

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

Hr. 285/11.08.2009

AVIZAT :  
SECRETAR  
Cons.jr.Doina Paul

**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_**  
**Din \_\_\_\_\_ 2009**

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Sânicolaul Mic –str. Tarafului –Trama stradală –Compensarea celor îndreptățiți conform Legii 10/2001 –Parcelare și realizare locuințe sociale”strada Tarafului F.N. ,beneficiar municipiul Arad, proiect nr. 265/2008, elaborat de S.C. PRO „ARH-DESIGN” S.R.L.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 45.135 din 11.08.2009 ;

-raportul nr. ad. 45.135 din 06.08.2009 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea „ Planul Urbanistic Zonal -Sânicolaul Mic –Strada Tarafului –Trama stradală –Compensarea celor îndreptățiți conform Legii 10/2001-Parcelare și realizare locuințe sociale“, beneficiar Municipiul Arad, proiect nr. 265/2008, elaborat de către S.C. PRO „ARH-DESIGN” S.R.L.

-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. 010 – 2000 ;

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

**H O T Ă R Ă R E**

Art.1.Se aprobă Avizul tehnic nr.---- din -----2009 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planului Urbanistic Zonal „Sânicolaul Mic –Strada Tarafului –Trama stradală –Compensarea celor îndreptățiți conform Legii 10/2001 –Parcelare și realizare locuințe sociale” –Strada Tarafului F.N., pe terenul înscris în CF nr.378333, beneficiar Municipiul Arad, proiect nr.265/2008, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prezentul plan urbanistic zonal este valabil --ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, MUNICIPIUL ARAD, și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

**PRIMARIA MUNICIPIULUI**

**ARAD**

**Nr. ad. 45.135/T4/Ao/.....2009**

**EXPUNERE DE MOTIVE**

Având în vedere cererea nr. 45.135 din 30.07.2009 prin care se solicită parcelarea terenurilor necesar compensării celor îndreptățiți conform Legii nr. 10/2001 a unui teren din strada Tarafului F.N. Pe aceste parcele după atribuire în virtutea legii mai sus amintite, urmează a se constui locuințe, ceea ce va contribui la îmbunătățirea aspectului urbanistic și funcțional al zonei.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care se aprobă PUZ SÂNICOLAUL MIC - STRADA TARAFULUI – TRAMA STRADALĂ – COMPENSAREA CELOR ÎNDREPTĂȚIȚI CONFORM LEGII 10/2001 – PARCELARE ȘI REALIZARE LOCUINȚE SOCIALE, proiect nr. 265/2008, beneficiar Municipiul Arad, în vederea parcelării terenurilor necesar compensării terenului conform Legii nr.10/2001 pe strada Tarafului F.N, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 modificată cu Ord. 27/27.08.2008.

**PRIMAR,**  
**Ing. Gheorghe Falcă**

*Gu Falcă*

---

Primaria Arad  
Arhitect șef  
Serviciul construcții și urbanism  
Nr 45.135/T4/06.08.2009

## **RAPORT**

Denumire proiect – PUZ SÂNICOLLAUL MIC –STRADA  
TARAFULUI –TRAMA STRADALĂ –COMPENSAREA CELOR  
ÎNDREPTĂȚIȚI CONFORM LEGII 10/2001-PARCELARE ȘI  
REALIZARE LOCUINȚE SOCIALE

Proiect nr. 265/2008

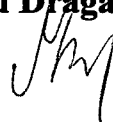
Elaborat: S.C. PRO „, ARH-DESIGN”S. R. L.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatele de urbanism nr.3040/20.11.2008 și nr.2842/10.10.2008 , amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal ,indicativ GM 010-2000.

În aceste condiții considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr. 52 din 21.01.2003, privind transparența decizională în administrația publică și propunem demararea acestei proceduri.

După expirarea termenului ( 30 de zile) și îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere , se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparență decizională.

**ARHITECT ȘEF**  
**arh. Radu Drăgan**  


**ÎNTOCMIT**  
**sing. Aurel Incicău**



Aurel Incicău/ 2ex / Aurel Incicău

## S.C.ARH-DESIGN S.R.L.

310099 Arad, B-dul Revoluției nr.104, ap.3, tel/fax (+40)-257-283171, E-mail: arh-design@clicknet.ro  
Inregistrata la O.R.C. jud.Arad cu nr. J.02/97 din 13.02.1996; C.U.I. R8189356 / C.I.F. RO8189356

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea investiției: P.U.Z – Sinicolaul Mic-Strada Tarafului  
- Trama stradală – Compensarea celor îndreptățiți conform Legii 10/2001  
(în concordanță cu Certificatul de Urbanism nr. 3040 / 20.11.2008)  
- Parcelare și realizare locuințe sociale  
(în concordanță cu Certificatul de Urbanism nr. 2842 / 10.10.2008)
- Amplasament: Arad, Sinicolaul Mic, Str. Tarafului – Canalul Țiganca
- Beneficiar: Municipiul Arad, Comisia de evaluare internă pentru aplicarea Legii 10/2001
- Proiectant: S.C. Arh Design S.R.L.  
310099 Arad, Bd. Revoluției nr. 104 ap. 3
- Elaborator temă proiectare: Primăria Municipiului Arad
- Faza proiect: P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

### Obiect P.U.Z.

#### Solicitări ale temei program

Primăria Municipiului Arad dispune de un teren intravilan adiacent limitei construite din partea de nord – est a cartierului Sinicolaul Mic, teren în general neconstruit, neamenajat și lipsit de utilități urbane. Suprafața totală a parcelei este de 204.272 mp și este înscris în C.F. nr. 78333 Arad.

Pe o anumită parte din totalul acestei parcele și anume pe o suprafață de 13, 3845 ha beneficiarul – Primăria Municipiului Arad prin Comisia de evaluare internă pentru aplicarea Legii 10/2001, dorește realizarea unei trame stradale astfel ca terenul delimitat de aceasta, să poată fi atribuit prin compensare celor care solicită și sunt îndreptățiți conform prevederilor Legii nr. 10/2001, în concordanță cu Certificatul de Urbanism nr. 3040/20.11.2008, denumita în continuare - Zona I.

Totodată, pe o altă suprafață defalcată din cea totală, în mărime de 9239 mp, se dorește parcelarea terenului și realizarea de locuințe sociale, în concordanță cu Certificatul de Urbanism nr. 2842/10.10.2008, denumita în continuare Zona II.

#### Obiecte propuse:

În cele doua zone se vor realiza:

- locuințe individuale case pe lot
- locuințe sociale
- trama stradală – platforme carosabile pentru circulații
- platforme carosabile pentru parcări
- alei pietonale

- spații verzi amenajate
- spații verzi de aliniament și protecție
- locuințe de joacă pentru copii
- pistă pentru biciclete
- rețele urbane de utilități
- Gospodărie utilități

### **Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată**

Obiectul documentației îl constituie elaborarea:

P.U.Z.- Sinicolaul Mic, Strada Tarafului

- 1.Trama Stradală – Compensare conform Legii 10/2001
- 2.Parcelare și realizare locuințe sociale.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

La solicitarea beneficiarului se întocmește Planul Urbanistic Zonal pe terenul intravilan, proprietate de stat, aflat în administrarea Municipiului Arad, situat adiacent străzii Tarafului - latura nord până la Canalul Țiganca în suprafață de 133.845 mp. - Zona I și - latura sud, în suprafață de 9239 mp – Zona II, acestea fiind parte a terenului în suprafață totală de 204.272 mp înscris în C.F. nr. 78333 Arad

Întocmirea P.U.Z. servește rezolvării problemelor legate de: organizarea arhitectural urbanistică a incintei studiate, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor.

#### **Surse documentare**

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea 50/1991 privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, HGR în 525/1996, modificată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriilor și urbanismului, Ordonanța nr 27/27.08.08, pentru modificarea și completarea Legii 350/2001, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010—2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 aug.2006.

La întocmirea lucrării a fost consultată documentația: Reactualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Arad și Regulamentul de Urbanism aferent, proiect de urbanism aflat în faza de elaborare la S.C. Proiect Arad S.A.

S-au întocmit studii de teren care privesc caracteristicile zonei: studiu topografic și studiu geotehnic preliminar.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Aradul face parte din grupul marilor orașe din vestul țării. Este situat la 21°19' longitudine estică și 46°11' latitudine nordică, pe malurile râului Mureș.

Un factor important în dezvoltarea municipiului este faptul că este situat la distanțe mici de alte centre urbane importante (Oradea, Deva, Timișoara, frontieră).

Un alt factor care a favorizat dezvoltarea orașului este faptul că reprezintă un important nod de căi rutiere și de căi ferate.

Prin numărul de locuitori, dezvoltarea economică, socială, culturală, municipiul Arad reprezintă centrul administrativ și economic polarizator al întregului județ.

Zona aflată în studiu este situată în partea de nord a Cartierului Sinicolaul Mic, aflată adiacent Străzii Tarafului la sud și nord de aceasta până la Canalul Tiganca.

Facilitățile zonei sunt:

- terenul este viran, neamenajat, permite o dezvoltare pe principii moderne.

- terenul este aproximativ plat dar dispus pe 2 etaje nivelitice.
- etajul superior este aproximativ la nivelul străzii Tarafului
- etajul inferior la nivelul aproximativ al Canalului Țiganca.

Diferența de nivel între cele două este între 2-4 m

Această configurație a terenului și vecinătatea Canalului Tiganca dă posibilitatea punerii în valoare a cadrului natural prin realizarea unor soluții urbanistice în concordanță cu situl existent.

Terenul este bun pentru construcții și nu are interdicții speciale.

## 2.2. Încadrare în localitate

Terenul propus pentru studiu se află în intravilanul localității, Unitatea de Referință Teritorială nr. 35, are suprafața de 143.084 mp fiind parte a unei parcele înscrise în C.F. nr. 78333 Arad cu suprafața totală de 204.272 mp. UTR 35 este delimitat la est de Limita Teritoriului Intravilan.

Suprafața de 143.084 este divizată în 2 Zone de strada Tarafului:

- **Zona I** în suprafață de 133.845 mp este mărginită de strada Tarafului la sud Canalul Țiganca la nord și est, terenuri aflate în domeniul privat al statului la vest.
- **Zona II** în suprafață de 9.239 mp este mărginită la nord și est de strada Tarafului, la sud și vest de terenuri ale persoanelor fizice.

Terenul este liber de construcții și căi de comunicații, cu excepția unor locuințe fără statut juridic, ridicate de-a lungul străzii Tarafului.

Prin parcelarea propusă în concordanță cu C.U. 2842/10.10.2008 aceste construcții vor putea dobândi statut juridic și vor putea fi înscrise în cartea funciară.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

### ● CONDIȚII GEOTEHNICE

#### DATE GENERALE

În vederea stabilirii condițiilor geotehnice preliminare, s-a executat o analiză geotehnică, care să cuprindă:

- stratificația terenului din zona
- nivel apa subterana
- adâncimea preliminară de fundare
- incadrarea seismică și de îngheț a zonei studiate

Pentru această fază de proiectare (PUZ), la stabilirea condițiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate în considerare date cunoscute din zonă și s-a executat un foraj geotehnic preliminar.

Amplasamentul zonei studiate se află în cartierul Sânicolaul Mic, între strada Tarafului și canalul Tiganca, și are o suprafață de cca. 14.3 ha.

Din punct de vedere geomorfologic terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă în această parte, largi orizonturi plane, fără zone de depresionare semnificative; eventualele porțiuni cu cote mai coborâte datorându-se unor foste meandre ale râului Mureș, care ulterior au fost rambleiate.

Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal pe cca. 2/3 din suprafața, cu începere de la aliniamentul străzii Tarafului pe direcția nord-est, apoi coboară urmînd aceeași direcție, pînă în apropierea canalului Tiganca, diferența de nivel fiind de cca. 3-4.5m.

Lucrările executate se prezintă astfel:

Stratificatia este constituită din:

Sol vegetal și umpluturi pînă la 0.7-0.8m adîncime;

- argilă cafenie, plastic vîrtoasă pînă la adîncimea de 1.6m;
- argila cafenie ruginie plastic vîrtoasă uneori cu concrețiuni de calcar pînă la 2.5m - adîncime;
- argila cafenie ruginie cu intercalatii cenusii plastic vîrtoasă pînă la 3.0m adîncime
- argila prăfoasă cafenie plastic vîrtoasă pînă la 3.8m adîncime;

și în continuare, până la adâncimea de investigație de 4.5m, argila prăfoasă cafenie ruginie cu calcar și calcar alerată și oxizi de fier și mangan;

Nivelul apei subterane se situează la adâncimi cuprinse între 2.5 și 6m în funcție de cotele terenului actual.

Prin urmare apreciem că nivelul hidrostatic nu va avea influențe asupra terenului de fundare.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de -0,7-0,8m.

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, până la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, recomandăm următoarele:

- o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0.9m, pe stratul de argila cafenie plastic vîrtoasă;

- adâncimea optimă de fundare și presiunile admisibile la nivelul fiecărui obiect în parte, se vor stabili în cadrul studiului de detaliu, avîndu-se în vedere caracteristicile constructive și funcționale ale acestora.

- în conformitate cu prevederile normativului P100-1/2006 zona studiată se încadrează la  $ag = 0,16g$  și  $T_c = 0,7s$ .

În conformitate cu Normativul NP 074/2007:

a) Din punct de vedere al riscului geotehnic conform tab. A4 :

condiții de teren:	<i>terenuri bune</i>	2 puncte
apa subterană :	<i>fără epuizmente</i>	1 punct
clasificarea constr.categ.import:	<i>normală</i>	3 puncte
vecinătăți :	<i>fără riscuri</i>	1 punct
<u>încadrare Normativ P100-1/2006: <math>ag = 0,16g; T_c = 0,7s</math></u>		<u>1 punct</u>
total		8 puncte

b) Din punct de vedere al categoriei geotehnice:  
conform tab. A4 - *categoria geotehnică* : 1

### **Concluzie: RISC GEOTEHNIC REDUS**

Prezentul aviz geotehnic poate fi folosit numai în faza de lucru P.U.Z., pentru alte faze urmînd a se efectua studiu geotehnic pentru proiectare în faza unică/SGFU.

#### **2.4. Circulația**

Terenul studiat are front la strada Tarafului respectiv înglobează o porțiune semnificativă a străzii.

Strada Tarafului este o stradă apărută spontan fără a avea un prospect unitar. Este de pământ pietruit, neamenajată, neavînd trotuare sau alte facilități.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenurile aflate în zona adiacentă amplasamentului sunt toate ocupate de construcții realizate sau aflate în curs de execuție.

La sud și nord est terenul se învecinează cu zone rezidențiale tradiționale de case pe lot, existente, la est se află o unitate de producție și depozitare cu 2 hale și anexe. La vest se află terenuri destinate locuințelor sociale colective cu P+4 nivele, iar la nord, dincolo de Canalul Țiganca se află terenuri agricole.

Întreaga zonă este preponderent rezidențială, destinată funcțiunii de locuire, cu inserții de zone pentru servicii sau producție agricolă.

Terenul studiat fiind propus pentru locuințe și servicii complementare acestora, nu determină disfuncționalități în corelare cu zonele vecine.

Nu există posibilitatea unor riscuri naturale în zonă.

La est de terenul studiat se află digul de apărare împotriva inundațiilor datorate Râului Mureș, aflat totuși la distanță de amplasament.

## 2.6. Echiparea edilitară

Toate utilitățile sunt existente pe strada Tarafului și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații.

## 2.7. Probleme de mediu

- Relația cadru natural – cadru construit

Terenul pe care se propune realizarea unei trame stradale se află într-un cadru construit constituit la sud de strada Tarafului și la nord de Canalul Țiganca.

Între cele două limite ale terenului se află o zonă de teren viran, neamenajat, neutilizat. Malurile canalului nu sunt amenajate, dar există un dig de protecție de pamant.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu prezintă potențial din punct de vedere al riscurilor naturale și antropice.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

Traseele căilor de comunicații existente, respectiv echiparea edilitară nu prezintă riscuri pentru zonă.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție și a potențialului balnear turistic.

În zonă nu sunt evidențiate valori de patrimoniu ce necesită protecție sau alte forme de asistență, sau alte elemente care ar putea fi catalogate ca potențial turistic sau balnear.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Nu se cunosc opțiuni ale populației în momentul elaborării acestei documentații.

Opțiunea realizării acestei investiții, precum și a acestui P.U.Z., rezultă din Tema de proiectare a beneficiarului și din Prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad precum și din Regulamentul aferent acestuia.

Menționăm că terenul pe care este propusă investiția și întreaga zonă adiacentă are destinația de zonă de locuințe și servicii complementare.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru terenul studiat a fost întocmit un referat geotehnic și un studiu topografic. Nu au fost întocmite alte studii de fundamentare care să aprofundeze funcțiunile și reglementările urbanistice ale zonei în mod unitar.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

În prezent, în concordanță cu proiectul Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, destinația zonei este de: locuințe și servicii complementare.

Terenul studiat se afla în Unitatea Teritorial de Referință 35.

Indicii urbanistici prevăzuți în PUG sunt:

POT - 35%-40%

CUT – 0,95 – 1,20

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există vegetație valoroasă sau zone verzi amenajate.

Terenul prezintă o denivelare accentuată de 3-4 m, diferență de nivel care va fi pusă în valoare prin adaptarea soluției urbanistice propuse la condițiile existente.

Totodată, adiacent terenului se află cursul de apă al Canalului Țiganca care va fi pus de asemenea în valoare, prin amenajarea unui spațiu de agrement cu pista de biciclete, spațiu verde și alei pentru plimbări, în paralel cu realizarea unei plantații de aliniament și protecție.

### 3.4. Modernizarea circulației

Prin realizarea tramei stradale vor fi create parcele de teren cu diferite suprafețe.



Trama stradală propusă a rezultat din prevederile PUG prin care terenul are destinația de zonă de locuințe și servicii complementare, astfel încât să fie asigurate accesul rutier ușoare la toate obiectivele ce urmează a fi amplasate aici pe viitor. Rețeaua de străzi propusă se adaptează cadrului natural existent, urmând conformația terenului.

Rețeaua de străzi noi este constituită în principal din străzi de categoria a III-a cu două benzi de circulație și străzi de categoria a IV-a cu un sens de circulație.

La străzile de categoria a III-a lățimea totală propusă este de 15 m, unde lățimea carosabilului este de 7,0 m pentru 2 sensuri de circulație, încadrate de zone verzi de 2,5 m și trotuare de 1,5 m pe ambele laturi.

La străzile de categoria a IV-a lățimea carosabilului este de 4,0 m pentru un sens de circulație.

### **3.5. Zonificarea funcțională - reglementări**

Conform temei de proiectare pe terenul studiat și în concordanță cu cele 2 Certificate de Urbanism eliberate de Primăria Arad, aceasta, în calitate de beneficiar, dorește:

**Zona 1** - Realizarea unei trame stradale pe o parcelă de teren în suprafață de 0,9239 Ha conform C.U nr. 3040 / 20.11.2008

#### **Obiecte propuse :**

Trama stradală:

- străzi categoria a III-a
  - drumuri carosabile proiectate inclusiv pentru preluarea unui trafic greu accidental
- parcele construibile cu următoarele destinații
  - locuințe 6,6972 ha
  - locuințe cu servicii complementare la parter 1,2964 ha
  - servicii și dotări 0,4855
- parcaje publice
- alei pietonale
- spații verzi
- plantații de aliniament și protecție
- loc de joacă pentru copii
- pistă biciclete
- rețele exterioare publice de utilități și dotări edilitere aferente
- gospodărie utilități

**Zona 2** - Parcelare și realizare locuințe sociale în concordanță cu Certificatul de Urbanism nr. 2842 / 10.10.2008

#### **Obiecte propuse :**

- parcelare pentru un număr de 17 case existente
- locuințe sociale colective- 3 blocuri S+P+4 cu un total de 57 apartamente
- parcaje publice
- alei pietonale
- spații verzi
- loc de joacă pentru copii
- rețele exterioare publice de utilități construibile

#### **Acces și parcaje**

Zona 1:

Toate locuințele individuale vor avea acces auto astfel încât parcare și gararea autovehiculelor să se realizeze pe lotul propriu.

Toate celelalte construcții vor avea prevăzute parcări proprii, iar zonele de interes vor avea amenajate parcări publice.

## Zona 2:

Toate parcelele nou create pentru locuințe pe lot au frontul la strada Tarafului – Sud. Acestea vor avea acces auto iar parcare și gararea autovehiculelor se va face în incintă.

Pentru locuințele colective se prevăd parcaje publice în număr de 1 loc/apartament.

### Trotuare, alei pietonale

Pentru accesul pietonilor în zona de locuințe nou creată se proiectează trotuare și alei pietonale cu lățimea de 1,5 m de o parte și de alta a carosabilelor între spațiul verde și fronturile parcelor.

De asemenea, trotuare și alei pietonale se vor amenaja și în zona de agrement de-a lungul digului nou creat adiacent canalului existent.

Structura rutieră aleasă pentru trotuare este formată din pavaj cu dale autoblocante așezate pe fundație de balast. Panta transversală a trotuarelor va fi de 2%.

### Pista pentru bicicliști

În Zona 1 se va amenaja o pistă pentru bicicliști al cărui traseu va fi adiacent canalului existent, de care va fi despărțit de o plantație de aliniament și protecție.

Pista pentru bicicliști va avea 2 m lățime și este amenajată cu dale de pavaj autoblocante pe fundație de beton.

### **Aprovizionarea cu marfă și îndepărtarea deșeurilor**

Aprovizionarea la spațiile pentru servicii complementare zonei de locuit se va realiza cu vehicule de maxim 7,5 tone.

Deșeurile rezultate de la fiecare gospodărie și spațiile pentru servicii (spațiu comercial) vor fi colectate în pubele închise și evacuate de firme specializate în ridicarea deșeurilor și gunoiului menajer.

**BILANT TERITORIAL****ZONA 1****TEREN DESTINAT COMPENSĂRII CELOR ÎNDREPTĂȚI CONFORM LEGII NR.10/2001  
- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 3040/20.11.2008**

NR. CRT.	TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS		OBSERVATII
		HA	%	HA	%	
0	1	2	3	4	5	6
	TOTAL TEREN	13,3845	100	13,3845	100	
1	PARCELE LOCUINȚE, DOTĂRI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII DIN CARE:	0	0	9,0577	67,70	
	1.1. PARCELE LOCUINȚE	0	0	7,3531		
	1.2. LOCUINȚE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE	0	0	1,2191		
	1.3. DOTĂRI ȘI SERVICII	0	0	0,4855		
2	DRUMURI	0,3850	3,00	1,6775	12,50	
3	PARCARI	0	0	0.1009	0,80	
4	ALEI TROTUARE	0	0	0.8328	6,20	
5	LOC DE JOACĂ COPII	0	0	0.0546	0,40	
6	SPAȚII VERZI	0	0	1.0245	7,60	
7	PLANTAȚII DE ALINIAMENT ȘI PROTECȚIE	0	0	0.3300	2,50	
8	PISTĂ BICICLETE	0	0	0,2620	2,00	
9	PLATFORME GOSPODĂREȘTI	0	0	0,0025	0	
10	TEREN UTILITATE PUBLICĂ	0	0	0,0420	0,30	
11	TEREN NEAMENAJAT	12,9995	97,0	0	0	
	TOTAL TEREN	13,3845	100	13,3845	100	

**INDICI URBANISTICI PROPUȘI**

POT MAXIM PROPUS: 40%

CUT MAXIM PROPUS: 1,20

**BILANT TERITORIAL****ZONA 2****TEREN DESTINAT PARCELĂRII ȘI REALIZĂRII DE LOCUINȚE SOCIALE –  
- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 2842/10.10.2008**

NR. CRT.	TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS		OBSERVATII
		HA	%	HA	%	
0	1	2	3	4	5	6
	TOTAL TEREN	0,9239	100	0,9239	100	
1	CLADIRI - DIN CARE:					
	1.1.LOCUINȚE CASE PE LOT – PARCELE AFERENTE DIN CARE:			0,4136	45,00	
	- CLĂDIRI PE LOT	0,0773	8,40			
	- CURȚI			0,3363		
	1.2. LOCUINȚE COLECTIVE			0,0792	8,50	
2	DRUMURI	0	0	0.0632	7,00	
3	PARCARI	0	0	0.1438	15,50	
4	ALEI TROTUARE	0	0	0.0441	4,80	
5	LOC DE JOACĂ PENTRU COPII	0	0	0.0112	1,00	
6	SPATII VERZI	0	0	0.1663	18,00	
7	PLATFORME GOSPODĂREȘTI	0	0	0,0025	0,20	
8	TEREM NEAMENAJAT	0,9239	100	0	0	
	TOTAL	0,9239	100	0,9239	100	

**INDICI URBANISTICI PROPUSI**

POT MAXIM PROPUS: 40%

CUT MAXIM PROPUS: 1,20

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

În ambele subzone nou create se vor introduce toate utilitățile publice de-a lungul străzilor propuse.

De aici se vor putea racorda toți viitorii consumatori:

- alimentarea cu apă
- canalizarea apelor uzate menajere
- canalizarea apelor meteorice
- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu gaz
- telefonie, date

**3.7. Protecția mediului****Propuneri și măsuri**

Toate construcțiile care vor urma să se realizeze în zonă se vor racorda la rețelele edilitare ce se vor realiza. Din analiza de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată, rezultă că sunt asigurate toate măsurile legale privind eliminarea riscului poluării datorită activității specifice zonelor cu destinație rezidențială, locuințe și servicii complementare.

»Poluarea solului și a apei:

- în clădirile destinate locuirii și serviciilor complementare nu se vor desfășura activități generatoare de noxe periculoase, deci poluarea solului și a apei nu este posibilă.
- toate sursele de apă sunt legate și colectate la sistemul centralizat de rețele edilitare, nu se crează emisii de gaz, pulberi, suspensii, etc... care singure sau în combinație cu alte substanțe pot periclita în caz de precipitații calitatea solului sau apei.

»Poluarea aerului:

- fonic – nu este cazul
- emisii de gaze – centralele termice pe gaz vor fi echipate cu sisteme performante de eliminarea gazelor arse - omologate.

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul – prin poziția ei zona nu este supusă la nici o sursă de risc (inundații, alunecări teren, prăbușiri, etc...)

Protecția la eventuale inundații, având în vedere vecinătatea cu râul Mureș, este asigurată de digul care protejează întreg orașul.

#### **Depozitarea controlată a 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 în totalitate normelor UE.

#### **Recuperarea terenurilor degradate**

Terenuri degradate nu sunt în zona și activitatea propusă nu prezintă riscul degradării terenurilor înconjurătoare.

#### **Zone verzi**

În incintă se vor amenaja spații verzi.

#### **Protecția bunurilor de patrimoniu**

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu, nu se pune problema de reabilitare urbană sau peisagistică. Nu sunt surse de potențial natural turistic sau clădiri istorice.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

În zona studiată există următoarele forme de proprietate asupra terenului:

- terenuri aparținând domeniului public
- terenuri proprietate privată a persoanelor juridice.

## **4. CONCLUZII**

Propunerile prezentului P.U.Z. se înscriu în prevederile proiectului Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Arad și Regulament de Urbanism aferent.

Prezentul P.U.Z. are caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor în zona studiată.

La stabilirea categoriilor principale de intervenție au stat:

- asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare.
- respectarea concluziilor și recomandărilor cuprinse în avizele și acordurile aferente documentației.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază că realizarea acestei investiții va duce la dezvoltarea zonei, asigurând premisele pentru dezvoltarea viitoare a zonei

Intocmit:

Arhitect Botos Adalbert





- LEGENDA**
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN
  - LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA TEREN
  - LIMITA ZONA II
  - 1 LOCUINTE COLECTIVE
  - 2 ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
  - 3 ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII COMPLEMENTARE
  - 4 ZONA SERVICII
  - 5 LOTURI INDIVIDUALE
  - 6 CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
  - 7 ALEI PIETONALE
  - 8 PLATFORME PARCARE IN INCINTA
  - 9 SPATII VERZI AMENAJATE
  - 10 APE
  - 11 ZONA TEREN NEAMENAJAT
  - 12 ZONA DEPOZITE
  - 13 TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN
  - 14 PISTA BICICLETE
  - 15 ZONA UTILITATE PUBLICA

- 1 LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT S+P+1E+M
- 2 LOCUINTE INDIVIDUALE S+P+1E+M PE LOT CU SPATII PTR. SERVICII SI SPATII COMERCIALE LA PARTER
- 3 SPATII SERVICII SI DOTARI S+P+2E+M CU ZONA VERDE AFERENTA
- 4 SPATII VERZI AMENAJATE
- 5 LOC DE JOACA PENTRU COPII
- 6 TRASEU DRUMURI NOU CREATE
- 7 GOSPODARIE UTILITATI
- 8 PLATFORMA GOSPODAREASCA
- 9 PARCARI SI PLATFORME CAROSABILE
- 10 PISTA CIRCULATIE BICICLETA
- 11 PLANTATII DE PROTECTIE SI ALINIAMENT
- 12 LOCUINTE COLECTIVE EXISTENTE SAU IN CURS DE EXECUTIE
- 13 LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE

**BILANT TERITORIAL ZONA I**  
TEREN DESTINAT COMPENSARII CONF. LEGINR10/2001  
SUPRAFATA TEREN AFERENT: 13,3845 ha

NR. CRT	TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		ha	%	ha	%
0	1	2	3	4	5
	<b>TOTAL TEREN</b>	13,3845	100	13,3845	100
1	1.1 PARCELE LOCUINTE			7,3531	
	1.2 LOCUINTE - SPATII SERVICII SI SPATII COMERCIALE LA PARTER			1,2191	
	1.3 SERVICII SI DOTARI			0,4855	
	<b>TOTAL</b>	0,0000	0,00	9,0577	67,70
2	DRUMURI	0,3850	3,00	1,6775	12,50
3	PARCARI	0,0000	0,00	0,1009	0,80
4	TROTUARE, ALEI	0,0000	0,00	0,8328	6,20
5	LOC DE JOACA PTR. COPII	0,0000	0,00	0,0546	0,40
6	SPATII VERZI	0,0000	0,00	1,0245	7,60
7	PLANTATII DE ALINIAMENT SI DE PROTECTIE	0,0000	0,00	0,3300	2,50
8	PISTA BICICLETE	0,0000	0,00	0,2620	2,00
9	PLATFORME GOSPODARESTI	0,0000	0,00	0,0025	0,00
10	GOSPODARIE UTILITATI	0,0000	0,00	0,0420	0,3
11	TEREN NEAMENAJAT	12,9995	97,00	0,0000	0,00
	<b>TOTAL TEREN</b>	13,3845	100	13,3845	100

**BILANT TERITORIAL ZONA II**  
TEREN DESTINAT PARCELARII SI REALIZARII DE LOCUINTE SOCIALE  
SUPRAFATA TEREN AFERENT: 0,9239 ha

NR. CRT	TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		ha	%	ha	%
0	1	0,9239	100	0,9239	100
	<b>TOTAL TEREN</b>	0,9239	100	0,9239	100
1	CASE SI LOTURI AFERENTE	0,0773	8,40	0,4136	45,00
2	LOCUINTE COLECTIVE	0,0000	0,00	0,0792	8,50
3	DRUMURI	0,0000	0,00	0,0632	7,00
4	PARCARI	0,0000	0,00	0,1438	15,50
5	TROTUARE, ALEI	0,0000	0,00	0,0441	4,80
6	LOC DE JOACA PTR. COPII	0,0000	0,00	0,0112	1,00
7	SPATII VERZI	0,0000	0,00	0,1663	18,00
8	PLATFORME GOSPODARESTI	0,0000	0,00	0,0025	0,20
9	TEREN NEAMENAJAT	0,9239	100	0,0000	0,00
	<b>TOTAL TEREN</b>	0,9239	100	13,3845	100

INDICI URBANISTICI  
POT existent = 0,00% , POT maxim propus = 40%  
CUT existent = 0,00 , CUT maxim propus = 1,20

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR./ DATA
S.C.ARH-DESIGN S.R.L.				BENEFICIAR
310099 ARAD, B-DUL REVOLUTIEI NR. 104, AP.3; TEL/FAX:0257-283 171, Email: ARH-DESIGN@CLICKNET.RO				PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
NR. O.R.C. JO2/97/1996, C.U.I. RO8189356				PROIECT NR. 265/2008
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA	PUZ SANICOLAUL MIC - TRAMA STRADALA STR. TARAFULUI
SEF PROIECT	ARH. BOTOS ADALBERT		1:2000	COMPENSARE CONF. LEGII 10/2001
PROIECTAT	ARH. BOTOS ADALBERT		DATA	PARCELARE SI REALIZARE LOCUINTE SOCIALE
DESENAT	ARH. BOTOS ADALBERT		APR. 2009	REGLEMENTARI URBANISTICE
				PLANSĂ NR. 03A