

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

NR. 145/26.05.2010

AVIZAT
SECRETAR
Cons.jr.Lilioara Stepănescu

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2010

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "ZONA DE LOCUINȚE"-str. Iasomiei nr.F.N. Sânicolaul Mic beneficiar DINA GHEORGHE bd.Nicolae Titulescu , bl.308, sc.B, ap.2 proiect nr. 7/2009, elaborat de B.I. ARH. DARIDA IOAN

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 21408/2010 și raportul nr.21408 /15.04.2010 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - "ZONA DE LOCUINȚE"-str. Iasomiei nr.F.N.Sânicolaul Mic, proiect nr.7/2010 elaborat de B.I. ARH. DARIDA IOAN;
-rapoartele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 0010 – 2000 ;

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

HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă Avizul Tehnic nr.18 din 11.05.2010. al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism.

Art.2.Se aprobă – „Planul Urbanistic Zonal” – “ZONA DE LOCUINȚE“-str. Iasomiei nr.F.N. Sânicolaul Mic conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic Zonal va avea valabilitate de 3 ani de la data avizării în Consiliul Local al Municipiului Arad .

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul DINA GHEORGHE, bd.Nicolae Titulescu, bl.308, sc.B, ap.2, Arad și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Serviciul Constructii și Urbanism

Cod:PMA-S1-01

**PRIMARIA MUNICIPIULUI
ARAD
Nr. 21408/Ao/26.05.2010**

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere cererea nr.21408/2010 prin care se solicită avizarea PUZ-ului „CONSTRUIREA UNEI ZONE DE LOCUINȚE”, în strada Iasomei, F.N. Sânicolaul Mic, întrucât această investiție va completa caracterul funcțional al spațiului studiat rezolvându-se totodată și realizarea de noi locuințe,

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care se avizează PUZ-ul „CONSTRUIREA UNEI ZONE DE LOCUINȚE” în vederea construirii acestei zone de locuințe în strada Iasomei Sânicolaul Mic, pe un teren intravilan înscris în CF nr.75662 nedef. Arad nr. top. 337.2619/16/10 nr.cad. 12165, conform prevederilor Legii 350/2001 modificată cu Ord. 27/27.08.2008.

**PRIMAR,
Ing. Gheorghe Falcă**



Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr 21408/15.04.2010

RAPORT

Privind Planului Urbanistic Zonal "ZONA DE LOCUINȚE"-str. Iasomei, F,N. Sânicolaul Mic, proiect nr.7/2009, elaborat de B.I. ARH. DARIDA IOAN.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a Certificatului de Urbanism nr.1699/11.09.2009.

Teritoriul luat în studiu se află în partea de est a municipiului Arad și are suprafața de 11500mp, CF nr.75662, nr.top 337.2619/16/10 nr.cad.1265.

Zona studiată este delimitată de :

- est - agricol
- sud - locuințe
- vest – locuințe existente
- nord – teren agricol.

În prezent terenul studiat se prezintă sub forma unui teren viran neamenajat.

Terenul care face obiectul prezentului proiect este proprietate privată a d-lui Dina Gheorghe, înscris în C.F.75662, nr.top 337.2619/16/10 nr.CAD 12165, în suprafață de 11500 mp. situat în intravilanul municipiului Arad.

Cerințe de temă: Conform temei de proiectare beneficiarul dorește construirea unor locuințe unifamiliale, în pateuri, cu loturi cu suprafața de 400mp o parte, celelalte în medie, având 500mp.

Zonificare funcțională și reglementări :

În total vor fi 19 loturi pentru locuințe, spații verzi și un teritoriu de stradă.

Forma clădirilor poate fi dreptunghiulară, monobloc sau articulată;

În fiecare lot se vor asigura min.45% spații verzi amenajate;

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

Se pot autoriza activități de birou (cabinet medical, farmacie, birou avocat, notar, grădinițe 1 grupă, etc.);

Aurel Incicău/ 2ex / Aurel Incicău

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

Construcții și dotări tehnico- edilitare de deservire a întregii dezvoltări se vor executa în regim maxim de înălțime P+2+M sau D+P+M.

H max cornișă = 6 m, iar la coamă – H max coamă = 10 m.

Spațiile verzi amenajate întrunesc o suprafață de 1542mp din totalul suprafeței studiate.

Extindere de rețele edilitare, racorduri și bransamentese vor executa pentru: alimentarea obiectivelor cu apă potabilă și de incendiu, canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică, racord de telecomunicații.

Din cele prezentate rezultă următorii indici urbanistici de ocupare și utilizare a terenului:

POT existent = 0

POT propus = 40%

CUT existent = 0

CUT propus = 1,6

Asigurarea utilităților

Alimentarea cu apă potabilă și apă pentru stingerea incendiilor din zonă se poate realiza de la conducta de apă potabilă existentă, la 270m de zona studiată, lucrare care trebuie finalizată până la recepția primei clădiri finalizate în zonă.

Canalizarea menajeră

Racordarea se va face la canalizarea menajeră din cartier, existentă adiacent obiectivului. În acest sens se propune realizarea unei rețele interne de canalizare, care se va racorda la rețeaua existentă în localitate.

Canalizarea apelor meteorice se va face :

- gravitațional spre rigole, iar o parte din apele meteorice vor fi absorbite de teren.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru a se putea utiliza în totalitate terenul disponibil pentru alimentare cu energie electrică, pe zona se propune trecerea LEA 0,4kV

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru asigurarea necesarului de gaze naturale al acestei zone, se propune realizarea următoarelor lucrări:

-extinderea rețelei de gaze din Calea Timișorii

-o stație de reglare măsurare de sector, care va deservi toată zona

-câte un bransament de gaze naturale pentru fiecare obiectiv,

respectiv, imobil.

Alimentarea cu energie termică

Cladirile vor dispune de centrale termice proprii cu funcționare pe gaze naturale. În consecință nu este necesară o sursă centralizată de energie termică și nici rețea de distribuție.

Depozitarea deșeurilor:

Deșeurile menajere și ambalajele sunt colectate în recipiente închise și transportate cu utilaje specializate la rampa municipală de gunoi, rampa ecologică a municipiului Arad, ce corespunde normelor Uniunii Europene.

Toate utilitățile necesare unei funcționări corespunzătoare ale obiectivelor pot fi realizate cu eforturi financiare și tehnice normale, dezvoltarea zonei îmbunătățind implicit condițiile de urbanizare a zonelor adiacente cu locuințe colective și individuale, dar și pentru alte destinații funcționale, completarea zonei de comerț și servicii, apreciindu-se că realizarea acestei investiții va determina extinderea și dezvoltarea zonei de sud a municipiului Arad. Întreg ansamblul va fi realizat la nivelul standardelor europene, oferind posibilitatea apariției a noi locuri de muncă.

Documentația conține următoarele avize:

Nr.crt.	ORGANISME CENTRALE / TERITORIALE INTERESATE	NR. AVIZ/DATA
1	Autoritatea de Sănătate publică	1275/03.11.2009
2	Protecția civilă	2354/A/05.11.2009
3	PSI	1581/A/05.11.2009
4	Compania de apă	13305/05.11.2009
5	ROMTELECOM	719/13.11.2009
6	ENEL	1169/11.12.2009
7	E-ON GAZ	8385/03.11.2009
8	MapN	D/2466/20.11.2009
9	Primăria Municipiului Arad –Serviciul Edilitar	2028/T3/28.01.2010
10	ANIF	7884/18.12.2009
11	SRI	61922/12.11.2009
12	Poliția rutieră	2711115/06.11.2009
13	Primăria Municipiului Arad-Biroul Transporturi	70731/T7/28.01.2010
14	PROTECȚIA MEDIULUI	1416/16.03.2010
15	OCPI	1313/11.11.2009

Având în vedere că au fost îndeplinite toate condițiile din certificatul de urbanism, din acorduri și avize, cât și prin faptul că prin realizarea acestei investiții va duce la dezvoltarea municipiului Arad,

P R O P U N E M

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal "ZONA DE LOCUINȚE"-str. Iasomiei, F.N. Sânicolaul Mic, beneficiar domnul DINA GHEORGHE proiect nr.7/2009 elaborat de B. I. ARH. DARIDA IOAN, care îndeplinește prevederile legislației în vigoare, precum și al Regulamentului Planului Urbanistic General.

ARHITECT ȘEF
Ing. Mirela Szasz



ȘEF DE SERVICIU
Arh. Radu Drăgan



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire:	P.U.Z. - Zona de locuințe strada Iasomei,
Beneficiar:	Dina Gheorghe
Conținut:	PUZ + Memoriu de Prezentare
Proiectant general:	B.I.ARH. DARIDA IOAN
Proiect nr:	7/2009
Arhitectură, urbanism:	arh. Ioan DARIDA RUR C, D, E.
Amplasament:	Str. Iasomei, Nr. 50 , Sanicolaul Mic , Arad

1.2. Obiectul PUZ

Zona care face obiectul prezentei documentații are forma de trapez asimetric și este amplasată în partea E a muicipiului Arad , și are suprafața de 11500 mp , conform CF nr. 75662, delimitată Nord- teren agricol, Est- agricol, Sud-locuinte , Vest- Locuinte existente

Conform comenzii beneficiarului, specificată în C.U. NR. 1699/11.09.2009, se solicită *amenajare zonă locuinte*. Locuințele vor fi individuale pe parcele (având 400 mp medie).

1.3. Surse documentare

Pentru acest PUZ sunt valabile principalele linii directoare ale PAT – județul Arad și PUG Arad , UTR 63 ce constituie "vecinătatea" la S și V a zonei.

1.3.1. La baza documentației au stat următoarele documentații:

- PATJ Arad.
- Comanda beneficiar.
- 10 AP. sociale – str. Tarafului
- Caldire multifunctionala str. Tarafului
- PUZ zona Tarafului - Piata
- conform CF incinta propunerii are 11500 mp , iar zona studiata 30592 mp

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

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

Zona este atestată din sec.XI, dar există probabil din epoca de fier. După venirea turcilor a fost depopulată, a renăscut la începutul sec.XVIII-lea datorită coloniștilor șvabi.

Cu destinație agricolă-și în special legumicultură-, după 1950 au avut loc profunde schimbări sociale și de proprietate .

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

- a dispărut sistemul CAP, IAS, etc.,
- majoritatea terenurilor au redevenit proprietate personală.
- un segment important din locuitorii cartierului au emigrat

În consecință, a apărut dilema - agricultură sau urbanizare – întrebare la care răspunsul nu e numai opinia proprietarului ci și atitudinea societății ce timp de patru decenii a fost „convinsă” că e mai bine „la bloc”. Tendințele de azi „Locuinte unifamiliale” sunt foarte puternice, deosebi în aceste zone predominant de locuinte .

2.2. Încadrarea în localitate

În cadrul PUG aprobat, sunt stabilite direcțiile principale de dezvoltare în interesul public; pe același principiu a fost emis și C.U. NR.1699/11.09.2009 de Primaria Arad , ce stabilește destinația de locuințe individuale, pe un teren proprietate , in intravilan cu regim P+2+M.

Prin reglementările generale pentru zone cu acest specific menționăm:

- stabilirea limitelor zonei + relația cu orasul
- instituirea restricțiilor legale până la aprobarea documentațiilor de urbanism
- stabilirea și delimitarea zonelor, subzonelor ca areal și destinație
- trasee rutiere și pietonale
- poziționarea noilor construcții din zonă
- asigurarea cu utilități.
- controlul și protecția mediului

Faptic, terenul ce face obiectul prezentei documentații PUZ este un dtrapez asimetric de 11500 mp situat la cca. 100 m Nord – Est de strada Tarafului si la ~ 400 m Sud de Mures , fara a fi zona inundabila .

Terenul este accesibil și dinspre Est dar acest traseu este practic un ocol de peste 1,00 km. În acest context, se propune această documentație de urbanism, în care incinta cu propuneri are 11500 mp iar cea studiată 30592 mp .

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Aspecte generale

Pe această suprafață de 11500 mp propuneri, nu există la ora actuală construcții sau vegetație de talie medie sau mare. Nu sunt denivelări semnificative, pe două laturi este delimitat de teren agricol sau drumuri de exploatare . În concluzie apreciem că zona, după luarea măsurilor corespunzătoare de asigurare cu utilități, poate adăposti locuințe unifamiliale.

2.3.2. Relief, hidrografie, vegetație

După cum s-a menționat anterior, terenul din zonă este relativ plat, grupat la:

- cote de 109 N – 109.98 S în zona cu propuneri, cu o mică pantă spre N.

Zona este fără vegetație amplă sau valoroasă – indeosebi pe terenurile libere acoperite cu iarbă, parțial urme de culturi agricole (porumb).

In apropiere se afla canalul Țiganca dar zona nu este inundabila , Muresul este dincolo de dig –linia CF – la aproximativ 800 m Est.

2.3.3. Analiză geotehnică

I. INTRODUCERE

I.1. Prezentul referat geotehnic face obiectul cercetării terenului de fundare la P.U.Z- Zona de locuințe strada Iasomei , Arad – 11500 mp .

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

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

II. DATE GENERALE

II.1. Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea: Arad . Cote 108 – 109.98 .

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

II.3. GEOLOGIA ZONEI.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafață, de cca 250 m și este

alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen), prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masă, de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

II.4. HIDROLOGIA ZONEI

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

II.5. Conform macrozonării seismice după Normativ P100-92, municipiul Arad se încadrează într-o zonă seismică de calcul notată cu "D" căreia îi corespund: $k_s=0,16$ și $T_c=1,0$ sec.

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

III. STRATIFICAȚIA TERENULUI ȘI CARACTERISTICILE FIZICO-MECANICE

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

Geologic, amplasamentul este situat pe formațiunile estetică ale depresiunii panonice, depresiune ce a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv constituit din șisturi cristaline. Peste cristaline, situat la circa 1000m adâncime stau formațiuni sedimentare ale panonienului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime de circa 250m, începând de la suprafață și este constituit din pietrișuri în masa de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Hidrologic, amplasamentul se situează la o distanță mică de râul Mureș, iar alternanța de straturi permeabile permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă, a nivelului apelor Mureșului.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 3,20m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,70m.

Adâncimea de îngheț este de 0,80m, iar adâncimea de fundare a clădirilor se apreciază la 1,00-1,20m de la nivelul terenului. Presiunea convențională ce se va lua în calcul pentru D_f indicată și $b=1,00$ m este $P_{conv}=220$ Kpa.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/2006 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ și perioada de colț $T_c=1,00$ sec.

IV. APA SUBTERANĂ

A fost interceptată în forajele efectuate (luna august 2009) la adâncimea de 3,20 m.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații cazute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș, aflat la ~ 0.8 km E.

Se prevede un regim maxim ascensional până la adâncimea de 1,70 m față de nivel teren actual.

V. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

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

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

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

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

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

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

- nu se recomandă subsol

2.3.4. Riscuri naturale

Zona nu este supusă la alunecări de teren ample.

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

Considerăm util – pentru evitarea problemelor – următoarele:

- ridicare CTS 108 minim, 109.98 mediu;
- demisol minim de la 109.

Totodată nu trebuie omis faptul că:

- sunt posibile și alte investiții în zonă;
- creșterea ocupării terenului cu construcții, drumuri, platforme, etc., grăbește substanțial deversarea apelor pluviale în canalizarea propusă a fi legată de stația Arad .

2.4. Căi de comunicații

2.4.1. Drumuri

Municipiul Arad , la care zona studiată se lipește în capătul S. al acestuia, are o tramă stradală rectangulară, dar nelegată direct, funcțional de zona studiată .

În zonă se mai găsesc 2-3 drumuri agricole, neamenajate, ce preiau un trafic ocazional .

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Funcțiuni în zonă

În zona studiată se delimitează clar doua tipuri de funcțiuni: agricol + locuinte , la ~ 300 m S.

2.5.2. Calitatea construcțiilor, servicii

După cum s-a menționat, există clădiri în zonă situate la S de incinta cu propuneri in apropiere. In cartier exista o parte dintre serviciile si dotările de folosință zilnică sau săptămânală, iar in zona centrala se regasesc toate tipurile de servicii si dotari cele mai apropiate sunt la aproximativ 1-2 km , iar dotări școlare la ~ 2 km.

2.5.3. Disfuncționalități

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

- cele legate de cartierul existent propus (prezentate la cap. 2.1, 2.4, 2.5 referitoare la cartierul propus) + cartierul în sine.
- cele deduse din posibilele conflicte cauzate de relația existent-propus, azi-mâine.

Dintre acestea, reiterăm ca elemente majore:

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

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

- aspectul arhitectural al zonei nu este reprezentativ pentru o intrare în comună.
- caracterul nedefinit urban – rural al zonei.
- dotări și infrastructuri insuficiente.
- bivalența sau opoziția dintre zonele N-S ale cartierului.
- necesarul și poziția dotărilor raportate la utilizatori (școală, biserică, comerț, etc.)
- Menținerea sau măcar semnalarea elementelor de arhitectură tradițională locală.

- Asigurarea cu toate utilitățile urbane a întregii zone – existent + propus .

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

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

ISTORIC ȘI PREZENTARE GENERALĂ

Zona dispune de rețea de alimentare cu apă potabilă.

2.6.2. Canalizare menajeră

Conform avizului emis de Primaria Municipiului Arad, serviciul edilitar, în zona incintei cu propuneri există rețea de canalizare menajeră și pluvială. Aceste rețele edilitare vor fi puse în funcțiune până la sfârșitul anului 2010.

2.6.3. Canalizare pluvială

Canalizare pluvială există, pe strada Iasomei. Conform avizului Primăriei Municipiului Arad, detinatorul rețelelor edilitare din zona, aceasta canalizare va fi funcțională până la finalul anului 2010. O parte din apele meteorice sunt absorbite de teren și altele sunt preluate de canalizarea strădală existentă în zona.

2.6.4. Electricitate

Pe zona studiată (deci și în imediată apropiere a incintei cu propuneri) există LEA 0,4 kV – partea de S – E (strada Brandusei) ce alimentează casele din vecinătatea incintei cu propuneri.

2.6.5. Telefonie

În zonă, există o linie telefonică aeriană până la cca 200m, S de incinta cu propuneri.

2.6.6. Gaze

Nu există rețele de gaze de joasă sau medie presiune pe amplasament; clădirile de la limita intravilanului spre Sud sau racorduri de gaz pentru bucătărie și încălzire + ACM; distanța până la ele este de ~200m.

2.6.7. Alimentarea cu energie termică

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

2.7. Probleme de mediu – existent

2.7.1. Surse de poluare

2.7.1.1. Poluarea solului

În zona studiată – ce practic e fără construcții sau activități permanente – nu există surse majore sau medii de poluare. Probleme pot apărea datorită:

- Riscul este redus. Zona este proprietate privată.

2.7.1.2. Poluarea apei

Pe lângă elementele de risc menționate la cap. 2.7.1.1. nu există alți factori locali ce pot influența negativ apa subterană. În caz de precipitații abundente apele pot antrena materialele depozitate sau aruncate în porțiunea inundată, în caz de contact cu substanțe chimice, aceasta poate duce la o degradare temporară – a calității apei. Eliminarea acestora este posibilă prin rigolele adiacente existente, la care se adaugă și canalizarea pluvială existentă pe strada Iasomei.

2.7.1.3. Poluarea aerului

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

2.7.1.4. Poluarea sonoră

Poluare sonoră în zonă nu există, dar se poate resimți cu intensitate redusă de la traficul de pe Dj + CF (~400m Vest).

2.7.2. Cadrul natural

2.7.2.1. Relația cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentației, practic toată zona este liberă de construcții. Nu există drumuri amenajate, corespunzător accesul este pe gresii și pe trasee aleatorii, nedefinite uneori ce nu respecta limita de proprietate

2.7.2.2. Evidența riscurilor naturale și antropice

Pe ansamblul zonei nu există risc natural major ca de exemplu inundatii sau incendii .

2.7.3. Căi de comunicație

Practic, zona nu dispune de drumuri amenajate și pe ea nici nu se preconizează artere importante, Dj si CF este complet în afara zonei!

Artera majoră o constituie relația cu cartierul, care asigură accesul spre și de la zona cu propuneri, pe stada Frumoasa (N-S) și Tarafului (E-V) asfaltata ce traversează linia CF . (str.Nicolau Lenau)

2.7.4. Echiparea tehnico – edilitară

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

Desigur, nu trebuie omis riscul inexistenței utilităților.

2.7.5. Valori de patrimoniu, potențial balneo-turistic

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

Nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale , la ~800 m E este digul Muresului .

2.8. Opțiuni ale populației

Zona Aradul Nou – Sanicolaul Mic este, poate, cel mai "depărtat" cartier al orașului, la peste 6 km de gara centrală, 1,2 Km fata de Aradul Nou , cu o populație relativ tânără pe ansamblu, dar ce deseori are un venit sub mediul economiei naționale .

De regulă la discutii sau anchete se regăsesc doleanțe și aprecieri globale, neutre în dauna problemelor specifice locale, punctiforme ce sunt mai ușor de rezolvat .

Apreciam că aceste doleanțe sunt în concordanță cu tema de proiectare și CU 1699/11.09.2009, constituind un cadru adecvat pentru valorificarea zonei, fapt ce îndeosebi la nivelul utilităților va avea un efect pozitiv și pentru cartierul existent la S de P.U.Z. 11500 mp .

În plus, funcțiunile nou propuse vor fi ușor accesibile, se demarează respectiv continuă din cartier, o tramă stradală legată organic ce nu modifică sau influențează negativ atractivitatea zonei. Evident, toate clădirile nou propuse se vor echipa corespunzător cu toate facilitățile urbane conform normelor și standardelor în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

- extinderea intravilanului pt construire locuinte, conform PUG aprobat,
- crearea de loturi medii pentru locuințe unifamiliale,
- relația corectă cu loturile din V și N – cartierul .

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Acesta conține prevederi pentru zonă, ce la data întocmirii PUG era intravilan – UTR 63; cele 2 trupuri izolate de la E de zonă – foste unități agricole – nu fac parte din zonă, iar Dj și CF nu era propus pentru dezvoltare (pasaje CF etc.)

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Condițiile geologice și de fundare sunt prezentate în studiul de specialitate, zona seismică “D”, $k_s=0,16$, $T_c=1,00$.

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

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Circulația rutieră

Terenul aferent zonei studiate se va amenaja astfel încât să permită sistematizarea terenului, construirea clădirilor, carosabile, parcaje, platforme, trotuare, spații verzi amenajate, perdele de protecție.

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

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

Trama stradală propusă se mulează și continuă pe cea existentă, rectangulară în 11500 mp, fiind o preluare și continuare a acesteia.

Se propun 2 categorii de străzi, toate de categ. IV și notate S1, S2 (pentru identificarea ușoară):

3.4.1.1. Orientate / extindere N-S:

Strada S1, asfaltată, iluminată cu 2 sensuri, amplasată pe mijloc $L = 152$ m, cu un mic sens giratoriu la capatul N (G1).

3.4.1.2. Orientate E-V, perpendicular pe CF, paralel cu DC 99 B :

Strada S2, asfaltată, iluminată cu 2 sensuri, amplasată între S1 și strada Iasomieii, $L = 53$ m.

Toate străzile au 6m, trotuar + zona verde; front loturi 10,00m; retrageri clădiri max. 5,00m, în funcție de context.

Sistemul rutier este pentru noile străzi cel pentru trafic mediu

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

Podul peste canalul Tiganca și relația directă cu strada Tarafului se va finaliza în Etapa II.

3.4.2. Trotuare, platforme, parcaje.

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

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

3.4.3. Transportul în comun

La aprox. 1.5 km S-E este linie de cale ferată cu orientare N-S, Arad – Timisoara cu gara halta.

În cartier este transport cu autobuze, în funcție de necesitate se poate înființa o stație și în capatul V al zonei.

3.4.4. 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.

3.5. Zonificarea funcțională, reglementări

Conform celor precizate anterior, zona studiată are 30592 mp iar incinta cu propuneri 11500 mp. Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare (ce pe o latura este comuna), este practic un „cupaj” din terenul agricol ce constituie în totalitate zona și cuprinde:

- o zonă = incinta cu propuneri, 11500 mp , delimitată :

- N – agricol ;
- E – agricol ;
- V – agricol ;
- S – Canalul Tiganca + agricol .

Incinta de 11500 mp cuprinde 1 zonă în totalitate cu locuințe unifamiliale, zona studiata are 30592 mp.

Principalele funcțiuni ale zonei sunt:

Z1, de 11500 mp, delimitată:

- N – agricol ;
- E – agricol + strada Iasomiei;
- V – agricol ;
- S – Canalul Tiganca.

Are exclusiv funcția de locuire iar pe ea se propun pateuri cu loturi, respectiv mergând de la V spre E, lot mediu 500 mp :

Pateul 1-la V de S1 8 Lot locuințe

Pateul 2- intre S1 – S2 7 Lot locuințe din care 1 Functiuni complementare (L12)

Pateul 3- intre S1, S2 si str. Iasomiei 4 Lot locuințe din care 1 Functiuni complementare (L17)

Total: deci 19 loturi pentru Locuințe + 5 Spatiu verde + 1 strada S 1,2.

Pentru fiecare lot se propune o clădire P+2+M sau D+P+1+M, H cornișă max 6.00 coamă max 10,00m, având POT max 40%, CUT = 1,6. În fiecare lot se asigură acces carosabil către parcare – garajul din incintă; accesul va avea minim 3,00 m. Clădirile se propun pe latura opusa intrarii in incinta, la minimul recomandabil 3 m de limita de proprietate, și retrase cu maxim 10,00 m de la stradă. Se asigură locuri de parcare în incintă sau garaje la demisol/subsol; soluția finală se va stabili la PAC atat pentru loturile medii + cele unicat.

Forma clădirilor poate fi dreptunghiulară, monobloc sau articulată ; în fiecare lot se vor asigura minim 45% spații verzi amenajate; NU SE PERMITE creșterea de animale, păsări, etc. pentru comercializare și nici desfășurarea de activități productive, poluante în clădiri sau incintă (reparații auto, alimentație publică, etc.

Se pot autoriza activități de birou (cabinet medical, farmacie, birou avocat, notar, grădinițe 1 grupă, etc.).

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

La loturile neregulare unicat se admit soluții de mobilare unicat, ca siluetă și retragere, minim edificabil din maxim 60% , ca suprafetele sunt:

- L1 – L8 au suprafata de 400 mp fiecare respectiv 3200mp suprafata totala
- L9 – L15 au suprafetele cuprinse între 261 – 653 mp , respectiv 2994 mp suprafata totala
- L16 – L19 au suprafetele cuprinse între 283 – 452 mp , respectiv 1453 mp suprafata totala

Total : 7647 mp din care locuinte 7310 respectiv 337 functiuni complementare , dotari servicii

- Spatii verzi = 1542 mp

Pe ansamblul zonei 11500 mp se propun următorii indici maximali:

	E	P
POT	0%	40%
CUT	0,00	1,6

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

La toate clădirile se asigură accesul mașinilor de intervenție pe 2 laturi. Pe toate străzile se prevăd hidranți supraterani conform I9/99; după caz se asigură și hidranți interiori respectiv rezerva de incendiu, toate clădirile vor respecta prevederile P118/90 privind P.S.I.

BILANȚ TERITORIAL
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
ZONA STUDIATĂ- 30592 mp

Nr.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	LOCUIŢE	0	0,00	7310	23.90
2	DOTĂRI, SERVICII	0	0,00	337	1.10
3	TEREN AGRICOL	27582	90,16	16082	52.57
4	CANAL	772	2,52	772	2.52
5	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	0	0,00	0	0.00
6	SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	0,00	1542	5.04
7	SPATII VERZI ALINIAMENT	0	0,00	428	1.40
8	SPORT AGREMENT	0	0,00	0	0.00
9	CAROSABILE	1878	6,14	3214	10.51
10	TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE	360	1,18	907	2.96
	TOTAL GENERAL	30592	100,00%	30592	100,00%

	E	P
POT	0	25%
CUT	0	0.58

BILANȚ TERITORIAL
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
INCINTĂ PROPUNERI – 11500 mp

Nr.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	LOCUIŢE	0	0	7310	63.57
2	DOTĂRI, SERVICII	0	0	337	2.93
3	TEREN AGRICOL	11500	100	0	0.00
4	CANAL	0	0	0	0.00
5	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	0	0	0	0.00
6	SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	0	1542	13.41
7	SPATII VERZI ALINIAMENT	0	0	428	3.72
8	SPORT , AGREMENT	0	0	0	0.00
9	CAROSABILE	0	0	1336	11.62
10	TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE	0	0	547	4.76
	TOTAL GENERAL	11500	100,00%	11500	100,00%

	E	P
POT	0,00%	40%
CUT	0,00	1,6

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Considerente generale

Pentru a crea condiții reale de locuire, a asigura utilitățile de toate categoriile la calitatea impusă de normele UE privind dezvoltarea durabilă, în funcție de context și posibilități, utilitățile se propun a fi rezolvate în totalitate prin racord la rețelele majore de utilități, prin intermediul celor propuse-proiectate în zona 11500 mp (parțial în execuție în zona + zonele noi de dezvoltare).

3.6.1. Alimentarea cu apă

Extinderea rețelei stradale existente în intravilanul localității în zonă până pe amplasament, cca 270 ml, la o capacitate ce să poată servi atât zona cât și eventualii viitori consumatori (posibili pe partea de Vest față de propuneri).

Rezolvarea este aparent mai scumpă dar are avantaje:

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

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

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

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

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

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

Pentru asigurarea serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare menajera a obiectivelor propuse în prezenta documentație se vor analiza împreună cu S.C. COMPANIA DE APA ARAD S.A soluțiile tehnico-economice pentru dezvoltarea sistemelor municipale de alimentare cu apă potabilă și de canalizare menajera în zona .

Soluții propuse:

- realizarea unei artere de apă potabilă care va fi racordată, la capatul sud, la conductele magistrale de apă existente pe strada Tarafului.
- realizarea unei rețele de serviciu, prevăzută cu hidranți supraterani (rețea de distribuție apă potabilă pe toate strazile proiectate în interiorul zonei studiate) de utilitate publică, care va fi racordată la un nod hidrotehnic al arterei propuse.

Conductele sistemului de distribuție propus pentru strazile din interiorul zonei studiate se vor realiza din PEHD și vor avea diametrele rezultate din breviarul de calcul al dimensionării (pentru perspectiva de calcul de „25 de ani”), conform SREN 1343/2006.

3.6.2. Canalizare menajeră propusă

Racordarea la canalizare menajeră din cartier, existentă adiacent obiectivului. În acest sens se propune :

- realizarea unei rețele interne de canalizare , care se va racorda la rețeaua existentă în localitate .
- realizarea colectorului de canalizare menajera, în sistem gravitațional, pe toate strazile proiectate în interiorul zonei studiate, secțiunile tuburilor care se vor propune pentru sistemul de distribuție al canalizării menajere nu vor fi mai mici decât cele recomandate de standardele românești în vigoare.

Conductele sistemului de distribuție canalizare menajera propus pentru strazile din interiorul zonei studiate se vor realiza din PVC-KG și vor avea diametrele rezultate din breviarul de calcul al dimensionării (pentru perspectiva de calcul de „25 de ani”), conform SREN 1343/2006.

Soluțiile finale referitoare la modalitatea de bransare , vor fi stabilite de operatorul CA , în avizul pentru furnizarea serviciilor de apă și canalizare , care se va solicita la faza PT , doar după aprobarea PUZ.

3.6.3. Canalizare pluvială propusă

Ca funcționare se preconizează colectarea precipitațiilor de pe clădiri prin jgheaburi, burlane, rigole, deci ape conventional curate, spre drumurile din incinta ce vor fi flancate de rigole. O parte din apele meteorice vor fi absorbite de teren, iar restul vor fi preluate de canalizarea stradala existenta in zona. Precizam ca aceasta solutie a fost propusa de Primaria Arad in avizul nr. 2028/T3 / 28.01.2010. Realizarea colectorului de canalizare pluviala, in sistem gravitational, pe toate strazile proiectate in interiorul zonei studiate, sectiunile tuburilor care se vor propune pentru sistemul de distributie al canalizarii pluviale nu vor fi mai mici decat cele recomandate de standardele romanesti in vigoare.

Conductele sistemului de distributie canalizare propus pentru strazile din interiorul zonei studiate se vor realiza din PVC-KG si vor avea diametrele rezultate din breviarul de calcul al dimensionarii (pentru perspectiva de calcul de „25 de ani”), conform SREN 1343/2006.

Odată cu finalizarea zonei, precipitațiile de pe drum+ clădiri, se pot colecta de rețelele noi create.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru a putea utiliza în totalitate terenul disponibil, pe zona se propune trecerea LEA 0,4Kv, existenta la marginea vestica, la LES în toată zona cu propuneri. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor prezentate in documentatia P.U.Z. solutia de alimentare se stabileste pe baza Avizului de solutie tehnica emis de catre S.C. ENEL DISTRIBUTIE BANAT- C.E. ARAD. Acest aviz se va obtine dupa aprobarea PUZ. Pentru aceasta faza se va obtine avizul de principiu.

In principiu, o schema de alimentare cu energie electrica a obiectivelor proiectate ar putea consta in realizarea urmatoarelor instalatii:

- rețele de distributie energie electrica 0,4 KV din care vor fi alimentate toate constructiile proiectate cat si iluminatul public stradal

bransamente electrice 0,4KV pentru fiecare constructie cu masurarea individuala a consumului de energie electrica, prin bloc de masura si protectie monofazat sau trifazat

Se va asigura racordul distinct pentru fiecare casa + iluminat stradal corespunzător normelor pt. 0,4kV. Această soluție este comună pentru cele 11500 mp, pentru a reduce la zero interdicțiile de construire.

3.6.5. Telecomunicații – propuneri

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

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

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale sau GPL

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

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 in prezenta documentatie se va solicita solutia tehnica de alimentare catre operatorul licentiat pentru distributia gazelor naturale si anume S.C. E-ON GAZ DISTRIBUTIE S.A. – C.O. ARAD, la faza PT.

Propunerea noastra privind alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor din PUZ consta in realizarea

urmatoarelor instalatii:

- posibilitatea extinderii rețelei de gaze naturale existente,
- realizarea bransamentelor de gaze naturale pentru fiecare constructie și a posturilor de reglare-măsurare gaze.
- realizarea instalațiilor de utilizare gaze naturale pentru fiecare constructie.

3.6.7. Alimentarea cu energie termică

Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat – termoficarea cartierului – atât din lipsa sursei cât și pentru evitarea dependenței de un furnizor incert. Clădirile din zonă se propun a fi încălzite + ACM + gatit prin centrale proprii pe gaz; după caz GPL sau surse neconventionale

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

3.6.8. Gospodărie comunală

3.6.8.1. Deșeuri menajere și urbane

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

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

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

3.6.8.2. Deșeuri industriale

Nu sunt activități industriale în zona cu propuneri.

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

3.6.8.3. Transport în comun, platforme, parcaje

Conform memoriului de specialitate în localitate există o linie pe strada Iasomie- pod Tiganca de transport public cu autobuze.

Se propune o stație facultativă în Sudul zonei 11500 mp, ea se va amenaja, dota și echipa cu cele necesare bunei funcționări (refugiu acoperit, panou informații), după finalizarea zonei.

3.7. Protecția mediului

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

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

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

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

1/1 Poluarea solului și apei nu este posibilă, deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pt. sol;
- toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – sunt colectate în sisteme inelare și deversate în stații de epurare sau emisii naturale;
- 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 de distribuție a apei potabile (aviz CA. Arad)

1/2 Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto și/sau feroviar dar se încadrează în limitele legal admise . Pentru reducerea ei în toată zona, dar îndeosebi adiacent CF, aflate la ~300 m (zona pasaj sub linii) se pot realiza perdele de protecție cu vegetație , ce deservește întreaga comunitate.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

3.7.2.1. Pericolul inundațiilor

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

Muresul se afla la ~ 0.8Km Est și nu constituie un pericol real .

3.7.3. Ape uzate

Apele uzate de la toate categoriile de producători casnici, industriali, social-culturali, comerț, etc. – se vor colecta în rețeaua de canalizare menajeră ce va deservii toată zona și sunt trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stațiile de epurare .

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul comunei, cu utilaje adecvate. Pentru întreaga zonă – locuințe individuale sau colective, industrie, comerț, se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120l; se prevede preselectia de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

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

3.7.5. Terenuri degradate

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

- la canale conform 3.7.2.1.
- din zonele cu depozitări neautorizate, necontrolate de gunoi și deșeuri, se va interveni prin îndepărtarea acestora până la cota terenului degradat, urmând apoi umpluturi pentru atingerea CTS necesar construcțiilor sau plantațiilor.

3.7.6. Perdele de protecție

În zonă, pe lângă plantații de aliniament prevăzute în lungul străzilor, se mai propun și zone cu o vegetație mai amplă, având rolul de perdele de protecție spre comuna + zona 11500 mp.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

Nu sunt în zonă, nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană majoră în zona propusă investițiilor și nici în zona de locuințe existente (aflate la peste 20 m V și de factură modestă dar specifică).

3.7.8. Refacerea peisagistică

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

Evident accentul se pune pe „crearea” unui peisaj adecvat și agreat de locuitori; cel existent este de

teren agricol fără vegetație permanentă.

3.7.9. Potențialul turistic

Potențialul turistic – actual inexistent – al zonei se va amplifica, dar nesemnificativ ci mai degrabă de interes local, pentru familisti, pensionari, iubitori ai naturii, pescuitului etc.

3.7.10. Disfuncționalități

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

- a) căile de comunicație - zona nu avea o rețea stradală corespunzătoare. Acestea nu asigură un acces facil și fluent în și din zonă, împreună cu o relație funcțională cu transportul comun pe strada steagului (artera centrala a cartierului, ce continua cu DJ spre Fantanele) .
- b) rețele edilitare ce asigură pentru toată zona posibilitatea racordării la:
 - alimentare cu apă
 - canalizare menajeră (probabil cu pompare).
 - canalizare pluvială emisari la S și V
 - gaze, după caz GPL
 - electrice, telefonie

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

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

3.8. Lista obiectivelor de utilitate publică

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

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

Amplificarea și caracteristicile acestora se vor putea definitiva după obținerea avizelor și acordurilor legale.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona cu propuneri nu exista :

- terenuri proprietate publică de interes național și județean (CF și DJ este în afara incintei cu propuneri)
- nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

Celelalte tipuri de teren – proprietate publică și privată de interes local, proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice sunt prezentate în planșa 03.

3.8.2. Circulația terenurilor

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

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

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierile în prevederile PUG

Din cele prezentate la cap 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, și 3.8 rezultă respectarea prevederilor PUG , C.U. NR. 1699/11.09.2009, emis de Primaria Municipiului Arad , cu corecturile legate de evoluția cartierului și a zonei față de data elaborării PUG .

4.2. Categoriile de intervenție

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

- realizarea de rețele edilitare și drumuri pentru toată zona, legate de comuna,
- locuințe unifamiliare pe loturi medii,
- dotări de interes zonal și local după caz.

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

Aceasta este evident o sinteză a lucrărilor preconizate, desigur nu limitativă dar subliniind prioritățile de natură tehnică, cu evidente repercursiuni asupra necesarului de resurse. Nici o investiție nu se va pune în funcțiune înainte de asigurarea cu toate utilitățile, realizate în avans prezentate conform HG 1076/2004 și L50/91.

Beneficiarul și proiectantul optează în toate cazurile la varianta de utilități centralizate realizate etapizat.

4.3. Încadrare în programul de sistematizare a zonei

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

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

4.4. Dispoziții finale

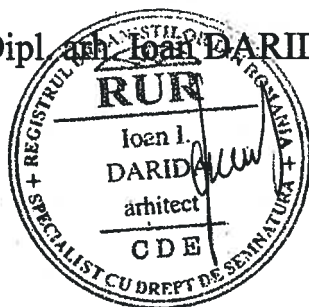
Pentru etapele următoare, în vederea finalizării prevederilor din PUZ este necesară demararea următoarelor operații și acțiuni:

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

Întocmit,

Arhitectură-urbanism:

Dipl. arh. Ioan DARIDA



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: P.U.Z. - Zona de locuințe strada Iasomieii

Amplasament: Str. Iasomieii, Nr. 50 , Sanicolaul Mic , Arad

Beneficiar: Dina Gheorghe

Proiectant: B.I. ARH. DARIDA IOAN

Proiect nr. : 7/2009

Faza: PUZ

Conținut volum: Vol. II, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ

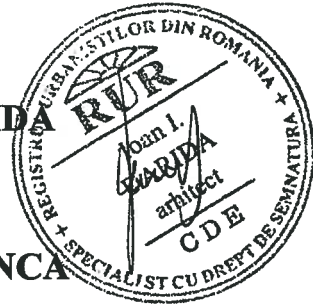
FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

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

- Rezistența: Dipl. ing. Dorin STANCA

- Studiu Geo S.C. Atelier A S.R.L.

- Topo: SC PRO TOPO SRL

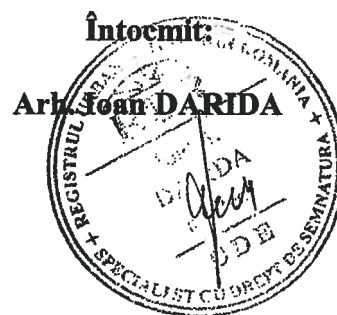


BORDEROU DE VOLUME

**VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE – P.U.Z. - Zona de locuințe
strada Iasomieii**

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

30.10.2009



BORDEROU – VOLUMUL II

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPĂT
2. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI
3. BORDEROUL VOL II
4. REGULAMENT AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
2. BAZA LEGALA
3. DOMENIUL DE APLICARE

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.
 - 4.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 4.2 Valorificarea cadrului natural
 - 4.3 Prevederi ale P.U.G.
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 7.1 Organizarea circulației
 - 7.2 Modernizarea circulației
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
 - 8.1 Alimentarea cu apă și canalizare
 - 8.2 Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale
 - 8.3. Rețele electrice și de telecomunicații
 - 8.4. Rețele termice, alimentare cu gaze naturale
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- Locuirea (L)*
- Instalatii si servicii (IS)*
- Unitati de productie si depozitare (ID)*
- Cai de comunicatie (C)*
- Spatii plantate agrement sport (SP)*
- Destinatie speciala (DS)*
- Gospodarie comunala (GC)*
- Echipare edilitare (TE)*

V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA



REGULAMENT URBANISM

I DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

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

- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților
- reducerea/desființare disfuncționalităților,
- încadrarea în prevederile HG 1076/2004

2. Baza legala a elaborarii

PUZ este elaborat pe ridicarea topo actualizată (anexă la C.U. NR. 1699 / 11.09.09), conține studii geotehnice și avizele furnizorilor de utilități.

Respectă în totalitate cadrul conținut, respectiv:

Memoriul de prezentare

- cap.1 – Introducere
- cap.2 – Stadiul actual al dezvoltării
- cap.3 – Propuneri de dezvoltare urbanistică
- cap.4 – Concluzii, precum și toate piesele desenate, necesare – situația existentă,

reglementări urbanistice -, zonificare, echipare edilitară, proprietatea asupra terenurilor, permițând demararea procedurii de transparență decizională conform legii și ulterior după trecerea termenelor legale, avizarea prin HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL ARAD .

Soluțiile de detaliu se stabilesc odată cu autorizația de construcție, bilanțul teritorial este prezentat la cap. 3.5, incluzând POT max. 40%, CUT max. 1,6, cote drum, rigole, trotuare precum și regimul de înălțime, distanțele față de domeniul public și privat a locuințelor unifamiliale propuse, conf HG 525/96.

3. Domeniul de aplicare

Conform Prevederilor legislatiei in vigoare si in special in HG 525/96 si legea 350/2001 republicata prezenta documentatie – si regulamentul aferent stabilesc contextul general dar si local in care se poate demara si finaliza investitia din tema de proiectare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Aspecte compoziționale și privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei studiate

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediul si protejarea patrimoniului natural si construit.

4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare, CU și consultarea cu furnizorii de utilități, rezulta ca aceste elemente pot constitui o premisa reala pentru abordarea unor propuneri in întreaga zona studiata, incluzand prin aceasta:

- extinderea intravilanului, pentru construire locuinte conform PUG aprobat,
- crearea de loturi medii pentru locuinte unifamiliale,
- relația corectă cu loturile din V și S - cartierul .

4.2. Valorificarea cadrului natural

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

Condițiile geologice și de fundare sunt prezentate în studiul de specialitate, zona seismică "D", $k_s=0,16$, $T_c=1,00$.

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

4.3. Prevederi ale P.U.G.

Acesta conține prevederi pentru zonă, ce la data întocmirii PUZ era intravilan, cu destinația UTR 63 – Locuinte și funcțiuni complementare

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

Construcțiile pot fi:

- continue (cuplate), cu condiția ca frontul de stradă să nu depășească 100 m lungime;
- discontinue, cu condiția ca în toate punctele fiecărei fațade, distanța clădirilor să fie cel puțin egală cu:
 - înălțimea fațadei celei mai înalte, respectând un minim de 4,0 m, dacă fațada mai puțin înaltă are goluri principale.
 - înălțimea fațadei mai joase, respectând un minim de 3,0 m, dacă fațada mai joasă nu are goluri principale, iar fațada mai înaltă are goluri.

a. Profilul funcțional admis:

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

b. Profilul funcțional admis cu condiționări:

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

Tipul interzis de ocupare și utilizare a terenului

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

Protecția față de poluare și alte riscuri

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile trebuie să fie amplasate:

- la aliniamentul construcțiilor existente, în situația în care nu este indicat un alt aliniament la A.C. , cu respectarea codului civil

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

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

Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții față de căile de circulație incluse în trama stradală majoră față de limitele de proprietate, (unde este prevăzută implantarea construcțiilor la 2,0 m), de regulă este 5,00 m.

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

- să nu prejudicieze aspectul arhitectural și urbanistic al zonei înconjurătoare
- să nu depășească retragerile de aliniament stabilite prin PUZ, până la limita PUG modificată (extinsă).

Înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită la 8,00 m la cornișă, 10,50 m la coamă; se admit depășiri în cazuri impuse funcțional, sau cu elemente-simbol.

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

Coeficientul maxim de utilizare al terenului C.U.T.=1,60.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Organizarea circulației

Circulații, accese, staționări, parcaje.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face, după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde, trama stradală propusă se va definitiza anterior deciziei.

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

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.

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

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje; de regulă, acestea se vor asigura în afara domeniului public.

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

7.2 Modernizarea circulației

Circulația rutieră

Terenul aferent zonei studiate se va amenaja astfel încât să permită sistematizarea terenului, construirea clădirilor, carosabile, parcaje, platforme, trotuare, spații verzi amenajate, perdele de protecție.

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

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

Trama stradală propusă se mulează pe cea existentă, rectangulară în 1.15 Ha, fiind o preluare și continuare a acesteia.

Se propun 2 categorii de străzi, toate de categ. IV și notate S1,S2 (pentru identificarea ușoară):

3.4.1.1. Orientate / extindere N-S:

Strada S1, asfaltată, iluminată cu 2 sensuri, amplasată pe mijloc L = 152 m , cun un mic sens giratoriu la capatul N (G1).

3.4.1.2. Orientate E-V, perpendicular pe CF , paralel cu DC 99 B :

Strada S2, asfaltată, iluminată cu 2 sensuri, amplasată între S1 și strada Iasomei , L = 53m .

Toate străzile au 6m, trotuar + zona verde; front loturi 10,00m; retrageri clădiri max.5,00m, în funcție de context.

Sistemul rutier este pentru noile străzi cel pentru trafic mediu

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

Podul peste canalul Tiganca și relația directă cu strada Tarafului se va finaliza în Etapa II.

Trotuare, platforme, parcaje.

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

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

Transportul în comun

La aprox. 1.5 km S-E este linie de cale ferată cu orientare N-S , Arad –Timisoara cu gara halta.

În cartier este transport cu autobuze, în funcție de necesitate se poate înființa o stație și în capatul V al zonei .

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.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Echiparea cu rețele tehnico-edilitare

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționare a construcțiilor se vor face cu avizul organului ce eliberează A.C. pentru zonă.

Nivelul și caracteristicile acestora sunt tratate în sinteză, în Memoriul de Prezentare în Volumul I.

8.1. Alimentarea cu apă și canalizare

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

Rezerva de apă P.S.I. și pompele vor fi alimentate, conform normelor, din zona.

8.2. Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale

Ape uzate – Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonă este obligatorie la rețeaua orășenească sau la o stație de epurare proprie omologată conform normelor UE

Se vor respecta normativele pentru protecția mediului; în funcție de context, conform aviz, se va sigura pomparea (sau golirea la viituri).

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

8.3. Rețele electrice și de telecomunicații

Alimentarea cu energie electrică

Pentru a putea utiliza în totalitate terenul disponibil, pe zona se propune trecerea LEA 0,4Kv , existenta la marginea vestica , la LES în toată zona cu propuneri. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor prezentate in documentatia P.U.Z. solutia de alimentare se stabileste pe baza Avizului de solutie tehnica emis de catre S.C. ENEL DISTRIBUTIE BANAT- C.E. ARAD. Acest aviz se va obtine dupa aprobarea PUZ. Pentru aceasta faza se va obtine avizul de principiu .

In principiu, o schema de alimentare cu energie electrica a obiectivelor proiectate ar putea consta in realizarea urmatoarelor instalatii:

- rețele de distributie energie electrica 0,4 KV din care vor fi alimentate toate constructiile proiectate cat si iluminatul public stradal
- bransamente electrice 0,4KV pentru fiecare constructie cu masurarea individuala a consumului de energie electrica, prin bloc de masura si protectie monofazat sau trifazat

Se va asigura racordul distinct pentru fiecare casă + iluminat stradal corespunzător normelor pt. 0,4kV. Această soluție este comună pentru cele 1.15Ha , pentru a reduce la zero interdicțiile de construire.

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

Telefonie

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

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

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

8.4. Rețele termice, alimentare cu gaze naturale

Termoficare

Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat – termoficarea cartierului – atât din lipsa sursei cât și pentru evitarea dependenței de un furnizor incert . Clădirile din zonă se propun a fi încălzite + ACM + gatit prin centrale proprii pe gaz ; dupa caz GPL sau surse neconventionale

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.

- Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran, pe distanțe mici.
- Centralele vor fi concepute în așa fel, încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibil vor fi rezolvate cu respectarea normelor P.S.I.. Se recomandă centrale proprii pentru fiecare utilizator, în cota de asigurare în caz de precipitații abundente, conform Studiu Geo.

- Se optează pe centrale proprii pe gaz la fiecare imobil, ce asigură încălzirea, A.C.M., gătitul.

Alimentarea cu gaze naturale

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

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

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

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

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Condiții de ocupare a terenurilor

Caracteristicile terenurilor – loturilor.

Terenurile sunt construibile dacă prezintă caracteristici ca:

- suprafața minimă – locuințe 250 mp
- lățimea minimă – locuințe 12,00 m

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

Distanța minimă, de la construcție până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterale, este egală cu jumătate din înălțimea construcției la pazie.

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

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă.

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

**Amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierului urban
Spații publice și spații plantate**

- Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii 50/1991 republicată;

- Arborii existenți vor fi păstrați la maxim. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel, încât să respecte plantațiile existente.

- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat, cu spații verzi și de a planta minimum un arbore, la fiecare 30 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde, după caz ~ 40% din suprafața totală a terenului ;

- Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți, de caracterul zonei înconjurătoare, îndeosebi.

Aspectul exterior al clădirilor

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

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor, trebuie tratate la același nivel calitativ, ca și cele principale, și în armonie cu acestea;

- Sunt interzise imitațiile stilistice;

- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor improprie;

- Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate, aparent, în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi;

- Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior, atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției;

- Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează;

- Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

III. Zonificarea funcțională, reglementări

11. Unitati si subunitati functionale

Conform celor precizate anterior, zona studiată are 30592 mp iar incinta cu propuneri 11500 mp. Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare (ce pe o latura este comuna), este practic un „cupaj” din terenul agricol ce constituie în totalitate zona și cuprinde:

- o zonă = incinta cu propuneri, 11500 mp , delimitată :

- N – agricol ;

- E – agricol;

- V – locuinte ;

- S – locuinte.

Incinta de 11500 mp cuprinde 1 zonă în totalitate cu locuințe unifamiliale, zona studiata are 30592 mp.

Principalele funcțiuni ale zonei sunt:

Z1, de 11500 mp, delimitată:

- N – agricol ;

- E – agricol;

- V – locuinte ;

- S – locuinte.

Are exclusiv funcția de locuire iar pe ea se propun pateuri cu loturi, respectiv mergând de la V spre E, lot mediu 500 mp :

Pateul 2- intre S1 – S2 7 Lot locuințe din care 1 Funcțiuni complementare (L12)

Pateul 3- intre S1, S2 si str. Iasomei 4 Lot locuințe din care 1 Funcțiuni complementare (L17)

Total: 19 loturi pentru Locuințe + 5 Spatiu verde + 1 strada S 1,2.

Pentru fiecare lot se propune o clădire P+2+M sau D+P+1+M, H cornișă max 6,00, coamă max 10,00m, având POT max 40%, CUT = 1,6. În fiecare lot se asigură acces acces carosabil către parcare – garajul din incintă; accesul va avea minim 3,00 m. Clădirile se propun pe latura opusa intrării in incinta, la minimul recomandabil 3 m de limita de proprietate, și retrase cu maxim 10,00 m de la stradă. Se asigură locuri de parcare în incintă sau garaje la demisol/subsol; soluția finală se va stabili la PAC atat pentru loturile medii + cele unificat.

Forma clădirilor poate fi dreptunghiulară, monobloc sau articulată ; în fiecare lot se vor asigura minim 45% spații verzi amenajate; NU SE PERMITE creșterea de animale, păsări, etc. pentru comercializare și nici desfășurarea de activități productive, poluante în clădiri sau incintă (reparații auto, alimentație publică, etc.

Se pot autoriza activități de birou (cabinet medical, farmacie, birou avocat, notar, grădinițe 1 grupă, etc.).

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

La loturile neregulare unicat se admit soluții de mobilare unicat, ca siluetă și retragere, minim edificabil din maxim 60% , ca suprafete ele sunt:

- L1 – L8 au suprafata de 400 mp fiecare respectiv 3200mp suprafata totala
- L9 – L15 au suprafetele cuprinse intre 261 – 653 mp , respectiv 2994 mp suprafata totala
- L16 – L19 au suprafetele cuprinse intre 283 – 452 mp , respectiv 1453 mp suprafata totala

Total : 7647 mp din care locuinte 7310 respectiv 337 functiuni complementare , dotari servicii

Pe ansamblul zonei 11500 mp se propun următorii indici maximali:

	E	P
POT	0%	40%
CUT	0,00	1,6

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

La toate clădirile se asigură accesul mașinilor de intervenție pe 2 laturi. Pe toate străzile se prevăd hidranți supraterani conform I9/99; după caz se asigură și hidranți interiori resectiv rezerva de incendiu, toate clădirile vor respecta prevederile P118/90 privind P.S.I.

**BILANȚ TERITORIAL
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
ZONA STUDIATĂ- 30592 mp**

Nr.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
crt.	DESTINATIA				
1	LOCUINȚE	0	0,00	7310	23.90
2	DOTĂRI, SERVICII	0	0,00	337	1.10
3	TEREN AGRICOL	27582	90,16	16082	52.57
4	CANAL	772	2,52	772	2.52
5	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	0	0,00	0	0.00
6	SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	0,00	1542	5.04
7	SPAȚII VERZI ALINIAMENT	0	0,00	428	1.40
8	SPORT AGREMENT	0	0,00	0	0.00
9	CAROSABILE	1878	6,14	3214	10.51
10	TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE	360	1,18	907	2.96
	TOTAL GENERAL	30592	100,00%	30592	100,00%

	E	P
POT	0	25%
CUT	0	0.58

**BILANȚ TERITORIAL
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
INCINTĂ PROPUNERI - 11500 mp**

Nr.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
crt.	DESTINATIA				
1	LOCUINȚE	0	0	7310	63.57
2	DOTĂRI, SERVICII	0	0	337	2.93
3	TEREN AGRICOL	11500	100	0	0.00
4	CANAL	0	0	0	0.00
5	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	0	0	0	0.00
6	SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	0	1542	13.41
7	SPAȚII VERZI ALINIAMENT	0	0	428	3.72
8	SPORT, AGREMENT	0	0	0	0.00
9	CAROSABILE	0	0	1336	11.62
10	TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE	0	0	547	4.76
	TOTAL GENERAL	11500	100,00%	11500	100,00%

	E	P
POT	0,00%	40%
CUT	0,00	1,6

IV. PREVEDERI LA NIVELUL EXTRAS UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Locuirea (L)

<i>Subzone - locuinte individuale S+P+1 sau P+2E+M</i>	<i>Li</i>
<i>- locuinte semicolective -D+P+2E+M.</i>	<i>Lc</i>

Institutii si servicii (IS)

Subzone:

- constructii administrative, bancare	ISb
- constructii comerciale	ISc
- constructii de cult	IScu
- constructii de invatamant	ISi
- constructii de cultura	IScl
- constructii de sanatate	ISs
- constructii asistenta sociala	ISas
- alte categorii de institutii publice sau servicii	ISp

Unitati de productie si depozitare (ID)

Subzone:

-industrie nepoluanta	IDn
-depozitare	IDd
-servicii, prestar etc.	IDs

Cai de comunicatie (C)

Subzone

- cai de comunicatie drum cat. II, III	Crd
- cai de comunicatie feroviare	Cf
- transport public-autobuse	Cta
- transport public-tramvaie	Ctt
- ciclisti	Cc

Spatii plantate, agrement, sport

Subzone

- sport	SPr
- parcuri	SPp
- perdele de protectie	SPpp
-agrement	SPa

Destinatie speciala (DS)

Gospodarire comunala (GC)

Echipare ediitare (TE)

Tipuri : apa, canal menajer, canal pluvial ,electric , gaze, telefonie

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Funcțiunea principală în zona (Z1) este locuința unifamilială, funcțiune care s-a asociat unele funcțiuni impuse de specificul zonei de locuit precum și unele funcțiuni deficitare în cartierele limitrofe (școala terenuri și sala de sport), datorită lipsei de spațiu în zona studiată respectiv existența acestora la S în cartier..

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

Funcțiuni principale și se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin regulament, care stabilește:

- suprafața standard pentru locuințe prin procentul minim din aria utilă a clădirilor care este destinată locuințelor : 50% ;
- procentul maxim din aria utilă a clădirilor care este destinată funcțiilor complementare: 50%

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

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

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

BILANT TERITORIAL ZONA

Date de recunoaștere :

Suprafața totală 1.15 HA din care:
1.15 HA subzona Z1

Delimitare :

- N – agricol ;
- E – agricol;
- V – locuințe ;
- S – locuințe.

Zona cuprinde o subzona în totalitate cu locuințe unifamiliale, Z1.

**BILANȚ TERITORIAL
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
INCINTĂ PROPUNERI – 11500 mp**

Nr. crt.	TEREN AFERENT DESTINATIA	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	LOCUINȚE	0	0	7310	63.57
2	DOTĂRI, SERVICII	0	0	337	2.93
3	TEREN AGRICOL	11500	100	0	0.00
4	CANAL	0	0	0	0.00
5	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	0	0	0	0.00
6	SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	0	1542	13.41
7	SPAȚII VERZI ALINIAMENT	0	0	428	3.72
8	SPORT , AGREMENT	0	0	0	0.00
9	CAROSABILE	0	0	1336	11.62
10	TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE	0	0	547	4.76
	TOTAL GENERAL	11500	100,00%	11500	100,00%

	E	P
POT	0,00%	40%
CUT	0,00	1,6

Statutul juridic al terenurilor

- domeniul public al primariei
- terenurile aferente circulației auto , alei , trotuare, parcaje, spații verzi stradale
- domeniul privat
- terenurile destinate edificării

Propuneri

- profil dominant locuire și servicii , depozitare cu funcțiunile anexe
- rezolvări arhitecturale unitare, moderne , ce să creeze ansambluri de clădiri reprezentative;

Restricții

- respectarea funcțiilor propuse
- interzicerea amplasării în (sau în vecinătate) a unor funcțiuni incompatibile
- respectarea zonei de protecție aferente lea și după caz a altor restricții.

SUBZONA Z1

Date de recunoaștere :

Suprafața totală 1.15 HA din care:

Propuneri 1.15 HA subzona Z1

Delimitare :

- N – agricol ;
- E – agricol;
- V – locuințe ;
- S – locuințe

- V – locuinte ;
- S – locuinte

Tipul de proprietate asupra terenului :

- domeniul privat, terenul pentru functiunea dominanta
- domeniul public al primariei – terenul pentru circulatii auto si pietonale , parcaje , spatii verzi.

Regimul de aliniere:

- Retras max 10,00 m .

Regimul de inaltime :

P+2E+M ;inaltime cornisa maxim 6.00 m; coama 10.00 ; minim edificabil 50% din maxim.

Accese la parcela :

- de pe strada adiacena existenta, pietonal si carosabil .

Forma clădirilor poate fi dreptunghiulară, monobloc sau articulată spre S; în fiecare lot se vor asigura după caz și opțiunea proprietarului spații verzi amenajate; NU SE PERMITE creșterea de animale, păsări, destinată comercializării etc. și nici desfășurarea de activități productive, poluante în clădiri sau incintă (reparații auto, alimentație publică, etc.

Se pot autoriza activități de birou (cabinet medical, farmacie, birou avocat, notar, grădinițe 1 grupă, etc.).

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

Materiale de constructii :

- structura de rezistentă : la alegerea proiectantului ;in concordanta cu solicitarile specifice sau functiuni + amplasament .
- finisajele conform optiunii beneficiarului si proiectantului la calitatea necesara asigurarii unei generalitati distincte pentru fiecare cladire sau grup de cladiri

Recomandari:

- respectarea functiunilor propuse
- interzicerea amplasarii in (sau in vecinatate) a unor functiuni incompatibile
- respectarea zonei de protectie si dupa caz a altor restrictii.
- asigurarea cu toate utilitatile functionale

Restrictii:

- schimbarea functiunii propuse
- interzicerea amplasarii de constructii provizorii
- amplasarea de unitati sau activitati ce pot polua aerul , apa , solul

Plantatii:

Aliniament 1-2 randuri arbusti si arbori spre strada

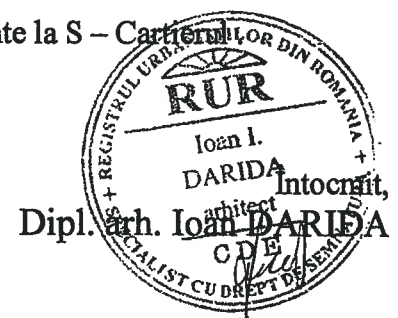
Incinta cu arbori ornamentali , pomi

Gard viu gazon

Alte aspecte :

Este obligatoriu asigurarea accesului la fiecare lot edificabil propus

Se va alinia-coordona cu tipologia si gama de finisaje a cladiri existente la S – Cartierul



ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
Nr. 41880 din _____

11 SEP 2009
CERTIFICAT DE URBANISM.

Nr. 1699 din _____

În scopul:

11 SEP 2009
lucrari de construire, reconstituire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinatie sau de reparare a
construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora

Ca urmare a Cererii adresate de: **DINA GHEORGHE**

domiciliul în _____ municipiul _____
cu /sediul județul **ARAD** /orașul/comuna **ARAD**
Sectorul _____ cod poștal _____
strada **B-dul. NICOLAE TITULESCU** nr. _____ bl. **308** sc. **B** et. **2**
telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. **41880** din _____ **14/07/2009**
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul _____ **ARAD**
municipiul _____ cod _____
/orașul/comuna **ARAD** satul _____ sectorul **S.MIC** poștal **310264**
strada **IASOMIEI** nr. **F.N.** bl. _____ sc. _____
et. _____ ap. _____ sau identificat prin CF: **75662 ARAD**
TOP: **337. 2619 / 16 / 10 NR. CAD. 12615 - PLAN DE SITUAȚIE ANEXAT -**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. _____ / _____ faza **PUZ**
aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local **ARAD** nr. **295** / **27.08.2009**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC

Teren arabil situat în intravilanul municipiului Arad - proprietate privată.

2.REGIMUL ECONOMIC

În prezent, teren fara construcții.

Se solicită construirea unei zone de locuinte în regim de înălțime maxim - P + 2 E + M.



Nr. cerere 2104/1001
Data 05. NOV 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD
Extras de carte funciara pentru INFORMARE

Cartea funciara cu nr. **75662** nedefinitiva. Localitatea : **ARAD**

Partea I - Imobilul

Descrierea imobilelor din fiecare corp de proprietate al partidei cadastrale.

Nr. crt.	Nr. topografie (cadastral) al imobilului (parcele)	Categoria de folosinta, echipament, constructii	Suprafata imobilului (parcele)	Vechitatie	Observatii
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	337.2819/18/10 nr. cad. 12165	arabil in intravilan	11500 ^{ma}		

Partea a (I)-a Proprietatea
Inscrierea dreptului de proprietate

Nr. crt.	Nr. si data incheierii din registrul de incheieri si incheierea pe care se intemeieaza constituirea, renuntarea sau cedarea dreptului	Numele si prenumele proprietarului	Observatii
1.	2.	3.	4.
4	78754-10-10.2008 cumparare act nr.3071/2008 in favoarea	DINA GHEORGHE CASATORIT CU DINA VIORICA	
5			

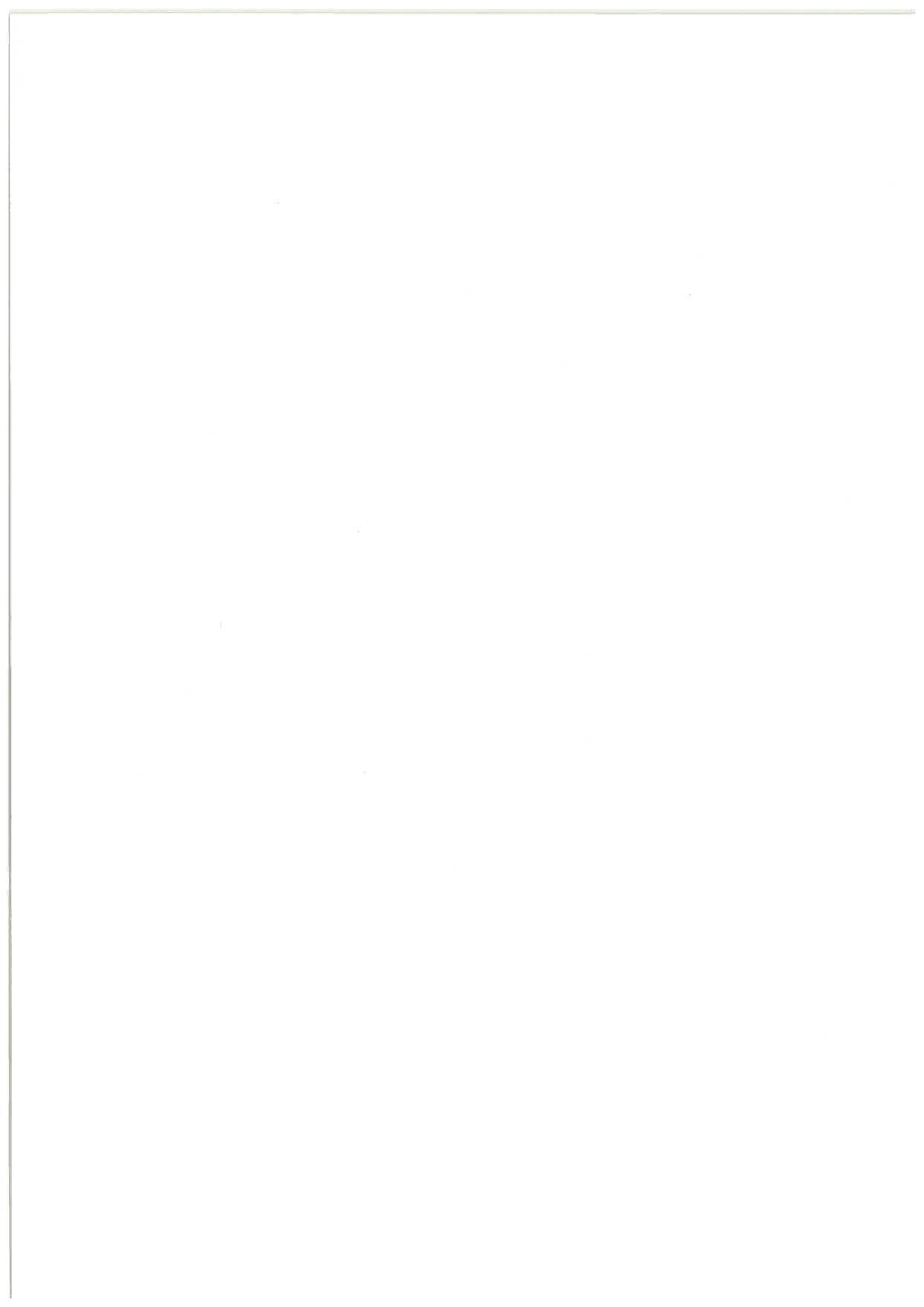
Partea a -III-a Sarcini

Inscrierea dezmembramintelor dreptului de proprietate si sarcini

Nr. crt.	Dreptul de suprafata, uzufruct, uz, folosinta, oblatie, servitutii si sarcina imobilului aservit, ipotec, privilegiu, posesiunea si posesiunea de vanzare mai mare de 3 ani.	Denumirea creditorilor	Observatii
1.	2.	3.	4.
1			

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastreata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la
si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public:
S-a achitat suma de lei prin chitanta nr. pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. P102

Asistent Registrator
IOANA BUCIUMAN
ASISTENT REGISTRATOR

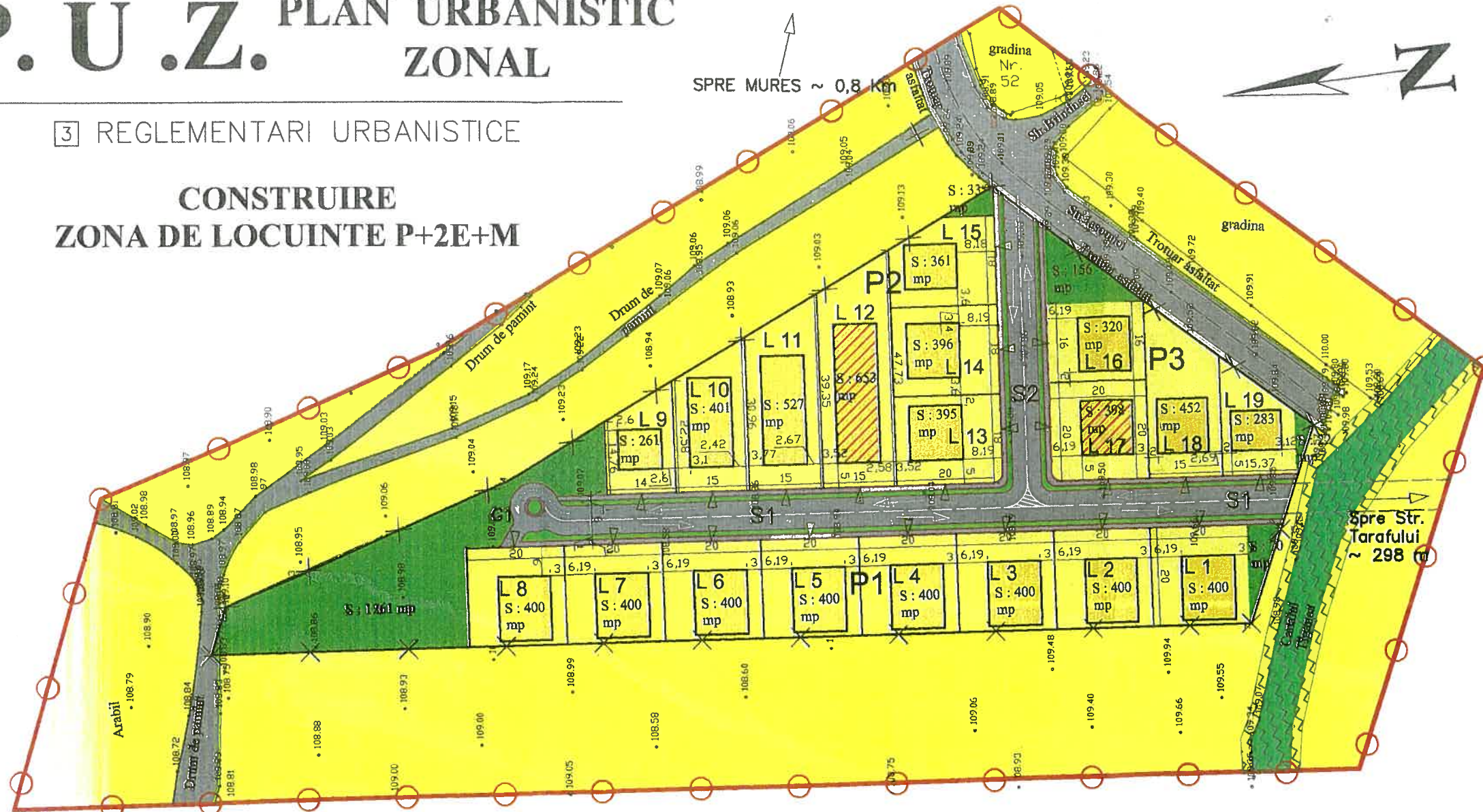


P. U. Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

3] REGLEMENTARI URBANISTICE

**CONSTRUIRE
ZONA DE LOCUINTE P+2E+M**

SPRE MURES ~ 0,8 Km



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTA CU PROPUNERI
- LIMITA LOT
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- TEREN AGRICOL
- DOTARI - FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- SPATII VERZI ALINIAMENT
- CANALE - RIGOLE
- ZONA DE PROTECTIE CANAL
- ZONA TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE
- CIRCULATII CAROSABILE
- SENS CIRCULATIE
- S1** STRAZI PROPUSE
- P1-3** NUMAR PATEU
- L2** NUMAR LOT
- ACCES LOT

BILANT TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCTIONALA ZONA STUDIATA - 30.592 mp

Nr. crt.	TEREN AFERENT DESTINATIA	EXISTENT		PROPUSE	
		mp	%	mp	%
1	LOCUINTE	0	0,00	7417	24,24
2	DOTARI SERVICII	0	0,00	367	1,20
3	TEREN AGRICOL	27582	90,16	10082	52,57
4	CANAL	772	2,52	772	2,52
5	SPATII VERZI NEAMENAJATE	0	0,00	0	0,00
6	SPATII VERZI AMENAJATE	0	0,00	1542	5,04
7	SPATII VERZI ALINIAMENT	0	0,00	428	1,40
8	SPORT, AGREMENT	0	0,00	0	0,00
9	CAROSABILE	1878	6,14	3214	10,51
10	TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE	369	1,18	770	2,52
TOTAL GENERAL		30592	100,00%	30592	100,00%

	E	P
P.D.T.	0,00%	25,00%
C.U.T.	0	1,5

BILANT TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCTIONALA ZONA INCINTA CU PROPUNERI - 11.500 mp

Nr. crt.	TEREN AFERENT DESTINATIA	EXISTENT		PROPUSE	
		mp	%	mp	%
1	LOCUINTE	0	0	7417	64,50
2	DOTARI SERVICII	0	0	367	3,19
3	TEREN AGRICOL	11500	100	0	0
4	CANAL	0	0	0	0
5	SPATII VERZI NEAMENAJATE	0	0	0	0
6	SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	1542	13,41
7	SPATII VERZI ALINIAMENT	0	0	428	3,72
8	SPORT, AGREMENT	0	0	0	0
9	CAROSABILE	0	0	1336	11,62
10	TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE	0	0	110	0,95
TOTAL GENERAL		11500	100,00%	11500	100,00%

	E	P
P.D.T.	0,00%	40,00%
C.U.T.	0	1,5

NOTA:

LOCUINTE UNIFAMILIALE, REGIM DE INALTIME: P + 2E + M, CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1699/ 11.09.2009.

NECESAR SPATIU VERDE 1.482 mp, REAL ASIGURAT 1.542 mp

EXECUTANT:		B.I. de ARHITECTURA DARIDA IOAN		BENEFICIAR: DINA GHEORGHE	
S.C. ESTATE DEVELOPING GROUP S.R.L.				Loc. Arad	Planşa nr. 03 A
				Sector S. Mic	
				Jud. Arad	
ACTIUNEA:	NUMELE:	SEMNATURA:	DENUMIRE:		
SEF PROIECT:	arch. DARIDA IOAN		CONSTRUIRE ZONA DE LOCUINTE P+2E+M		
PROIECTAT:	arch. DARIDA IOAN		SCARA	PLAN DE SITUATIE	
DESENAT:	MARTIS OLIVER		1:1000	REGLEMENTARI URBANISTICE	
Data: OCTOMBRIE 2009		Nr.proiect: 7/2009		Foza: P.U.Z.	
www.estatedeveloping.eu					

