m iar la Sud o mică pădure ce se propune a nu participa la bilanțul de zonă verde amenajată.
- Accesul din Sud ar avea ca varianta ce poate fi luata in calcul accesul din str. Aviator A. Bojan, str. D. Bonciu respectiv legătura cu zona de locuințe existentă la Sud (Grădiște), str. Mierlei.
- Străzile 12, 13 respectiv 15, 16, 17 au un mic giratoriu la capăt pentru asigurarea întoarcerii autovehiculelor realizat din dale inierbate pentru a permite intoarcerea autospecialelor. Totodată se asigură parcare - gararea exclusiv pe terenul proprietate (incinte clădiri). Parcarile se realizeaza de regula avand 2.5x5m pe dale traforate sau dupa caz beton armat la garaje. Străzile 11 și 14 deservesc întreaga zonă cu propuneri.
- trotuare, platforme, parcaje-toate străzile sunt flancate de trotuare de minim 1m, pe o parte sau pe ambele părți, după caz. Toate vor fi realizate din dale sau îmbrăcăminte asfaltică. Accesele carosabile sau trecerile de pietoni vor coborî până la cota drumului, conform N 051/2001
- transportul în comun - la aprox. 0,6 km Vest este o linie de tramvai.
- circulația pietonală, piste cicliști - conform celor precizate toate străzile sunt flancate de trotuare, nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre loturi se poatederula fără probleme pe căile rutiere propuse.

b. **Organizarea circulației feroviare** - nu este cazul.

c. **Organizarea circulației navale** – nu este cazul.

d. **Organizarea circulației aeriene** – nu este cazul.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

   	MEMORIU PREZENTARE		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
	Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 13 din 20

01. Principalele functiuni propuse ale zonei :

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuinte cu functiuni complementare
- spații verzi și plantatii de aliniament cu rol de protecție
- regim de înălțime D+P+1, P+1E, P+1E +M - H.max. cornisa-8m, hcoama 10.50m
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru zonă
- zona este protejată perimetral de spații verzi, independente/aferente incintei locuințelor.
- conform planșei 03 A se va asigura o relație funcțională cu incinta fostelor Sere, dar fără contact direct sau ieșire la DN 7, acesta fiind asigurat pe latura Nord de giratoriul existent.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare.

Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare, este practic un cupaj din terenul agricol al fostelor Sere Arad, ce constituie în totalitate zona și cuprinde o singura zonă/ incinta cu propuneri –Z - având 12,58 ha și accesibilă la Nord și Sud pe străzi existente.

Incinta cu propuneri are exclusiv funcția de locuire si functiuni complementare.

Pe ea propunandu-se 287 loturi pentru locuințe grupate în 5 pateuri cu construcții:

- P1 – 16 loturi 8 case individuale, 8 înșiruite - între 199-310 mp
- P2 – 61loturi 61case individuale
din care 3 cu functiuni complementare - între 244–773 mp
- P3 – 70 loturi 70 case cuplate - între 212–361 mp
- P4 – 115loturi 115case individuale
din care 3 cu functiuni complementare - între 201-626mp
- P5 – 25 loturi /25 clădiri înșiruite - între 220 – 227mp.

Numerotarea loturilor este distincta pe pateuri.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- în cazul parcelelor destinate locuintelor cuplate, construcțiile vor fi aliniate obligatoriu la frontul stradal;
- în cazul parcelelor destinate locuintelor insiruite, retragerea obligatorie este de 5,00m.(exceptie loturile din pateul P1 care vor avea retragerile conform plansei de detaliu A09)
- în cazul parcelelor destinate locuintelor izolate, dupa cum urmeaza:
 - pentru strazile S11, S2 – retragere obligatorie 5,00m.
 - S12, S13, S15, S16, S17 – retragere minima de 2,00m si maxima de 5,00m.
 - Pentru strada acces N – retragere obligatorie 3,00m.
 - Pentru a se asigura spatiul necesar giratoriului de la capatul strazilor S12, S13, S15, S16, S17 conform NP 24- proiectare parcaje, exista parcele atipice dimensionate ca atare, avand retragerile conform plansei A 05/1 si a plansei de detaliu A 09.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	  	MEMORIU PREZENTARE		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 14 din 20

- Pentru strada S1, locuintele insiruite din pateul P1, vor avea retragerile conform plansei A05/1 si a plansei de detaliu A09.

În oricare dintre situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Se asigură o diversitate mare de suprafețe la loturi, lotul mediu fiind de 348 mp.

În funcție de solicitări la intersecția S11 cu S2 se pot prevedea după caz 3+3 locuințe cu funcțiuni complementare.

Toate loturile respectă prevederile din HG 525/1996 privind suprafața, frontul la stradă, asigurarea accesului și a tuturor utilităților necesare funcționării, conform Legii 114/1996, P118/1999, etc.

Pentru fiecare lot se propune o clădire :

- D+P+1, P+1+M, D+P+M,
- H cornișă max. 8m
- Hcoamă max. 10,50m
- POT max. 45%
- CUT = 1,35
- minim construibil 60% din maxim
- procentul de edificabilitate max. 70%.

În fiecare lot se asigură acces carosabil către parcare – garajul din incintă; accesul va avea minim 3,00 m. La capătul străzilor interioare se propun spații verzi mobilate corespunzător. Clădirile se propun cuplate, înșiruite și izolate. Întreaga incintă va fi protejată de un gard transparent (perimetrul exterior al zonei, la loturile preconizate spatele și lateralele vor fi opace, la front transparente.

02. Destinația terenurilor din zona:

Pe ansamblul zonei Z se propune următorul bilanț teritorial:

BILANȚ TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ					
ZONA STUDIATĂ – 29.76 ha					
Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1	LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	-	-	9.03	30.34
2	DOTĂRI	0.72	2,45	0.72	2,45
3	TEHNICO – EDILITARE, INDUSTRIE	1.87	6,28	1.68	5,60
4	CIRCULAȚII, CAROSABILE	0.78	2,62	2.56	8,60
5	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	1.29	4.30	1.70	5,70
6	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	1.42	4,80	0.70	2,38
7	SPAȚII VERZI AMENAJATE	-	-	1,40	4.70
8	CANALE	0.15	0,52	0.15	0,52
9	TEREN AGRICOL	24.39	81,97	11,81	39,68
	TOTAL GENERAL	29.76	100	29.76	100

 STACONS PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU PREZENTARE		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 15 din 20

BILANȚ TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ					
INCINTĂ PROPUNERI – 12.58 ha					
Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1	LOCUIȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	-	-	9.03	71,70
2	DOTĂRI	-	-	-	-
3	TEHNICO – EDILITARE, INDUSTRIE	-	-	-	-
4	CIRCULAȚII, CAROSABILE			1.78	14.13
5	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE			0.38	3
6	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	0.04	0,31	-	-
7	SPAȚII VERZI AMENAJATE*			1.40	11.17
8	CANALE DESECARE			-	-
9	TEREN AGRICOL,	12.54	99,69	-	-
TOTAL GENERAL		12.58	100	12.58	100

Propuneri centralizate conform Aviz Mediu nr. 2294/21.02.2013

Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și dotări edilitare necesare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM, etc.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

03. Indici urbanistici :

ZONA STUDIATĂ – 29.76 ha		
	Existent	Propus
POT	7,95 %	39,00 %
CUT	0,08	0,93

INCINTĂ PROPUNERI – 12.58 ha		
	Existent	Propus
POT/lot	0	45
CUT/lot	0	1,35

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri , trotuare, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitățile existente in afara zonei ce face obiectul PUZ. Modalitatea si locul de racord al rețelilor interioare cu cele exterioare face obiectul studiului de solutie, la capitolul de instalatii prin documentatia aferenta Anexei 3 inclusiv EE joasă tensiune aferentă fiecărui lot.

3.6.1. Alimentarea cu apă

 STACONS PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU PREZENTARE		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 16 din 20

Extinderea conform studiului de specialitate a rețelei stradale existente în intravilanul localității în zonă până pe amplasament, la o capacitate ce să poată servi atât zona cât și eventualii viitori consumatori (posibili pe partea de sud față de propuneri). Pentru finalizare se va obține – după avizul de principiu al furnizorului CA Arad SA – D.T.A.C. pentru această lucrare ce trebuie finalizată la recepția primei clădiri de locuit din zonă.

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

Necesarul de apă pentru stingerea incendiilor din exterior va fi asigurat prin utilaje publice de stins incendiul, propunându-se instalarea de hidranți stradali supraterani pe barele de rețea.

La utilajele publice de stins incendiile, se va putea asigura debitul de incendiu normat, de 5,0 l/s la hidranți supraterani și 0,7 bar presiune de funcționare.

3.6.2. Canalizare

Extinderea rețelei de canalizare menajeră orășenească până la zona cu locuințe propusă în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare orășenească. Detalii conform Anexa 3.

De asemenea se propune și extinderea rețelei de canalizare pluvială.

Descărcarea gravitațională se face prin rigole și canale deschise a apei din precipitații, până la partea intubată a sistemului de canalizare pluvială a zonei, iar ulterior racordarea acestuia la sistemul centralizat de canalizare pluvială a orașului Arad. Ea va fi dimensionată conform normelor și normativelor în vigoare, permitând în același timp racordarea activităților ce se vor desfășura în segmentul dintre zona studiată și marginea estică a incintei.

În plus, conform propunerilor de mobilare a loturilor, drumuri, platforme, etc., cca 50% din suprafața totală a incintei cu propuneri rămâne zonă verde ce absoarbe în mare măsură precipitațiile.

Ca funcționare se preconizează colectarea precipitațiilor de pe clădiri prin jgheaburi, burlane, rigole spre drum ce este flancat de rigole ce conduc apa la canalizarea pluvială a orașului. Modul și capacitatea acestora sunt prezentate în studiul aferent Anexei 3.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru a putea utiliza în totalitate terenul disponibil, pe zonă se propune trecerea LEA în toată zona cu propuneri. Astfel se elimină în totalitate LEA 1, 2, 3, 4 iar 5 se menține cu obligația respectării zonei de siguranță (12+12m).

În funcție de necesitate se vor prevedea mai multe PT 20/0,4 kV; și se va asigura racordul distinct pentru fiecare casă + iluminat stradal corespunzător normelor pentru 0,4kV, conform rezoluției din Avizul ENEL precum și studiul de soluție. În mare, pe lângă trecerea pe distribuție subterană a L.E.S. proiectată, este deservită zona pe traseul S3-S11-S2 +PTZ.

3.6.5. Telecomunicații

-nu se propune

 STACONS PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU PREZENTARE		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 17 din 20

3.6.6. 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. 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.

3.6.7. Alimentarea cu gaze naturale sau GPL

Încălzirea, apa caldă menajeră și prepararea hranei, se vor asigura prin centrale termice proprii, respectiv mașini de gătit pe gaze naturale, zona nedorind racord la sistemul centralizat de termoficare al orașului. Modul de amplasare și distanțele până la fundațiile clădirilor respectiv alte utilități înglobate, face obiectul studiului prezentat în Anexa 3.

3.6.8. Gospodărie comunală

Deșeurii menajere și urbane

În zonele rezidențiale, conform regulamentului de salubritate al municipiului Arad – HCLM 76/26.03.2001 se prevede colectarea în recipiente speciale a deșeurilor menajere respectiv ale celor din domeniul public și ulterior transportul și depozitarea în rampa municipală de gunoi.

Recipienții 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 se prevăd coșuri de gunoi de 30-50 l.

Deșeurii industriale

Nu sunt activități industriale în zona cu propuneri.

3.7. Protecția mediului

Conform deciziei Agenției de Protecție a Mediului nr. 2294 din 21.02.2013, PUZ – „Construire cartier locuințe” în zona Sere Arad, FN, nu necesită evaluare de mediu și va fi adoptat fără aviz.

a. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Poluarea solului și apei nu este posibilă, deoarece:

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

   	MEMORIU PREZENTARE		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
	Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 18 din 20

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 DN 7, au fost prevăzute perdele de protecție cu vegetație de 5-10 m lățime.

b. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

c. Epurarea preepurarea apelor uzate

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

d. Depozitarea controlată a deșeurilor

Pentru întreaga zonă se vor asigura contract cu o firmă specializată pentru colectare deșeurilor.

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat. Zona va fi dotată cu containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120L; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeurii urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă municipală.

e. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Terenurile degradate din zonă sunt minime, din zonele cu depozitări neautorizate, necontrolate de gunoi și deșeurii, unde se va interveni prin îndepărtarea acestora până la cota terenului degradat, urmând apoi umpluturi pentru atingerea CTS necesar construcțiilor sau plantațiilor.

f. Organizarea sistemelor de spații verzi

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

În incintele parcelelor propuse de asemenea se va planta minim un copac la 200mp. Spațiile V1, V2, V3, V4, V5, V6 amenajate corespunzător și cu acces direct din străzile adiacente, sunt destinate zonelor verzi amenajate ca parc, pentru toate generațiile.

g. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

h. Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Se va face în tandem cu investițiile preconizate.

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.

Zona cu propuneri având 12,58 ha, va fi protejată de exterior cu vegetație de minim 3m înălțime; iar la Vest există o mică pădure ce va fi igienizată.

i. Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu este cazul, datorită funcțiunii rezidențiale.

 STACONS PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU PREZENTARE		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 19 din 20

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

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

- a. **căile de comunicație** - zona nu are în prezent o rețea stradală corespunzătoare. Acestea nu asigură un acces facil și fluent în și din zonă, împreună cu o relație funcțională cu transportul comun pe DN 7. Nu există și nici nu se propune o legătură a zonei de locuințe cu DN 7. Racordarea la circulația din zona este obiectul studiului de specialitate- Anexa 1 și se va realiza din fondurile beneficiarului.
- b. **rețele edilitare** ce asigură pentru toată zona posibilitatea racordării la:
 - alimentare cu apă din Arad (sistemul centralizat)
 - canalizare menajeră la stația de epurare din Arad (Bodrogului).
 - canalizare pluvială
 - gaze, după caz GPL toate acestea fiind obiectul unui studiu de specialitate, (anexa 3)
 - electrice (anexa 2)

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare. Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației. Costurile vor fi suportate în întregime de către beneficiar/investitor.

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.

Se propune modernizarea drumului de acces Sud dinspre Calea Zimandului cu un prospect de drum 3.5m carosabil și 1.5m trotuar sens unic și supralărgirea și modernizarea prospectului stradal al drumului de acces Nord, la 7m carosabil și 1m trotuar. De asemenea se propun drumuri în interiorul incintei cu spațiu verde în aliniament.

Se propune extinderea utilitatilor de apa-canal, gaze naturale și energie electrică de la Calea Zimandului până la incinta cu propuneri, la o distanță de aprox. 275m.

Tipuri de proprietate teren

În incinta studiată nu există terenuri proprietate publică de interes național și județean; 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 și modificări aduse de PUZ, sunt prezentate în planșa 06A.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU PREZENTARE		Beneficiar: SC IMOTRUST SA
		Proiect – 86/2011	Faza: PUZ	Data: feb.2013 Pagina 20 din 20

Circulația terenurilor

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

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Propunerea modifica functiunea initiala prevazuta prin PUG, inasa cu respectarea prevederilor generale pentru functiunea nou formata, cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati, inscriindu-se in linia definita prin PUG.

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

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Priorități de intervenție

Amenajarea terenului in vederea definirii unor parcele edificabile atractive implica realizarea cailor de comunicatie precum si a infrastructurii edilitare, care se vor realiza din fondurile beneficiarului.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Considerand tendințele de dezvoltare în intravilanul localității Arad, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Lucrările de elaborat în perioada următoare :

- a. **Adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD – uri) :** nu este cazul.
- b. **Proiecte prioritare de investiții** - realizarea cailor de comunicatie, a infrastructurii edilitare precum si studiul unor mobilari de parcele atractive pentrucumparatori.
- c. **Montaje ale etapelor viitoare**-datorita naturii juridice a terenului, investitorul este actorul principal implicat, care in derularea investitiei va apela, va corela si aplica cerintele administratiei locale, ale proiectantilor de specialitate precum si a potentialior cumparatori.

intocmit,
arh. Ioan DARIDA
TNA 0600 RUR C, D, E