

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA NR.
din _____ 2009

Privind aprobarea **Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant – Realizare zona rezidentiala** ,, amplasata in Arad,N-V, DJ 709 C(Arad –Iratos),km 12-13, jud.Arad, inscrisa in inscrisa in C.F. nr.70823 nedefinitiva Arad nr.top.6.52/8 nr.cad.7627, C.F. nr.70830 nedefinitiva Arad nr.top.6.52/9 nr.cad.7626, C.F. nr.70912 nedefinitiva Arad nr.top.6.52/10 nr.cad.7630 ,C.F. nr.73207 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/1 nr.cad.7631,C.F. nr.70846 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/2 nr.cad.7629, C.F. nr.70842 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/3 nr.cad.7628, C.F. nr.70875 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/4 nr.cad.7654, C.F. nr.70877 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/5 nr.cad.7656 , C.F. nr. 70828 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/6 nr.cad.7625 , beneficiar Garai Petru , proiect nr.74/2008 elaborat de SC STACONS S.R.L. ARAD,arhitect R.U.R. Ioan Darida ,

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 37997 din _____ 2009 ;

-raportul nr.37997 din _____ 2009 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant pentru **Realizare zona rezidentiala** ,, amplasata in Arad,N-V, DJ 709C(Arad –Iratos), km 12-13, jud.Arad, inscrisa in C.F. nr.70823 nedefinitiva Arad nr.top.6.52/8 nr.cad.7627, C.F. nr.70830 nedefinitiva Arad nr.top.6.52/9 nr.cad.7626, C.F. nr.70912 nedefinitiva Arad nr.top.6.52/10 nr.cad.7630 ,C.F. nr.73207 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/1 nr.cad.7631,C.F. nr.70846 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/2 nr.cad.7629, C.F. nr.70842 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/3 nr.cad.7628, C.F. nr.70875 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/4 nr.cad.7654, C.F. nr.70877 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/5 nr.cad.7656 , C.F. nr. 70828 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/6 nr.cad.7625 , beneficiar Garai Petru , proiect nr.74/2008 elaborat de SC STACONS S.R.L. ARAD,arhitect R.U.R. Ioan Darida ,

-rapoartele Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată cu modificarile si completarile ulterioare , precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ G.M. 010 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5), lit.c și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, cu completarile si modificarile si completarile ulterioare, adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art.1 Se aproba Avizul Tehnic nr.43 din 13.07. 2009 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanismului,conform anexei 1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant –

Realizare zona rezidentiala., amplasata in Arad,N-V, DJ 709 C,(Arad –Iratos), Km 12-13, jud.Arad, inscrisa in C.F. nr.70823 nedefinitiva Arad nr.top.6.52/8 nr.cad.7627, C.F. nr.70830 nedefinitiva Arad nr.top.6.52/9 nr.cad.7626, C.F. nr.70912 nedefinitiva Arad nr.top.6.52/10 nr.cad.7630 ,C.F. nr.73207 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/1 nr.cad.7631,C.F. nr.70846 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/2 nr.cad.7629, C.F. nr.70842 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/3 nr.cad.7628, C.F. nr.70875 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/4 nr.cad.7654, C.F. nr.70877 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/5 nr.cad.7656 , C.F. nr. 70828 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/6 nr.cad.7625 , beneficiar Garai Petru , proiect nr.74/2008 elaborat de SC STACONS S.R.L. ARAD,arhitect R.U.R. Ioan Darida ,conform anexei 2 , care face parte integranta din prezenta hotarare ;

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic Zonal si R.L.U afereant este valabil **3 ani** de la data aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Arad.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr.37997/Ao/ _____ 2009

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afherent „ **Realizare zona rezidentiala**, amplasata in Arad, DJ 709C (Arad –Iratos), km 12-13, jud.Arad, inscrisa in C.F. nr.70823 nedefinitiva Arad nr.top.6.52/8 nr.cad.7627, C.F. nr.70830 nedefinitiva Arad nr.top.6.52/9 nr.cad.7626, C.F. nr.70912 nedefinitiva Arad nr.top.6.52/10 nr.cad.7630 ,C.F. nr.73207 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/1 nr.cad.7631,C.F. nr.70846 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/2 nr.cad.7629, C.F. nr.70842 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/3 nr.cad.7628, C.F. nr.70875 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/4 nr.cad.7654, C.F. nr.70877 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/5 nr.cad.7656 , C.F. nr. 70828 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/6 nr.cad.7625 , beneficiar Garai Petru , proiect nr.74/2008 elaborat de SC STACONS S.R.L. ARAD,arhitect R.U.R. Ioan Darida ,

Având în vedere că au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.3029/4 noiembrie 2008 în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad,consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afherent „**Realizare zona rezidentiala** ,amplasata in Arad,N-V, DJ 709C (Iratos) ,km 12-13, jud.Arad , beneficiar Garai Petru , in conformitate cu legislatia in vigoare.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

ARHITECT SEF
SERVICIUL CONSTRUCTII SI URBANISM
NR. 37997 /01.07.2009

RAPORT

**Denumire proiect:P.U.Z.Realizare zona rezidentiala si R.L.U
afereant**

Adresa :Arad,N-V,DJ 709 C,(Arad –Iratos), km 12-13, jud.Arad.

Beneficiar: Garai Petru

Proiect nr.: 74/2008

Elaborat: S.C. STACONS S.R.L., ARH.RUR IOAN DARIDA

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.3029 din 04.11.2008 eliberat de Primaria Municipiului Arad privind amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ GM 010-2000.

Terenul in suprafata totala de 536.200 mp este amplasat in municipiul Arad , extravilan, DJ 709 C (Arad –Iratos), km 12-13, jud.Arad, este in scris in C.F. nr.70823 nedefinitiva Arad nr.top.6.52/8 nr.cad.7627,

C.F. nr.70830 nedefinitiva Arad nr.top.6.52/9 nr.cad.7626, C.F. nr.70912 nedefinitiva Arad nr.top.6.52/10 nr.cad.7630 ,C.F. nr.73207 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/1 nr.cad.7631,C.F. nr.70846 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/2 nr.cad.7629, C.F. nr.70842 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/3 nr.cad.7628, C.F. nr.70875 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/4 nr.cad.7654, C.F. nr.70877 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/5 nr.cad.7656 , C.F. nr. 70828 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/6 nr.cad.7625.

Au fost obtinute urmatoarele avize :

-Aviz nr. 15570 din 13.01.2009 -S.C. Compania de Apa Arad S.A.

-Aviz nr. 20655 din 17.01.2009 -Enel Distributie Banat

-Aviz nr. 10028 din 18.12.2008 –E-on Gaz Distributie

-Aviz nr.D/10675 din 06.01.2009- Ministerul Apararii Statul Major
General

- Avez nr. 780.079 din 26.01.2009 -Ministerul Administratiei si Internelor
- Avez nr.88.319 din 30.12.2008 -Serviciul Roman de Informatii
- Avez nr. 302781/A din 18.12.2008- Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis - PSI
- Avez nr. 303535/A din 18.12.2008 –Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis- Protectie Civila
- Avez nr. 1767 din 19.12.2008 –Directia de Sanatate Publica
- Avez nr.1092 din 19.12.2008 -Romtelecom
- Avez nr. 255 din 21.01.2009 -Administratia Nationala de Imbunatatiri Funciare
- Avez nr. 2885 din 19.12.2008 –Administratia de Drumuri si Poduri a Judetului Arad
- Avez nr. 214342 din 31.12.2008 –Serviciul Politia Rutiera
- Avez nr. 2759 din 27.05.2009 -Agentia Nationala pentru Protectia Mediului
- Avez nr.7820 din 19.12.2008 -Transgaz
- Avez nr. 1174 din 31.12.2008 –O.C.P.I.
- Avez nr.74018 din 03.02.2009 –Biroul Transporturi , Intretinere si Reparatii Cai de Comunicatii Terestre al Primariei Arad
- Avez nr. 182 din 13.01.2009 -Compania Nationala de Transport a Energiei Electrice
- Adresa nr.7117/18.06.2009 –Consiliul Judetean Arad

Principalele functiuni propuse ale zonei rezidentiale sunt :

- Subzona SA** are functiunea dominanta de parc logistic , precum si zona de utilitati pe latura Vest.
- se propune o cladire monobloc , modulata , in regim de inaltime P-P+2E.
Se vor prevedea parcaje pe cca 20 % din teren ,cca 510 parcaje, zona verde, perdele de protectie perimetrare
- POT propus =50 %
- CUT =1,50
- Subzona SB** are functiunea dominanta comert.
- se propune o cladire pavilionara , modulata ,avand regimul de inaltime P-P+2E .
Se vor prevedea parcaje pe cca 25 % din teren , aproximativ 800 locuri parcare , zona verde .
- POT propus = 50 %
- CUT = 1,50
- Activitati complementare permise in cladirile principale sunt
- comert en –detail
- birouri
- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale
- servicii nepoluante

-Subzona SC are functiunea de locuire .

Se propune :

-locuire ca functiune dominanta, pe parcele cu locuinte individuale D+P+M sau P+E+M

-zone verzi , parcari

-o gradinita cu patru grupe - 80 locuri

-o scoala generala cu 8 clase

Locuintele se propun grupate pe paturi ,astfel :

-538 locuinte din care 9 cu functiuni complementare , o gradinita si o scoala generala .Fiecare lot/apartament are loc de parcare in incinta .

Pe ansamblul subzonei se propun urmatoorii indici maximali :

POT propus =40 %

CUT =1,20

Activitati complementare cuprinse in cladirile anexe si admise in zona sunt :

-garaje pentru 1-2 autoturisme

-depozite necesare gospodariei

-adaposturi pentru animale de companie

Circulatia rutiera :

Trama stradala propusa se muleaza pe DJ 709 C fiind o preluare si continuare a acesteia.

Se propun 3 categorii de strazi , II, III si IV .Sistemul rutier este pentru noile strazi cel pentru trafic mediu :

-beton asfaltic 3 cm , binder criblura 4 cm , piatra sparta 25 cm , balast 15 cm.

Toate strazile sunt flancate de trotuare de minim 1, 0 m realizate din dale sau imbracaminte asfaltica.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

Alimentarea cu apa –zona nu dispune de retea de alimentare cu apa dar in cartierul Gai exista retea de apa potabila , parte a sistemului municipal la distanta de cca 12 km.

Se va face extinderea retelei stradale existente in intravilanul localitatii pe strada Campurilor pana la amplasament, cca 11km , la o capacitate ca sa poata servi atat zona cat si eventualii viitori consumatori.

Canalizare menajera –in zona Gai canalizarea menajera existenta e la mare distanta si cu 1,5 -2,0 m peste cota terenului in zona studiata.

Se va face extinderea retelei de canalizare menajera orasaneasca cu cca 12 km de la BAT pana in zona cu constructii ,in vederea preluarii si transmiterii apei menajere la statia de epurare orasaneasca.

Canalizare pluviala – canalizarea pluviala nu exista in zona nici pe teren, nici pe drumurile de acces indiferent de clasificare.

Toate apele meteorice se descarca in canalele existente, respectiv sunt absorbite de teren.

Se preconizeaza descarcarea ca ape conventional curate cu separator de grasime , uleiuri, nisip in canalele adiacente zonei conform variantei din aviz ANIF.

Electricitate –pe zona studiata nu exista LEA ,cea de pe DJ 709 C este pe latura opusa , in afara terenului proprietate ce face obiectul propunerilor.

In functie de necesitate in incinta se vor prevedea 2-3 PT 20/0,4 kV legat de reseaua de linga DJ si asigura racordul distinct pentru fiecare casa si iluminat stradal corespunzator normelor.

Telefonie –in zona adiacenta DJ 709 C Iratos ,exista o linie telefonica aeriana la cca 40m , N-E de incinta cu propuneri.

In zona studiata se prevad amplificari si extinderi de retele telefonice pentru a se asigura la toti utilizatorii din zona posibilitatea de racordare la liniile telefonice si cu acces international.Se vor asigura caracteristici tehnice adecvate si pentru alte sisteme de comunicare (fax, internet, TV, cablu , etc)

Gaze-nu exista retele de gaze naturale de joasa sau medie presiune pe amplasament.Cladirile de la limita intravilanului pe strada Campurilor au racorduri de gaze.Distanta pana la ele este de peste 11 km.

Pentru alimentarea cu gaze naturale se propune racordarea zonei studiate la sistemul de distributie aferent zonei.Incalzirea, apa calda menajera si prepararea hranei se vor asigura prin centrale termice proprii , respectiv masini de gatit pe gaze naturale, zona neavand posibilitatea de racord la sistemul centralizat de termoficare al orasului.

Investitorii doresc realizarea unei zone rezidentiale care sa corespunda atat din punct de vedere functional, cat si din punct de vedere estetic cerintelor impuse de standardele in domeniu.

Fata de cele de mai sus propunem:

APROBAREA

Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.aferent –**Realizare zona rezidentiale**, amplasata in Arad, DJ 709C (Arad –Iratos), km 12-13,

jud.Arad, inscrisa in C.F. nr.70823 nedefinitiva Arad nr.top.6.52/8 nr.cad.7627, C.F. nr.70830 nedefinitiva Arad nr.top.6.52/9 nr.cad.7626, C.F. nr.70912 nedefinitiva Arad nr.top.6.52/10 nr.cad.7630 ,C.F. nr.73207 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/1 nr.cad.7631,C.F. nr.70846 nedefinitiva Arad nr.top.97.1055/2 nr.cad.7629, C.F. nr.70842 nedefinitiva Arad

nr.top.97.1055/3 nr.cad.7628, C.F. nr.70875 nedefinitiva Arad
nr.top.97.1055/4 nr.cad.7654, C.F. nr.70877 nedefinitiva Arad
nr.top.97.1055/5 nr.cad.7656 , C.F. nr. 70828 nedefinitiva Arad
nr.top.97.1055/6 nr.cad.7625 , beneficiar Garai Petru , proiect nr.74/2008 elaborat de SC STACONS S.R.L. ARAD,arhitect R.U.R. Ioan Darida .

Arhitect Sef
Arh.Radu Dragan

Şef Serviciu
Ing. Mirela Szasz

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z.

Realizare zonă rezidențială Arad, DJ 709 C

Beneficiar : GARAI PETRU

Întocmit,
ARH. IOAN DARIDA

2008



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



GENERALITĂȚI

Proiect -74/2008

Beneficiar:
GARAI PETRU
Data 14.11.2008
Pag. I

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT: Realizare zonă rezidențială, Arad, DJ 709 C
AMPLASAMENT: Arad, DJ 709 C, km 12 – 13 (Iratoș)
BENEFICIAR: GARAI PETRU
PROIECTANT: SC STACONS SRL
PROIECT NR: 74/2008
FAZA: PUZ

CONȚINUT VOL. 1: - Memoriu de prezentare

2008



STACONS
PROIECTARE
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



GENERALITĂȚI

Proiect – 74/2008

Beneficiar:
GARAI PETRU
Data 14.11.2008
Pag. II

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

Urbanism și amenajarea teritoriului: arh. Ioan DARIDA
RUR C, D, E

Rezistență: Dipl. Ing. Dorin STANCA

Instalații: Dipl. ing. Victor RĂSĂDEA

Studiu geo: SC ATELIER A SRL

Drumuri, sistematizare: Dipl. ing. Dorin STANCA

Ridicare topografică: SC TOPO SERVICE SRL Arad

Întocmit
arh. Darida Ioan



BORDEROU

A. Piese scrise

- Foaie de capăt
- Fișa de responsabilități
- Borderou
- Memoriu de prezentare
- 1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul PUZ
 - 1.3. Surse de documentare
- 2. Stadiul actual al dezvoltării
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Încadrarea în localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Căi de comunicații, drumuri
 - 2.5. Ocuparea terenului
 - 2.6. Echiparea edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
- 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale PUG
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări
 - 3.6. Dezvoltarea achipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului, demararea procedurii de încadrare
 - 3.8. Lista obiectivelor de itilitate publică
- 4. Concluzii, măsuri în continuare
- 5. Anexe
 - CU nr. 3029/04.11.2008
 - Planșa anexă la CU,
 - Extras CF nr. 70823, 70830, 70912, 73207, 70846, 70842, 70875, 70877,70828 - Arad

B. Piese desenate

- 1. Plan încadrare în zonă
- 2. Situația existentă 01
- 3. reglementări urbanistice 02 A
- 4. Circulația terenurilor 03 A
- 5. Dotari tehnico – edilitare 04 A



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire:	PUZ – Realizare zonă rezidențială
Amplasament:	Arad, DJ 709C, km 12-13, (Drum Iratoș)
Beneficiar:	GARAI PETRU
Conținut:	PUZ + Memoriu de prezentare
Proiectant general:	SC STACONS SRL
Proiect nr:	74/2008
Arhitectură, urbanism:	arh. Ioan DARIDA
Data elaborării:	noiembrie 2008

1.2. Obiectul PUZ

Zona care face obiectul prezentei documentații este amplasată în partea N-V a municipiului pe drumul de intrare în oraș dinspre Iratoș (Variaș) DJ 709 C, km 12-13.

Zona cu propuneri are 536.200 mp (~ 440m x 1200 m) și este delimitată la:

N – DJ 709 C,	E - teren agricol +Cn 1061 ,
S – Canal 30 + De 32,	V – teren agricol,

Zona studiată este de 753.000 mp.

Terenul este proprietatea beneficiarului .

Pentru lucrările propuse în zonă, a fost emis Certificatul de Urbanism, nr. 3079/04.11.2008.

1.3. Surse documentare

Pentru acest Puz sunt valabile principalele linii directoare ale PAT – județul Arad și PUG - Municipiul Arad (aprobat prin HCLM 89/97 aflat în curs de reactualizare ca Pr. 31 000).

1.3.1. La baza documentației au stat următoarele documentații:

- Pr.nr. 25 000, PUG Municipiul Arad și regulamentul aferent;
- Pr. Nr. 31 000 – refacere PUG (lucrare în curs)
- PATJ Arad.
- PUZ 74/2008 – Zona locuințe, SCCartier Roua SRL, DJ 709 C

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

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

După 1920 este cuprins în intravilan și cartierul Gai, dar limitele N-V ale orașului sunt practic și azi la cca 600 m S pe DJ 709C ce duce spre Iratoș/Variaș.

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

- a dispărut sistemul CAP, IAS, etc.,
- majoritatea terenurilor au redevenit proprietate personală.

În consecință, a apărut dilema - agricultură sau urbanizare – întrebare la care răspunsul nu e numai opinia proprietarului ci și atitudinea societății ce timp de patru decenii a fost „convinsă” că e mai bine „la bloc”.

Precizăm că DJ 709 C este practic azi o fundătură (la Variaș și Iratoș), nu se continuă în Ungaria; fabrica de cânepe situată la ~ 1,5 km Nord nu mai funcționează de aproape 10 ani.



2.2. Încadrarea în localitate

În cadrul PUG aprobat, sunt stabilite direcțiile principale de dezvoltare în interesul public; pe același principiu a fost emis și CU 3029/04.11.2008 de Primăria Arad, ce stabilește destinația de zonă rezidențială și funcțiuni complementare + dotări de interes zonal.

Prin reglementările generale pentru zone cu acest specific menționăm

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

Faptic, terenul ce face obiectul prezentei documentații PUZ este un dreptunghi de cca. 440x1200 m cu suprafața de 53,62 ha, situat la S de DJ 709 C, km 12-13 (Arad - Iratoș).

Terenul este accesibil pietonal dinspre latura Sud, dar acest traseu e practic un ocol. În acest context, se propune această documentație de urbanism, în care incinta cu propuneri are 536.200 mp iar cea studiată 753.000 mp

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Aspecte generale

Pe această suprafață de 53,62 ha propuneri, nu există la ora actuală construcții sau vegetație de talie medie sau mare. Nu sunt denivelări semnificative. În concluzie apreciem că zona, după luarea măsurilor corespunzătoare de asigurare cu utilități, poate adăposti locuințe unifamiliale și toată gama de funcțiuni precizată în CU.

2.3.2. Relief, hidrografie, vegetație

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

- cote de 104,54-104,68 în zona cu propuneri, la DJ chiar peste 105,03 cu o mică pantă spre V.

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

2.3.3. Analiză geotehnică

I. INTRODUCERE

I.1. Prezentul referat geotehnic face obiectul cercetării terenului de fundare la P.U.Z- Construire ansamblu case, Arad, DJ 709 C, km 12-13, stânga.

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- 074/1902, amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui Factor de risc geotehnic mic.

II. DATE GENERALE

II.1. Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea: Arad.

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

II.3. GEOLOGIA ZONEI

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din 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 lângă DJ 709 C, km 12-13, iar alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

II.5. Conform Normativului P100-1/2006, construcțiile se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g=0,16g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec.

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

III. STRATIFICAȚIA TERENULUI ȘI CARACTERISTICILE FIZICO- MECANICE

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

Forajul F1, umplutura are grosimea de 0,90, iar până la adâncimea de 3,30 m, s-a interceptat un complex argilos cafeniu gălbui plastic vârtos, iar până în baza forajului, s-a întâlnit un complex argilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent.

IV. APA SUBTERANĂ

A fost interceptată în forajele efectuate (luna februarie 2008) la adâncimea de 3,00 m.

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

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

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 2,40 m,

- nu se recomandă subsol.

2.3.4. Riscuri naturale

Zona nu este supusă la alunecări de teren ample, accidental pot apărea prăbușiri locale ale malului canalului.

Depozite neautorizate de gunoaie sau deșeuri de construcții nu sunt în zonă.

Considerăm util – pentru evitarea problemelor – următoarele:

- ridicare CTS la 105,03NMN minim, 105,30 NMN mediu;

- demisol minim la 103,00 NMN,

Totodată nu trebuie omis faptul că:

- sunt posibile și alte investiții în zonă;

- creșterea ocupării terenului cu construcții, drumuri, platforme, etc., grăbește substanțial deversarea apelor pluviale.

2.4. Căi de comunicații

2.4.1. Drumuri

Cartierul Gai, la care zona studiată se află la 12 km de capătul N al acestuia, are o tramă stradală rectangulară, dar nelegată direct, funcțional de zona studiată (distanța de cca. 13 km N de BAT).

În zonă se mai găsesc 2-3 drumuri agricole, neamenajate, ce preiau un trafic ocazional, toate converg către DJ 709 C / str. Câmpurilor, Arad.



2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Funcțiuni în zonă

În zona studiată se delimitează clar un tip de funcțiune agricolă. Clădiri, DJ, etc. sunt în afara incintei cu propuneri și nu influențează posibilitățile de mobilare a terenului.

2.5.2. Calitatea construcțiilor, servicii

După cum s-a menționat, nu există clădiri în zonă – cu excepția fabricii de cânepă, menționate. Cele mai apropiate clădiri sunt la cca 5 km N, Variaș pe DJ 709C, care nu au servicii sau dotări de folosință zilnică sau săptămânală, sau 13 km (zona BAT) iar dotări școlare la peste 12 km.

2.5.3. Disfuncționalități

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

- cele legate de cartierul propus (prezentate la cap. 2.1, 2.4, 2.5 referitoare la cartierul nou, acesta fiind peste nivelul localităților Variaș – Iratoș.
- cele deduse din posibilele conflicte cauzate de relația existent-propus, azi-mâine.

Dintre acestea, reiterăm ca elemente majore:

- relația cu centrul orașului, va rămâne în continuare dificilă, greoaie, pentru locuitorii din zonă, datorită nerezolvării intersecției centură – str. Câmpurilor.
- alternanța terenuri utilizate - neutilizate, cu limite fizice nedefinite.
- lipsa de drumuri și accese amenajate, chiar și pentru terenurie cultivate
- relație practic inexistentă cu zona înconjurătoare
- nedefinirea opțiunii pentru caracterul dominant al zonei.

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

- aspectul arhitectural al zonei nu este reprezentativ pentru o intrare în oraș
- caracterul nedefinit urban – rural al zonei
- dotări și infrastructuri insuficiente
- bivalența sau opoziția dintre zonele N-S ale propunerilor
- necesarul și poziția dotărilor raportate la utilizatori (școală, biserică, comerț, etc.)
- menținerea sau măcar semnalarea elementelor de arhitectură tradițională locală.
- asigurarea cu toate utilitățile urbane a întregii zone – existent “capătul N al zonei Gai”

propus - etapa II, (etapa I cu rezolvări locale).

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

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

Istoric și prezentare generală

Zona nu dispune de rețea de alimentare cu apă nici nu a avut până acum destinație ce să necesite această dotare dar adiacent DJ, în cartierul Gai, există rețea de apă potabilă la cca. 12 km.

2.6.2. Canalizare menajeră

Situația este similară ca și context și cauzalitate cu cea de la apă potabilă; subliniem faptul că în zona Gai - BAT, canalizarea menajeră existentă e la mare distanță și cu 1,5 – 2,0 m PESTE cota terenului din zona studiată.

2.6.3. Canalizare pluvială

Canalizare pluvială nu există în zonă nici pe teren nici pe drumurile de acces indiferent de clasificare. Toate apele meteorice se descarcă în canalele existente (adiacente incintei la Sud – Cn 30, și Est – Cn 1061, central Cn 1060) respectiv sunt absorbite de teren.

Nici în cartierul GAI, la N de intersecție centurii (DN 7) cu str. Câmpurilor nu dispune de racord la un sistem centralizat canalul 1322 (IER) fiind principalul colector pluvial.

2.6.4. Electricitate

Pe zona studiată (deci și în incinta cu propuneri) nu există LEA, cea de pe DJ 709 C este pe latura opusă, în afara terenului proprietate ce face obiectul propunerilor.



2.6.5. Telefonie

În zonă, adiacent DJ 709 C – Iratoș, există o linie telefonică aeriană la cca 40m, N-E de incinta cu propuneri.

2.6.6. Gaze

Nu există rețele de gaze de joasă sau medie presiune pe amplasament; clădirile de la limita intravilanului pe str. Câmpurilor au racorduri de gaz pentru bucătărie și încălzire + ACM; distanța până la ele este de peste 11 km.

2.6.7. Alimentarea cu energie termică

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

Magistralele de abur ce leagă CET cu zona industrială V sunt la peste 10 km de amplasamentul studiat, la ora actuală nu funcționează de peste 6 ani, nici platforma de “industrie alimentară” dinspre Gai nu mai funcționează.

2.7. Probleme de mediu – existent

2.7.1. Surse de poluare

2.7.1.1. Poluarea solului

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

- existenței unor sălășe provizorii cu un număr mai mare de animale a căror dejecții nu sunt tratate corespunzător - nu este cazul,
- eventualele depozitări neautorizate de gunoaiie sau de îngrășăminte chimice în perioada sezonului agricol – puțin probabil, toate terenurile sunt particulare.

2.7.1.2. Poluarea apei

Pe lângă elementele de risc menționate la cap. 2.7.1.1. nu există alți factori locali ce pot influența negativ apa subterană. Canalul existent ce în caz de precipitații dirijează apele în final spre Mureș nu trece decât pe terenuri agricole, și este relativ bine întreținut, cele adiacente Cn sunt și ele în aceeași situație.

În caz de precipitații abundente apele pot antrena materialele depozitate sau aruncate în porțiunea inundată, în caz de contact cu substanțe chimice, aceasta poate duce la o degradare temporară – a calității apei. Eliminarea acestora este posibilă prin canalele existente dar care necesită o întreținere permanentă în intra și extravilan.

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 deșeuri agricole.

2.7.1.4. Poluarea sonoră

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

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, accesele sunt greoaie și pe trasee aleatorii, nedefinite uneori ca proprietate.

2.7.2.2. Evidența riscurilor naturale și antropice

Pe ansamblul zonei nu există risc natural major.

Pot apare riscuri minore, locale datorită blocării, neîntreținerii canalelor din zonă în caz de precipitații abundente.

2.7.3. Căi de comunicație

Practic, zona nu dispune de drumuri amenajate și pe ea nici nu se preconizează artere importante, centura N este complet în afara zonei.

Artera majoră o constituie str. Câmpurilor - DJ 709C, care asigură accesul spre și de la zona cu propuneri și relația cu Municipiul Arad.



2.7.4. Echiparea tehnico – edilitară

Conform memoriilor de specialitate de la cap. 2.6. în zonă – cu excepția LEA, adiacentă (pe partea opusă DJ) incintei – 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 cu propuneri nu există monumente de arhitectură.

Nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

Nu există zone sau clădiri cu destinație specială.

2.8. Opțiuni ale populației

Zona GAI este, poate, cel mai depărtat cartier al orașului, la peste 5 km de gara centrală, cu o populație relativ tânără pe ansamblu, dar ce deseori are un venit sub mediul economiei naționale, ce a investit în zonă tocmai din dorința de a beneficia de izolarea cartierului, DJ este „o fundătură” spre graniță.

În 2000-2001, pe baza unui program comun al PM Arad cu o firmă de consultanță din Canada a fost sondată opinia locuitorilor din zonă.

Opțiunile locuitorilor sunt prezentate detaliat în volumul de avize și acorduri; din analiza lor rezultă:

- participarea, implicarea cetățenilor față de problemele sale stringente este încă modestă (explicabil prin experiența nefastă anterioară 89, dar și după);
- de regulă se regăsesc doleanțe și aprecieri globale, neutre în dauna problemelor specifice locale, punctiforme ce sunt mai ușor de rezolvat.

Apreciem că aceste doleanțe sunt în concordanță cu tema de proiectare și CU 93/25.01.2008, constituind un cadru adecvat pentru valorificarea zonei, fapt ce îndeosebi la nivelul utilităților va avea un efect pozitiv și pentru cartierul existent, și pentru zonele propuse la N-E.

În plus, funcțiunile nou propuse vor fi ușor accesibile, se demarează o tramă stradală și nu modifică sau influențează negativ atractivitatea zonei de la începutul lui DJ 709 C. Evident, toate clădirile nou propuse se vor echipa corespunzător cu toate facilitățile urbane conform normelor și standardelor în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

- extinderea intravilanului,
- scoaterea din intravilan a centurii N – transformarea acesteia în stradă,
- accesul – relația cu autostrada (Vest) și cu drumul expres Nord - Sud
- crearea de loturi pentru locuințe unifamiliale + alte funcțiuni conform CU.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Acesta nu conține prevederi pentru zonă, ce la data întocmirii PUG era extravilan; cele 2 trupuri izolate de la S de zonă – foste unități agricole – nu fac parte din zonă, iar DJ 709C nu era propus pentru dezvoltare. Nu trebuie omis faptul că PUG are 12 ani iar acum contextul , premisele sunt mult schimbate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin poziție, relație cu cartierul, cadrul natural are un potențial mediu, dar real și atractiv numai după finalizarea etapei I.

Condițiile geologice și de fundare sunt prezentate în studiul de specialitate. Conform Normativului P100-1/2006, construcțiile se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g=0,16g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec.

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

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Circulația rutieră

Terenul aferent zonei studiate se va amenaja astfel încât să permită sistematizarea terenului, construirea clădirilor; edificarea, amplificarea podului peste Ier, carosabile, parcaje, platforme, trotuare, spații verzi, perdele de protecție și zone de agrement.

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

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

Subliniem faptul că în zonele adiacente canalelor, aceste lucrări se doresc a fi minime, pentru a se menține atât contextul natural existent cât și spațiul necesar trecerii apelor în caz de precipitații.

Trama stradală propusă se mulează pe DJ 709C fiind o preluare și continuare a acesteia.

Se propun 3 categorii de străzi, II, III, IV. (în interiorul incintei cu propuneri, unele segmente, evident nu au aceeași orientare pe toată lungimea).

Conform precizărilor din CU, segmentul adiacent DJ 709 C, (actual de cat III, L = 400m), va fi de cat. II, 2 +2 benzi de 3,50 m + giratoriul G1 la intrarea în zonă, km 12 +460.

- **strada P1** (principală 1) - între G1 și G2; cat. II, 2+2 benzi de 3,00 m, asfaltată, iluminată, L = 510 m . Asigură și accesul spre / din S A, (Parc logistic) și S B (zona comercială),

- **strada P2** – între G2 și G3 + limita zonei, cat III, dublu sens, asfaltată, L = 360 m,
+ segmentul circular dintre capătul N – S, cat. IV. Sens unic, L = 340 m, la ~50 m de zona verde centrală – V 2.

- **strada C3** (circulară 3) între G2 și G3, cat. III, dublu sens, asfaltată, L = 560 m, la 120 m de V 2,

- **strada C4** - periferică zonei, cat. III, dublu sens, asfaltată, L = 2020 m, la ~200 m de V

- **strada C5** – dublură a C4 pe latura adiacentă la N de ea, cat III, dublu sens, asfaltată, L = 430 m.

Străzile P1, P2, C3, C4, C5, au segmente drepte dar și curbe.

- **strada D6** (dreaptă 6) între C3 – C5, la V de V2, cat. IV, 6.00 m, sens unic spre S, L = 140 m,

- **strada D7** (dreaptă 7) între C3 – C5, la E de V2, cat. IV, 6.00 m, sens unic spre S, L = 150 m,

- **strada D8** (dreaptă 8) între C3 – C5, la E de V2, cat. IV, 6.00 m, sens unic spre S, L = 210 m,

- **strada D9** (dreaptă 9) între C3 – C4, latura S, cat. IV, 6.00 m, sens unic spre N, L = 130 m,

- **strada D10** (dreaptă 10) între C3 – C4, latura S, cat. IV, 6.00 m, sens unic spre N, L = 140 m,

- **strada D11** (dreaptă 11) între C3 – C4, latura S, cat. IV, 6.00 m, sens unic spre N, L = 180 m,

- **strada D12** (dreaptă 12) între C3 – C4, latura S, cat. IV, 6.00 m, sens unic spre N, L = 200 m,

Străzile D6 - D 12 sunt drepte, paralele cu P1 respectiv zona verde V2.

Sistemul rutier este pentru noile străzi cel pentru trafic mediu

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

3.4.2. Trotuare, platforme, parcaje.

Toate străzile sunt flancate de trotuare de minim 1,0 m, realizate din dale sau îmbrăcăminte asfaltică.

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

Se asigură parcare (gararea) în incinta parcelelor pentru locatari; la zona dotare + spații verzi sunt parcaje distincte, cea aferentă SB este parcare publică.

3.4.3. Transportul în comun

Pe DJ este transport cu autobuse, în funcție de necesitate se poate înființa una sau două stații pe DJ 709 C.

3.4.4. Circulația pietonală, piste cicliști

Conform celor precizate toate străzile sunt flancate de trotuare, se propun și piste separate pentru cicliști, în V2, de la G1 la G2;

Pietonale majore sunt de 3m + 2 m pentru bicicliști:

- în V2, paralel cu pista de cicliști din V2,



3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI

Conform celor precizate anterior, zona studiată are 75,30 ha iar incinta cu propuneri 53,62 ha. Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare, este practic un „cupaj” din terenul agricol ce constituie în totalitate zona și cuprinde:

- o zonă = incinta cu propuneri, Z1 de 53,62 ha, delimitată:
 - N — DJ 709 C lărgit,
 - V – teren agricol,
 - E – teren agricol,
 - S – canal

Z1 cuprinde 3 subzone **S A**, **S B** și **S C**

Principalele funcțiuni ale subzonelor sunt:

3.5.1. S A, de 6,55 ha, delimitată:

- N – DJ 709 C,
- V – teren agricol,
- E - S B,
- S – S C

Are funcția dominantă de parc logistic, precum și zonă de utilități pe latura Vest cu S = 2300 mp.

Se propune:

- o clădire monobloc, modulată, P – P+2, având funcțiunea de parc logistic (nu producție, sau alte activități poluante). Clădirea va avea Ac max. = 32.000 mp, Ad = 96.000 mp, H cornișă = 18,00 m, H max. = 21,00 m. Local se admit depășiri (lift, condiționare, etc.) fără a fi clădire înaltă conf. P 118/1999; GRF I – II, acces pe 4 laturi.

- parcaje pe cca 20% din teren = 1,30 ha, - cca 510 parcaje,
- acces din P1,
- o zonă verde amplă în față, parte din V2,
- perdele de protecție perimetral.

	Existent	Propus
POT [%]	0	50
CUT	0	1.5

3.5.2. S B, de 7,78 ha, delimitată:

- N – DJ 709 C,
- S – S C
- E - teren agricol + Cn 1061
- V – S A,

Are funcțiunea dominantă comerț, cu:

- o clădire pavilionară, modulată, cu acces din P1, având P – P+2, Ac = 30.000 mp, Ad = 90.000 mp, H cornișă = 18,00 m, H max. – 21,00 mp cu depășiri locale similare S A

- parcaje pe cca 25% din teren – 1,94 ha, aprox. 800 locuri (+posibile și în clădire),
- o zonă verde amplă V1 – 0,9 ha, pe latura S, spre S C - zona de locuințe

	Existent	Propus
POT [%]	0	50
CUT	0	1.5

3.5.3. S C de 39,29 ha, delimitată:

- N – S A + S B,
- S – Cn 30 + De 32
- E – Cn 1061 + teren agricol,
- V – teren agricol,

Se propune:

- locuire (funcțiune dominantă), pe parcele cu locuințe individuale D+ P+ M sau P + E + M având ca ax longitudinal, Cn 1060 amenajat

- zone verzi - V2 de cca 1,32+1,28 ha, V3 de cca 0,47 ha și V4 de cca 1,14 ha (pe lângă pista de ciclști, pietonale majore, luciu de apă de cca 400 mp) legată de Cn 1060 existent și propus pentru amenajare, total 4,21 ha (10,72%, deci la 538 parcele x 3 persoane/parcelă = 1614 locuitori, 1614 pers. x 26 mp/pers = 4,20 ha

- o grădiniță cu patru grupe – 80 locuri, în pateul 3, și

- o școală generală cu 8 clase (200 elevi) în pateul 8, ambele dimensionate conform HG 525

/1996.

Zona V4 are destinația de dotări tehnico edilitar + zonă verde.

Locuințele se propun grupate pe pateuri, astfel:

Nr. pateu	Număr parcele	Suprafața [mp]	Număr locuințe	Obs.
1	63	600÷850	63	
2	71	600÷1000	71	
3	23	500÷700	22	din care 4 cu funcțiuni complementare + grădinița-1600 mp + parc
4	70	550÷950	70	
5	104	400÷550	104	
6	69	600÷850	69	
7	83	350÷750	83	din care 5 cu funcțiuni complementare
8	57	350÷750	56	+ școala generală, 4000 mp
Total	540	media 594	538	

Total – 538 locuințe din care 5 cu funcțiuni complementare, o grădiniță și o școală generală (I – VIII), la un teren valorificabil de 39,29 ha.

Fiecare lot/apartament are loc de parcare în incintă; în funcție de solicitare și condiții geo, se pot prevedea și 1-2 garaje în clădiri.

Idem, la loturile unicat sunt condiții pentru rezolvări ce concordă cu suprafața parcelei (terasă, piscină, etc.) cu condiția asigurării minim 45% zonă verde în incintă.

Pe aceste loturi se propun numai clădiri de locuit; caracteristicile, gabaritele etc. sunt prezentate alăturat. Dacă condițiile locale impun modificări de suprafață la dotări, terenul disponibil va avea destinația identică cu vecinii.

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

Nu considerăm acceptabile ca soluție amplasarea de fose vidanjabile în curte – practic reîntoarcere în 2008 la soluție tip sec. XIX.

Pe ansamblul subzonei se propun următorii indici maximali:

	Existent	Propus
POT[%]	0	40%
CUT	0,00	1,2

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

La toate clădirile se asigură accesul mașinilor de intervenție pe 2 laturi. Pe toate străzile se prevăd hidranți supraterani conform I9/99; după caz se asigură și hidranți interiori (sprinklere și drencere etc.).

3.5.4.
**BILANȚ TERITORIAL
 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**
ZONA STUDIATĂ -75,30 ha

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1	LOCUIȚE	-	-	29,54	39,23
2	DOTĂRI, SERVICII	-	-	6,76	8,98
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	0,12	0,16
4.1	CIRCULAȚII, CAROSABILE,	0,65	0,86	4,33	5,75
4.2	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	4,58	6,08
5.1	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE - AMENAJATE - ALINIAMENT	0,42	0,56	0,24	0,32
5.2		-	-	7,27	9,65
5.3		-	-	1,09	1,45
6	SPORT, AGREMENT	-	-	0,08	0,11
7	CANALE, LUCIU DE APĂ	1,22	1,62	1,24	1,65
8	TEREN AGRICOL,	73,01	96,95	20,05	26,63
	TOTAL GENERAL	75,30	100	75,30	100

	Existent	Propus
POT[%]	0	26,13
CUT	0	0,80

INCINTĂ PROPUNERI – 53,62 ha

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1	LOCUIȚE	-	-	29,54	55,09
2	DOTĂRI, SERVICII	-	-	6,76	12,61
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	0,12	0,22
4.1	CIRCULAȚII, CAROSABILE,	-	-	3,68	6,86
4.2	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	4,58	8,54
5.1	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE - AMENAJATE - ALINIAMENT	-	-	-	-
5.2		-	-	7,27	13,56
5.3		-	-	1,09	2,03
6	SPORT, AGREMENT	-	-	0,08	0,15
7	CANALE, LUCIU DE APĂ	0,48	0,90	0,50	0,93
8	TEREN AGRICOL,	53,14	99,10	-	-
	TOTAL GENERAL	53,62	100	53,62	100

	Existent	Propus
POT[%]	0,00	45
CUT	0,00	1,35



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, unele utilitățile se propun a fi rezolvate în diverse alternative. În toate cazurile beneficiarul optează pentru varianta ce asigură încadrare în Norme și Normative cu cele mai reduse prețuri de realizare și exploatare, asigură din surse financiare proprii realizarea utilităților necesare funcționării zonei.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Extinderea rețelei stradale existente în intravilanul localității pe str. Câmpurilor până pe amplasament, cca 11 km, la o capacitate ce să poată servi atât zona cât și eventualii viitori consumatori (posibili pe partea de Nord - Est 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 SA pentru această lucrare ce trebuie finalizată la recepția primei clădiri de locuit din zonă.

Calculul pentru necesarul de apă se face după SR 1343/1/95 și STAS 1478/90 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 unul din hidranți și 0,7 bar presiune de funcționare.

3.6.2. Canalizare menajeră propusă

Extinderea rețelei de canalizare menajeră orășenească cu aproape 12 km – de la BAT până la zona cu locuințe propusă în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare orășenească.

Ipotetic, soluție ideală, prezintă și unele dezavantaje:

- costuri investiționale mari pentru cca. 1500 utilizatori,
- trebuie 2-3 stații de pompare datorită distanței și cotelor nivelitice ale zonei,
- volumul redus de menajer produs în zonă raportat la distanța de pompare poate produce colmatarea rețelei, cu efectele de rigoare (tehnice și financiare),
- identificarea unei avarii este greoaie, fapt ce poate duce la poluarea solului,
- trebuie analizată serios posibilitatea/necesitatea racordării și altor consumatori (locuințe conform PUZ –uri în zona DJ 709 C adiacentă Aradului.

3.6.3. Canalizare pluvială propusă

Descărcarea ca ape convențional curate (separator de grăsimi, uleiuri, nisip) în canalele adiacente zonei (de fapt situația de azi) conform variantei din aviz ANIF nr. 255/21.01.2009. Nu se optează pentru o variantă provizorie, aceasta însemnând practic realizarea a două tipuri de rețele diferite pe același amplasament. În plus, stabilirea dimensiunii racordului ipotetic la zona BAT este extrem de dificilă pentru a putea prelua debitele de pe această suprafață în caz de ploi torențiale.

Evident, și aici sunt valabile condițiile precizate la 3.6.2. privind deservirea întregii zone.

Toate rezolvările se vor corela cu avizul furnizorului de utilități.



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



MEMORIU DE PREZENTARE

MP – 74/2008

Beneficiar:

GARAI PETRU - DJ 709 C

Data 14.11.2008

Pag. 12/16

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

În funcție de necesitate în incintă ce vor prevedea 2-3 PT 20/0,4 kV legat de rețeaua de lângă DJ; și asigura racordul distinct pentru fiecare casă + iluminat stradal corespunzător normelor pt. 0,4 kV considerăm necesară trecerea pe LES, pentru a reduce la zero interdicțiile de construire în toată zona.

3.6.5. Telecomunicații – propuneri

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

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

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale sau GPL

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

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

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

Condiții tehnice de alimentare cu gaze naturale

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

- suplimentarea capacității stației de reglare- măsurare;
- realizarea unei rețele de gaze naturale presiune medie din SRMS BAT până în perimetrul zonei studiate;
- executarea unor rețele de gaze naturale presiune redusă din stațiile prevăzute până în dreptul fiecărui

obiectiv și ale bransamentelor aferente, cu o rezevă corespunzătoare pentru eventualii noi consumatori pe segmental BAT – Zona cu propuneri.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate către Operatorul de distribuție a gazelor naturale E.ON Gaz România, Sucursala Arad, pentru a obține aprobările necesare și pentru avizarea proiectelor în vederea execuției.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale 2004.

3.6.7. Alimentarea cu energie termică

Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat – termoficarea cartierului – atât din lipsa sursei cât și pentru evitarea dependenței de un furnizor aflat la peste 5 km. Clădirile din zonă se propun a fi încălzite + ACM prin centrale proprii pe gaz.



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

3.6.8. Gospodărie comunală

3.6.8.1. Deșeuri menajere și urbane

În zonele cu dotări (și locuințe), conform regulamentului de salubritate al municipiului Arad – HCLM 76/26.03.2001 se prevede colectarea în recipiente speciali a deșeurilor menajere respectiv ale celor

din domeniul public și ulterior transportul și depozitarea în rampa municipală de gunoi, aflată în curs de execuție lângă CET.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: GARAI PETRU - DJ 709 C
		MP – 74/2008	Data 14.11.2008 Pag. 13/16

Recipienții de 110 L la locuințe individuale și 1,1 mc la locuințe colective, dotări și pentru spațiul public se amplasează în teritoriul populației sau în locuri special amenajate prevăzute cu acces carosabil facil și sursă de apă și canalizare menajeră. De pe aceste platforme amplasate la distanțele date de HGR 101/97 și Ordinul M.S. 536/97 se colectează deșeurile cu autovehicule adecvate de trei ori pe săptămână. De asemenea, pe traseele stradale și pietonale majore se prevăd coșuri de gunoi de 30-50 l.

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

3.6.8.2. Deșuri industriale

Nu sunt activități industriale în zona cu propuneri.

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

3.6.8.3. Transport în comun, platforme, parcaje

Conform memoriului de specialitate în zonă există o linie de transport public cu autobuze.

Se propune o stație facultativă pe DJ 709 C , km 1, ea se va amenaja, dota și echipa cu cele necesare bunei funcționări (refugi acoperit, panou informații). Parcajele publice prevăzute în zonă considerăm că trebuie să fie fără plată, ținând cont de poziția foarte “mărginașă” a cartierului. Parcajele se vor echipa cu mijloace PSI conform P118/99 și O.G. 003/1900 al M.I.

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. HG 1076/1904. După finalizarea acestei proceduri se va trece la elaborarea documentațiilor specifice necesare atât pentru finalizarea PUZ cât și pentru rezolvarea unor presiuni investiționale la care se va obține avizul de mediu distinct pentru construcție la faza AC.

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



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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

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

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pt. sol;
- toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – sunt colectate în sisteme inelare și deversate în stații de epurare;
- 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 un sistem omologat de producere a apei potabile.

1/2 Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto, dar se încadrează în limitele legal admise. Pentru reducerea ei în toată zona, dar îndeosebi adiacent DJ 709 C, au fost prevăzute perdele de protecție cu vegetație de 5 - 8 m lățime.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: GARAI PETRU - DJ 709 C
		MP – 74/2008	Data 14.11.2008 Pag. 14/16

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

3.7.2.1. Pericolul inundațiilor

Canalele existente în zonă sunt parte a unui sistem controlat în permanență (cote, debite, etc.) prin baraje mobile și stații de pompare. Este desigur necesar - și obligatoriu – întreținerea și curățirea acestor canale, îndepărtarea vegetației ce blochează curgera apei. Se vor îndepărta obiectele, deșeurile din construcții, cauciucuri, etc., aruncate în canal, concomitent cu luarea măsurilor pentru:

- eliminarea acestor fapte;
- identificarea autorilor și sancționarea lor conform legii.

3.7.3. Apele uzate

De la toate categoriile de producători casnici, industriali, social-culturali, comerț, etc. – se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și sunt trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare orașului, conform avizului (aviz CA. Arad) sau se realizează o stație de epurare proprie cu instalații omologate în România.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului, cu utilaje adecvate. Pentru întreaga zonă – locuințe individuale sau colective, industrie, comerț, se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic. Se asigură teren pentru selectarea deșeurilor pe categorii (zona edilitară lângă S A)

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

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, spații verzi amenajate

În zonă, pe lângă plantații de aliniament prevăzute în lungul străzilor și DJ se mai propun și zone cu o vegetație mai amplă, având rolul de zonă sport – agrement (4.900mp) și parc – spații verzi amenajate ~3,53 ha.

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 propusă.



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) atât la nivelul zonei dar și în fiecare parcelă.

3.7.9. Potențialul turistic

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: GARAI PETRU - DJ 709 C
		MP – 74/2008	Data 14.11.2008 Pag. 15/16

3.7.10. Disfuncționalități

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

- a) căile de comunicație:
 - zona va avea o rețea stradală corespunzătoare. Acestea asigură un acces facil și fluent în și din zonă, împreună cu o relație funcțională cu transportul comun pe DJ 709C.
- b) rețele edilitare ce asigură pentru toată zona posibilitatea racordării la:
 - alimentare cu apă
 - canalizare menajeră la stația de epurare
 - canalizare pluvială
 - gaze, după caz GPL
 - electrice
 - telefonie

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

Evident, aceste utilități deserveșc deci elimină disfuncționalitățile – și pentru activitățile, funcțiunile existente și menținute, amplificate în următorii 5-10 ani.

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

1. Caracteristicile planului:

- a). Planul PUZ creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate (de locuințe + funcțiuni complementare) să fie în concordanță cu prevederile legale.

3.8. Memoriu privind criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, în concordanță cu HG 1076/2004 – Hotărâre privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe – anexa nr. 1

Vezi MEMORIU DE PREZENTARE - Protecția Mediului „M PM– 74/2008”.

3.9. Lista obiectivelor de utilitate publică

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

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

Amplificarea și caracteristicile acestora se vor putea definitiva după obținerea avizelor și acordurilor legale, dublate de studiile de specialitate pentru mediu – după caz.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona și incinta studiată există:



- terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 709 C) și canalele,
- nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean

Celelalte tipuri de teren – proprietate publică și privată de interes local, proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice sunt prezentate în planșa 04A, inclusiv cele propuse a deveni domeniu public local

3.9.2. Circulația terenurilor

Aceasta cuprinde numai domeniul privat al persoanelor fizice și juridice ce conlucrează la realizarea obiectivelor din PUZ, fără a afecta domeniul public.

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: GARAI PETRU - DJ 709 C
		MP – 74/2008	Data 14.11.2008 Pag. 16/16

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierile în prevederile PUG

Din cele prezentate la cap 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, și 3.8 rezultă respectarea prevederilor PUG - CU 93/25.01.2008, cu corecturile legate de evoluția cartierului și a zonei față de data elaborării PUG – 1995, (corecturi impuse de evoluția reală a zonei.

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

- realizarea de rețele edilitare și drumuri pentru toată zona,
- locuințe unifamilare pe loturi medii,
- dotări de interes local și utilizare zilnică.

Toate funcțiunile grupate și amplasate distinct în zonă, permit o etapizare corectă, coordonată cu funcțiunile propuse.

Aceasta este evident o sinteză a lucrărilor preconizate, desigur nu limitativă dar subliniind prioritățile de natură tehnică, cu evidente repercursiuni asupra necesarului de resurse. Nici o investiție nu se va pune în funcțiune înainte de asigurarea cu toate utilitățile, prezentate conform HG 1076/1904.

Beneficiarul și proiectantul optează în toate cazurile la varianta de utilități centralizare.

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

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

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

- demararea procedurii de încadrare d.p.d.v. al mediului, conf. HG 1076/04
- finalizarea documentației de mediu – conform încadrării, după caz,
- aprobarea PUZ după obținerea avizului de mediu și CJ Arad.
- demararea procedurilor de valorificare a terenului, elaborarea caietelor de sarcini pentru investiții concrete, cu A.C.
- asigurarea de fonduri pentru utilități și dotări
- colaborarea cu investitorii privați
- impunerea – prin regulamente, caiete de sarcini C.U. și A.C. a unor rezolvări și soluții arhitecturale valoroase, moderne dar și legate de specificul și tradiția zonei sudice a Aradului.

Intocmit,
arh. Ioan DARIDA

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT: Realizare zonă rezidențială, Arad, DJ 709 C

AMPLASAMENT: Arad, DJ 709 C, km 12 – 13 (Irațoș)

BENEFICIAR: GARAI PETRU



PROIECTANT: SC STACONS SRL

PROIECT NR: 11/2008

FAZA: PUZ




Conținut volum II: REGULAMENT DE URBANISM

2008

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GARAI PETRU, DJ 709 C Data 28. 11. 2008
		RU – 74 / 2008	Pag. II

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

- Urbanism și amenajarea teritoriului: Arh. Ioan DARIDA**
- Rezistența: Dipl. ing. Dorin STANCA**
- Organizarea circulației: Dipl. ing. Adrian PRAHOVEAN**
- Instalații: Dipl. ing. Victor RĂSĂDEA**
- Topo: SC Cadastru Group SRL**
- Studiu geotehnic: SC Atelier A SRL**

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GARAI PETRU, DJ 709 C Data 28. 11. 2008 Pag. III
		RU – 74 / 2008	

BORDEROU DE VOLUME



VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

20.06.2008

Întocmit:

Dipl. arh. Ioan DARIDA



 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GARAI PETRU, DJ 709 C
		RU – 74 / 2008	Data 28. 11. 2008 Pag. IV

BORDEROU VOLUMUL II

A. Piese scrise

- I. Foaie de capăt
- II. Fișa de responsabilități
- III. Borderou vol. II
- IV. Regulament aferent PUZ
 1. Dispoziții generale
 - 1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism
 - 1.2. Baza legală
 - 1.3. Domeniul de aplicare.
 2. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor
 - 2.1. Natura ocupării terenurilor
 - 2.2. Condiții de ocupare a terenurilor
 - 2.3. Organizarea generală a circulației
 - 2.4. Amenajarea și întreținerea spațiului public
 - 2.5. Protecția lucrărilor edilitare
 - 2.6. Ocuparea terenurilor
 - 2.7. Reguli privind terenurile de construcții
 - 2.8. Propuneri privind organizarea circulației
 3. Zonificarea funcțională
 - 3.1. Unități, subunități funcționale
 - 3.2. Bilanț teritorial, Zonificarea funcțională
 4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale
 - 4.1. L. Locuirea
 - 4.2. I.S. Instalații și servicii
 - 4.3. I.D. Industrie și depozitare
 - 4.4. C. Căi de comunicație
 - 4.5. S.P. Spații plantate, agrement, sport
 - 4.6. T.E. Echipare edilitare
 5. Unități teritoriale de referință
 - 5.1. Generalități
 - 5.2. Calculul ariilor
 - 5.3. Activități complementare
 - 5.4. Grad de ocuparea terenurilor
 - 5.5. Autorizații
 - 5.6. Reglementarea situației existente
 6. Regulament local de urbanism – U.T.R propus
 - Prescripții generale
 - 6.1. Zona Z1
 - 6.1.1. Subzona SA
 - 6.1.2. Subzona SB
 - 6.1.3. Subzona SC

Întocmit,
Arh. Ioan DARIDA

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar:
		RU – 74 / 2008	GARAI PETRU, DJ 709 C Data 28. 11. 2008 Pag. 1/18

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG al **municipiului Arad**.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale orașului se schimbă concepția generală care stă la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesară modificarea Planului urbanistic general conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială sau prin refacerea în totalitate a acestei documentații lucrare în curs de elaborare.

1.2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

- Legea Nr.50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicană);
- HGR Nr.433/1999 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism,
- Ordinul MLPAT Nr. 91/1991, privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor,
- Ghidul Privind Elaborarea și Aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism –
- Reglementare Tehnică Aprobată cu Ordinul MLPAT NR.21/N/ 10.04.2000,
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000,
- L. 350 /2000 republicată.

După aprobarea HCLM a prezentei documentații prevederile din documentațiile ce nu au AC elaborat anterior se anulează, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri ce devin intravilan .

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

1.3.3. Zonificarea funcțională a zonei a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal. Zonificarea se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art.14 din Regulamentul general de urbanism. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale. Această zonificare este în concordanță cu prevederile din PUG + regulamentul aferent pentru zona Gai – drum județean Iratoș DJ 709 C.



1.3.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

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

1.3.5. Împărțire teritoriului în zone și subzone a fost evidențiată planșa care cuprinde delimitarea UTR-urilor. UTR-ul cuprinde o zonă a teritoriului urban cu o funcțiune predominantă sau cu caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, cu regulamentele de urbanism aferente.

Au fost delimitate și respectate conform PUG municipiul Arad, 1 UTR, extindere intravilan, propus a fi preluat cumulativ în noul PUG.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar:
		RU – 74 / 2008	GARAI PETRU, DJ 709 C Data 28. 11. 2008 Pag. 2/18

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. Natura ocupării terenurilor

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

1.1. Profilul funcțional admis:

- construcții cu funcțiune locuințe dotări, comercială precum și echipamente legate de funcționarea zonei;
- parcelări de terenuri cu destinație servicii, comercială, locuințe, dotări, sport, agrement;
- construcții pentru staționări auto.

1.2. Profilul funcțional admis cu condiționări:

- funcțiuni de locuire în incinte, ca ele să fie destinate personalului a cărui prezență este necesară pentru asigurarea conducerii și a pazei construcțiilor, supravegherii proceselor tehnologice.

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

2.1. Profilul funcțional interzis:

- construcții pentru echiparea cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute la art. 1.2;
- construcții, parcelări, altele decât cele prevăzute la art.1;
- construcții în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă, CF, DN, LEA, depozite de deșeuri, concentrări de substanțe toxice.

Art.3. Protecția față de poluare și alte riscuri

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

2.2. Condiții de ocupare a terenurilor

Art.4. Caracteristicile terenurilor

4.1. Terenurile sunt construibile dacă prezintă caracteristici ca:

- suprafața minimă – dotări 600 mp
– locuințe medie 300 mp
- lățimea minimă – dotări 15 m
– locuințe 12 m

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

Art.5. Amplasarea construcțiilor, în raport cu căile de circulație

5.1. Construcțiile trebuie să fie amplasate:



- la aliniamentul construcțiilor existente, în situația în care nu este indicat un alt aliniament în partea grafică prezentată;
- în retragere față de alinamentul construcțiilor existente;
- la aliniamentul indicat în documentul grafic.

5.2. Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții este conform profilului transversal prezentat, minim la fila clădirilor existente spre stradă.

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

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

- să nu prejudicieze aspectul arhitectural și urbanistic al zonei înconjurătoare
- să nu depășească retragerile de aliniament stabilite pentru lărgirea și modernizarea viitoare a zonei, până la limita PUG modificată.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GARAI PETRU, DJ 709 C
		RU – 74 / 2008	Data 28. 11. 2008 Pag. 3/18

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

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

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

Art.7. Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă.

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

7.2. Construcțiile pot fi:

- continue (cuplate), cu condiția ca frontul de stradă să nu depășească 100 m lungime;
- discontinue, cu condiția ca în toate punctele fiecărei fațade, distanța clădirilor să fie cel puțin egală (la clădirile noi) cu:
 - înălțimea fațadei celei mai înalte, respectând un minim de 3,0 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.

Art.8. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcțiilor – dotări - este stabilă la 7,0 m la cornișă, 9,50 m la coamă față de ±0,00; se admit depășiri în cazuri impuse tehnologic, sau cu elemente-simbol ale investitorilor strategici, fără a fi clădiri înalte sau foarte înalte (pentru acestea se va elabora PUD distinct)

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

Art.10. Coeficientul mediu de utilizare al terenului: C.U.T propus =1,2 .

2.3. Organizarea generală a circulației

Art.11. Circulații, accese, staționări, parcaje.

11.1. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face, după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde, trama stradală propusă se va definitiva anterior deciziei, conf. Cap.3.2. PUZ cu accent pe fluența traficului.



11.2. Orice construcție, teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public (privat), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă (sau servitute de trecere).

11.3. Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N. 051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

11.4. Staționarea vehiculelor aparținătoare construcțiilor sau proprietarilor, trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

11.5. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje; de regulă, acestea se vor asigura în afara domeniului public (sau garaje destinate exclusiv dotărilor de interes public).

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GARAI PETRU, DJ 709 C
		RU – 74 / 2008	Data 28. 11. 2008 Pag. 4/18

2.4. Amenajarea și întreținerea spațiului public

Art.12.1. Aspectul exterior al clădirilor

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

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor, trebuie tratate la același nivel calitativ, ca și cele principale, și în armonie cu acestea;
- Sunt interzise imitațiile stilistice;
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor improprie;
- Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate, aparent, în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi;
- Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior, atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției;
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează;
- Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

Art.12.2. Spații publice și spații plantate

- Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii 50/1991 republicată;
- Arborii existenți vor fi păstrați la maxim. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel, încât să respecte plantațiile existente.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat, cu spații verzi și de a planta minimum un arbore, la fiecare 30 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde amenajat, cel puțin 20% din suprafața totală a terenului public în incinte private minim 30 %;
- 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, la DJ 709C.

2.5. Protecția lucrărilor edilitare

Art.13. Echiparea cu rețele tehnico-edilitare

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționare a construcțiilor se vor face cu avizul organului ce eliberează A.C. pt zonă, în concordanță cu termenele de punere în funcțiune a obiectivului, clădirii propuse.

2.6. Ocuparea terenului

2.6.1. Funcțiuni în zonă

În zona studiată se delimitează foarte clar 3 tipuri de funcții:

- la Nord – DJ 709 C și teren agricol (liber de construcții),
- la Vest , Sud și Est - teren agricol (liber de construcții),



Relațiile dintre aceste funcțiuni sunt haotice, nu există o tramă stradală unitară ca nivel și capacitate ce, plecând din străzile perimetrice S să nu vină în contradicție cu parcelările, lotizările deja existente, iar accesul spre străzile majore este sinuos, deseori pe trasee foarte ocolitoare îndeosebi în S – adiacent sau traversând Gai spre centură – DN 7 la ~1.100m Sud.

2.6.2. Calitatea construcțiilor, servicii

Majoritatea clădirilor de locuit adiacente au stare fizică medie, sunt din materiale durabile dar nivel scăzut de dotare și echipare. Celelalte funcțiuni sunt în clădiri transformate, adaptate și modernizate de proprietari pentru a putea prelua o activitate economică, deci nu sunt decât de calitate bună, rar foarte bună.

Nu există un sistem unitar de servicii de utilități zilnică sau săptăminală (ele se găsesc parțial pe DN 7, Metro Praktiker) dar nici cele pentru servicii cotidiene – bănci, administrație descentralizată, servicii medicale etc.

Nu sunt în vecinătate zone sau cartiere de blocuri- deci implicit nici zone verzi amenajate sau dotări de cartier iar riscurile naturale sunt prezentate la cap 2.3 PUZ.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GARAI PETRU, DJ 709 C
		RU – 74 / 2008	Data 28. 11. 2008 Pag. 5/18

2.6.3. Disfuncționalități, opțiuni locale

Din analiza situației existente reies următoarele :

- aspect arhitectural – urbanistic nereprezentativ
- structură urbană și rutieră haotică, inexistentă în incintă
- probleme de utilizare și valorificare a construcțiilor existente la N de teren.

Dorința administrației locale, a locuitorilor și specialiștilor din CLM, punctele de vedere al celor implicați sau interesați în organizarea și valorificarea acestei zone ample, opinii obținute de proiectant prin consultări, date statistice și verificări pe teren, au fost :

- organizarea și dimensionarea elementelor funcționale existente și propuse în interdependență activă cu situația de zonă de acces în oraș, relația N, dar din cauza centurii și E-V.
- ridicarea calității a zonei rezidențiale existente
- zonificarea funcțională corelată cu arterele rutiere majore existente și preconizate , relație drum expres N-S cu autostrada.
- incadrarea și legarea zonei cu rețeaua de circulație a orașului, analiza posibilității diversificării accesului spre centru,
- stabilirea amplasamentelor pentru dotările de interes local, zonal,urban,
- asigurarea cu toate utilitățile,
- corelarea funcțională a rezolvării și zonificării teritoriale cu variante de etapizare a realizării și sumele financiare publice și particulare posibile,
- cooperarea în toate etapele cu zonele învecinate, îmbunătățirea legăturii spre centrul orașului,
- amplificarea sau reglementarea dotărilor existente,
- asigurarea legăturilor cu dotările majore din cartierul existent,
- soluții urbanistice cât mai maleabile.

2.7. Regul privind terenurile de construcții

2.7.1. Înălțimea construcțiilor

1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.(existente) sau propuse în P.U.Z. mai înalte, cu modificare RLU

2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

3) Fac excepție de la prevederile alin.(1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

4) Gabaritele construcțiilor

Numărul maxim de nivele admis pentru parcelele cu destinație clădiri de locuit individuale este: parter + etaj + mansardă, înălțimea maximă admisă la cornișă fiind 7,00m, continuând în pantă spre coamă până la maxim 9,50m P+1M, D+P+M, 12,50 la P+2+M.

Numărul minim de nivele admis pentru parcelele cu destinație clădiri de locuit este: parter + mansardă, înălțimea maximă admisă la cornișă fiind 4,00m, crescând în pantă spre coamă până la: minim 8,00m.

Se admite etaj 1 parțial, cu o suprafață minimă de 60% din suprafața nivelului inferior.

Se recomandă regimul de înălțime parter + etaj + mansardă pentru parcelele cu acces direct, pentru parcelele din zona centrală, pentru parcelele de colț.

5) Etape de construcție



Se admite ca într-o primă etapă a construcției să se realizeze doar parterul, urmând ca într-o etapă ulterioară să se execute etajul și mansardarea.

Se admite mărirea regimului de înălțime la parter + mansardă la parter + etaj + mansardă pentru parcelele care au fost propuse doar cu parter + mansardă, necesitând o hotărâre a Consiliului Local.

6) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior se face în condițiile respectării prevederilor articolului 32 din Regulamentul general de urbanism.

2.7.2. Aspectul exterior al construcțiilor

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GARAI PETRU, DJ 709 C
		RU – 74 / 2008	Data 28. 11. 2008 Pag. 6/18

2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

2.7.3. Recomandări pentru materialele de construcție, finisaje, plantații la locuințele individuale, sau colective, maxim 6 apartamente

1. Se recomandă pentru:

- a) structura de rezistență:
 - cărămidă cu sâmburi de beton;
 - scări beton sau lemn
- b) planșee: beton armat monolit;
- c) șarpantă: lemn;
- d) învelitoare: țiglă profilată.

Se va avea în vedere realizarea confortului termic prin micșorarea pierderilor de căldură interior – exterior, folosind materiale izolatoare de calitate și cantitate corespunzătoare.

Pentru mansardări, se va avea în vedere izolarea termică corespunzătoare și luarea măsurilor de prevenire a incendiilor prin tratarea lemnăriei șarpantei și a eventualelor pereți despărțitori.

e) finisaje interioare:

- pardoseli – parchet în camerele de zi și doarmitoare;
- pardoseli lavabile (gresie, mozaic) în bucătării, băi;
- placaj faianță obligatoriu: minim 1,5m h în băi, 0,5m deasupra frontului de gătit

(bucătării);

- tâmplării interioare – lemn

f) finisaje exterioare:

- tâmplării exterioare: lemn, PVC, aluminiu, cu geam termopan,
- tencuieli, placaje, la alegerea beneficiarului și proiectantului, cu precizarea că scopul final este acela al obținerii unei imagini unitare, în spiritul unei arhitecturi moderne.

Se interzic elementele decorative din lemn inspirate din arhitectura populară, aplici din ipsos cu figuri animale, florale, placaje ceramică, stâlpișori sculptați în marmură sau alte materiale, tinichigerii ornamentale, etc.

2. Se recomandă pentru accesul auto pe parcelă (ne referim la suprafața aflată pe parcelă, de la aliniament spre interiorul acesteia):

- pavaj prefabricat beton
- pavaj cărămidă, cu rosturi nisip, cu posibilitate creșteri vegetale în rosturi

3. Plantații; se recomandă pentru spațiul verde stradal folosirea gazonului, sau plantelor de parter (în porțiunea dintre trotuar și aliniamentul parcelelor) sau cel mult a unui gard viu de mică înălțime (0,50 ÷ 1,00) – buxus etc.

Se interzice cultivarea legumelor în această suprafață sau împrejurimi provizorii pentru creșterea păsărilor de curte.

Pe aliniamentul parcelei, în zona împrejuririi, există posibilitatea plantării (din interiorul parcelei) de plante decorative agățătoare: hедера helix, clematis, wisteria sinensis etc.

Amenajabilul poate fi plantat cu pomi fructiferi, decorativi, la alegerea beneficiarului.

La locuințele colective dotări, etc. este obligatorie, pe lângă respectarea legislației în vigoare (L114/1996 standarde, L10/94, L50 republicată), utilizarea de materiale, tehnologii, finisaje, relații ce să confere o înaltă ținută și valoare arhitecturală fiecărei clădiri în parte deci implicit întregii zone ce are o poziție relativ izolată în municipiul Arad, de dorit peste nivelul celor existente la N ca spații comerciale ample dar tip „serial”.

2.7.4. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

1. Autorizația de construire – va conține obligația amplasării de spații verzi și împrejurimi conform prevederilor articolului 34 și 35 din Regulamentul general de urbanism.

2. Spații verzi și plantate



Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei la prezentul regulament.

3. Împrejurimi

3.1. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

3.2. Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GARAI PETRU, DJ 709 C
		RU – 74 / 2008	Data 28. 11. 2008 Pag. 7/18

2.8. Propuneri privind organizarea circulației

2.8.1. Circulația rutieră

Terenul aferent zonei studiate se va amenaja astfel încât să permită sistematizarea terenului, construirea clădirilor; edificarea, amplificarea podului peste Ier, carosabile, parcaje, platforme, trotuare, spații verzi, perdele de protecție și zone de agrement.

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

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

Subliniem faptul că în zonele adiacente canalelor, aceste lucrări se doresc a fi minime, pentru a se menține atât contextul natural existent cât și spațiul necesar trecerii apelor în caz de precipitații.

Trama stradală propusă se mulează pe DJ 709C fiind o preluare și continuare a acesteia.

Se propun 3 categorii de străzi, II, III, IV. (în interiorul incintei cu propuneri, unele segmente, evident nu au aceeași orientare pe toată lungimea).

Conform precizărilor din CU, segmentul adiacent DJ 709 C, (actual de cat III, L = 400m), va fi de cat. II, 2 +2 benzi de 3,50 m + giratoriul G1 la intrarea în zonă, km 12 +460.

- **strada P1** (principală 1) - între G1 și G2; cat. II, 2+2 benzi de 3,00 m, asfaltată, iluminată, L = 510 m . Asigură și accesul spre / din S A, (Parc logistic) și S B (zona comercială),
- **strada P2** – între G2 și G3 + limita zonei, cat III, dublu sens, asfaltată, L = 360 m,
- + segmentul circular dintre capătul N – S, cat. IV. Sens unic, L = 340 m, la ~50 m de zona verde centrală – V 2.
- **strada C3** (circulară 3) între G2 și G3, cat. III, dublu sens, asfaltată, L = 560 m, la 120 m de V 2,
- **strada C4** - periferică zonei, cat. III, dublu sens, asfaltată, L = 2020 m, la ~200 m de V
- **strada C5** – dublură a C4 pe latura adiacentă la N de ea, cat III, dublu sens, asfaltată, L = 430 m.

Străzile P1, P2, C3, C4, C5, au segmente drepte dar și curbe.

- **strada D6** (dreaptă 6) între C3 – C5, la V de V2, cat. IV, 6.00 m, sens unic spre S, L = 140 m,
- **strada D7** (dreaptă 7) între C3 – C5, la E de V2, cat. IV, 6.00 m, sens unic spre S, L = 150 m,
- **strada D8** (dreaptă 8) între C3 – C5, la E de V2, cat. IV, 6.00 m, sens unic spre S, L = 210 m,
- **strada D9** (dreaptă 9) între C3 – C4, latura S, cat. IV, 6.00 m, sens unic spre N, L = 130 m,
- **strada D10** (dreaptă 10) între C3 – C4, latura S, cat. IV, 6.00 m, sens unic spre N, L = 140 m,
- **strada D11** (dreaptă 11) între C3 – C4, latura S, cat. IV, 6.00 m, sens unic spre N, L = 180 m,
- **strada D12** (dreaptă 12) între C3 – C4, latura S, cat. IV, 6.00 m, sens unic spre N, L = 200 m,

Străzile D6 - D 12 sunt drepte, paralele cu P1 respectiv zona verde V2.

Sistemul rutier este pentru noile străzi cel pentru trafic mediu:

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

2.8.2. Trotuare, platforme, parcaje.

Toate străzile sunt flancate de trotuare de minim 1,0 m, realizate din dale sau îmbrăcăminte asfaltică.

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

Se asigură parcare (gararea) în incinta parcelelor pentru locatari; la zona dotare + spații verzi sunt parcaje distincte, cea aferentă SB este parcare publică.

2.8.3. Transportul în comun

Pe DJ este transport cu autobuse, în funcție de necesitate se poate înființa una sau două stații pe DJ 709 C.

2.8.4. Circulația pietonală, piste cicliști

Conform celor precizate toate străzile sunt flancate de trotuare, se propun și piste separate pentru cicliști, în V2, de la G1 la G2;

Pietonale majore sunt de 3m + 2 m pentru bicicliști:

- în V2, paralel cu pista de cicliști din V2,

- zone verzi - V2 de cca 1,32+1,28 ha, V3 de cca 0,47 ha și V4 de cca 1,14 ha (pe lângă pista de ciclști, pietonale majore, luci de apă de cca 400 mp) legată de Cn 1060 existent și propus pentru amenajare, total 4,21 ha (10,72%, deci la 538 parcele x 3 persoane/parcelă = 1614 locuitori , 1614 pers. x 26 mp/pers = 4,20 ha

- o grădiniță cu patru grupe – 80 locuri, în pateul 3, și
- o școală generală cu 8 clase (200 elevi) în pateul 8, ambele dimensionate conform HG 525 /1996.

Zona V4 are destinația de dotări tehnico edilitar + zonă verde.

Locuințele se propun grupate pe pateuri, astfel:

Nr. pateu	Număr parcele	Suprafața [mp]	Număr locuințe	Obs.
1	63	600÷850	63	
2	71	600÷1000	71	
3	23	500÷700	22	din care 4 cu funcțiuni complementare + grădinița-1600 mp + parc
4	70	550÷950	70	
5	104	400÷550	104	
6	69	600÷850	69	
7	83	350÷750	83	din care 5 cu funcțiuni complementare
8	57	350÷750	56	+ școala generală, 4000 mp
Total	540	media 594	538	

Total – 538 locuințe din care 5 cu funcțiuni complementare, o grădiniță și o școală generală (I – VIII), la un teren valorificabil de 39,29 ha.

Fiecare lot/apartament are loc de parcare în incintă; în funcție de solicitare și condiții geo, se pot prevedea și 1-2 garaje în clădiri.

Idem, la loturile unicate sunt condiții pentru rezolvări ce concordă cu suprafața parcelei (terasă, piscină, etc.) cu condiția asigurării minim 45% zonă verde în incintă.

Pe aceste loturi se propun numai clădiri de locuit; caracteristicile, gabaritele etc. sunt prezentate alăturat. Dacă condițiile locale impun modificări de suprafață la dotări, terenul disponibil va avea destinația identică cu vecinii.

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

Nu considerăm acceptabile ca soluție amplasarea de fose vidanjabile în curte – practic reîntoarcere în 2008 la soluție tip sec. XIX.

Pe ansamblul subzonei se propun următorii indici maximali:

	Existent	Propus
POT[%]	0	40%
CUT	0,00	1,2

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

La toate clădirile se asigură accesul mașinilor de intervenție pe 2 laturi. Pe toate străzile se prevăd hidranți supraterani conform I9/99; după caz se asigură și hidranți interiori (sprinklere și drencere etc.).

3.2. BILANȚ TERITORIAL- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ZONA STUDIATĂ -75,30 ha

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1	LOCUIȚE	-	-	29,54	39,23
2	DOTĂRI, SERVICII	-	-	6,76	8,98
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	0,12	0,16
4.1	CIRCULAȚII, CAROSABILE,	0,65	0,86	4,33	5,75
4.2	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	4,58	6,08
5.1	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE	0,42	0,56	0,24	0,32
5.2	- AMENAJATE	-	-	7,27	9,65
5.3	- ALINIAMENT	-	-	1,09	1,45
6	SPORT, AGREMENT	-	-	0,08	0,11
7	CANALE, LUCIU DE APĂ	1,22	1,62	1,24	1,65
8	TEREN AGRICOL,	73,01	96,95	20,05	26,63
	TOTAL GENERAL	75,30	100	75,30	100

	Existent	Propus
POT[%]	0	26,13
CUT	0	0,80

INCINTĂ PROPUNERI – 53,62 ha

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1	LOCUIȚE	-	-	29,54	55,09
2	DOTĂRI, SERVICII	-	-	6,76	12,61
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	0,12	0,22
4.1	CIRCULAȚII, CAROSABILE,	-	-	3,68	6,86
4.2	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	4,58	8,54
5.1	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE	-	-	-	-
5.2	- AMENAJATE	-	-	7,27	13,56
5.3	- ALINIAMENT	-	-	1,09	2,03
6	SPORT, AGREMENT	-	-	0,08	0,15
7	CANALE, LUCIU DE APĂ	0,48	0,90	0,50	0,93
8	TEREN AGRICOL,	53,14	99,10	-	-
	TOTAL GENERAL	53,62	100	53,62	100

	Existent	Propus
POT[%]	0,00	45
CUT	0,00	1,35



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



**REGULAMENT DE
URBANISM**

RU – 74 / 2008

Beneficiar:
GARAI PETRU, DJ 709 C
Data 28. 11. 2008
Pag. 11/18

Subzona SA – 6,55 ha

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1	LOCUIŢE	-	-	-	-
2	DOTĂRI, SERVICII – Parc logistic	-	-	3,20	48,85
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	0,1	1,53
4.1	CIRCULAŢII, CAROSABILE,	-	-	0,51	7,78
4.2	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	1,30	19,85
5.1	SPAŢII VERZI - NEAMENAJATE - AMENAJATE - ALINIAMENT	-	-	-	-
5.2		-	-	1,31	20,01
5.3		-	-	0,91	1,70
6	SPORT, AGREMENT	-	-	-	-
7	CANALE, LUCIU DE APĂ	0,13	1,98	0,13	1,98
8	TEREN AGRICOL,	6,42	98,02	-	-
	TOTAL GENERAL	6,55	100	6,55	100

	Existent	Propus
POT[%]	0,00	50
CUT	0,00	1,50

Subzona SB – 7,78 ha

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1	LOCUIŢE	-	-	-	-
2	DOTĂRI, SERVICII	-	-	3,00	38,56
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	-	-
4.1	CIRCULAŢII, CAROSABILE,	-	-	0,50	6,43
4.2	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	1,94	24,94
5.1	SPAŢII VERZI - NEAMENAJATE - AMENAJATE - ALINIAMENT	-	-	-	-
5.2		-	-	1,75	22,49
5.3		-	-	0,21	2,70
6	SPORT, AGREMENT	-	-	0,37	4,38
7	CANALE, LUCIU DE APĂ	-	-	-	-
8	TEREN AGRICOL,	7,78	100	-	-
	TOTAL GENERAL	7,78	100	7,78	100

	Existent	Propus
POT[%]	0,00	50
CUT	0,00	1,50

Subzona SC – 39,29 ha

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1	LOCUIŢE	-	-	29,54	75,18
2	DOTĂRI, SERVICII	-	-	0,56	1,43
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	0,02	0,05
4.1	CIRCULAŢII, CAROSABILE,	-	-	2,47	6,29
4.2	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	1,34	3,42
5.1	SPAŢII VERZI - NEAMENAJATE - AMENAJATE - ALINIAMENT	-	-	-	-
5.2		-	-	4,21	10,72
5.3		-	-	0,70	1,78
6	SPORT, AGREMENT	-	-	0,09	0,20
7	CANALE, LUCIU DE APĂ	0,35	0,89	0,37	0,94
8	TEREN AGRICOL,	38,94	99,14	-	-
	TOTAL GENERAL	39,29	100	39,29	100

	Existent	Propus
POT[%]	0,00	40
CUT	0,00	1,20

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

4.1. L. Locuirea

Subzone – locuințe individuale D+P+M, sau P+1E+M; Li

4.2. I.S. Instituții și servicii

Subzone – construcții administrative, bancare ISb
 – construcții comerciale ISc
 – parc logistic ISL
 – construcții de învățământ ISÎ
 – construcții de sănătate ISs
 – alte categorii de instituții publice sau servicii ISp

4.3. I.D. Industrie și depozitare

Subzone – industrie nepoluantă IDn
 – depozitare IDd
 – servicii, prestări etc. IDs

4.4. C. Căi de comunicație



Subzone – căi de comunicație rutiere DJ Crn
 – căi de comunicație drum cat.II, III Crd
 - transport public – autobuse Cta
 - cicliști Cc

4.5. S.P. Spații plantate, agrement, sport

Subzone – parcuri SPp
 – sport SPr
 – perdele protecție SPp
 – agrement Spa

4.6. T.E. Echipare edilitare

Tipuri – apă TEa
 – canal menajer TEm
 – canal pluvial TEp
 – electric TEe
 – gaze TEG
 – telefonie TEt
 – apă incendiu TEai
 – stație pompare TEsp

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar:
		RU – 74 / 2008	GARAI PETRU, DJ 709 C Data 28. 11. 2008 Pag. 13/18

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

5.1. Generalități

Funcțiunea principală în zona (Z1) este locuința individuală, funcțiune căruia i s-au asociat altele impuse de specificul zonei de locuit (comerț, parc logistic, zone verzi, terenuri sport și joacă, agrement, pescuit, etc.), deficitare în cartierele limitrofe.

Funcțiunea dominantă 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 autorizației de construire.

Funcțiunii principale (locuința) i 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.

5.2. Calculul ariilor

Calculul Ad, Ac, Au se face conform normative, cu respectarea L 114/96. În calculul ariei de locuire intră numai camerele de locuit, adică acele încăperi (separate) care au simultan următoarele caracteristici:

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



5.3. Activitățile complementare

5.3.1. Activitățile complementare permise în clădirile principale sunt:

- comerț en-detail (care să nu necesite spații mari de depozitare);
- birouri;
- spații pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- servicii nepoluante (mica producție nepoluantă) în zonele precizate conform PUZ

5.3.2. Activitățile complementare interzise în clădirile principale sunt:

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GARAI PETRU, DJ 709 C
		RU – 74 / 2008	Data 28. 11. 2008 Pag. 14/18

5.3.3. Activitățile complementare cuprinse în clădirile anexe și admise în zonă sunt:

- garaje pentru 1-2 autoturisme;
- depozite necesare gospodăriei;
- adăposturi pentru animale de companie și păsări, în limitele Hotărârii Consiliului Local Arad.

5.3.4. Activități complementare interzise în clădirile anexe:

- parcare sau gararea mai mult de 2 autoturisme;
- parcare sau gararea autovehiculelor cu gabarit mai mare de 3.00 t;
- parcare sau gararea mașinilor agricole (tractor, combină, semănători);
- adăpostirea animalelor mari (cai, vaci, oi, porci, capre);
- amenajarea de depozite en-gros.

5.4. Grad de ocupare a terenurilor

În toate parcelele construibile din U.T.R., procentul din aria utilă a clădirilor care trebuie să fie folosită ca locuință este o cifră standard (minimală): 50%, ea putând fi majorată de către investitor până la 100% din aria utilă. Această cifră se precizează în P.A.C. pentru a fi înregistrată în autorizația de construire.

Pentru toate celelalte tipuri de rezolvări regulile generale și particulare de construibilitate se stabilesc separat, distinct în prevederile aferente UTR- ului.

5.5. Autorizații

Toate autorizațiile de construire se vor elibera de către Consiliul Local.

Consiliul Local poate aproba diminuarea suprafeței standard de la 50%. În scopul măririi procentului destinat funcțiunii complementare, în cazul excepțional în care solicitantul acestei schimbări folosește spațiul construit pentru o activitate necesară locuitorilor sau pentru un serviciu public care nu poate fi organizat de către Consiliul Local.

În acest caz, autorizarea construirii se face după următorul flux: Hotărâre a Consiliului Local → Certificat de urbanism → P.U.D. aprobat (P.U.D. aprobat eventual după Studiul de Impact) → P.A.C. → Autorizație de construire.

5.6. Reglementarea situației existente

În termen de 12 luni de la data aprobării prezentului Regulament, persoanele care desfășoară activități, care nu încadrează în activitățile permise de Regulament, își vor înceta activitatea.

6. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – U.T.R.- URI

Prescripții generale

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aferente P.U.Z. ansamblu case DJ 709C ", se propune împărțirea teritoriului aferente U.T.R. în zonă și subzone a căror limite recent materializate după următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă
- axele străzilor (aleile, pietonalele) ce le delimitează

A rezultat astfel 1 zonă împărțită în 3 subzone.

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

INCINTĂ PROPUNERI – 53,62 ha

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		ha	%	ha	%
1	LOCUIŢE	-	-	29,54	55,09
2	DOTĂRI, SERVICII	-	-	6,76	12,61
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	0,12	0,22
4.1	CIRCULAŢII, CAROSABILE,	-	-	3,68	6,86
4.2	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	4,58	8,54
5.1	SPAŢII VERZI - NEAMENAJATE	-	-	-	-
5.2	- AMENAJATE	-	-	7,27	13,56
5.3	- ALINIAMENT	-	-	1,09	2,03
6	SPORT, AGREMENT	-	-	0,08	0,15
7	CANALE, LUCIU DE APĂ	0,48	0,90	0,50	0,93
8	TEREN AGRICOL,	53,14	99,10	-	-
	TOTAL GENERAL	53,62	100	53,62	100

	Existent	Propus
POT[%]	0,00	45
CUT	0,00	1,35

Zona 1

Date de recunoaştere

Suprafaţa totală 53,62 ha, din care:

6,55 ha – subzona SA,

7,78 ha – subzona SB,

39,29 ha - subzona SC.

POT = 40%

CUT = 1,2

Coeficienţi medii ce se diferenţiază pentru fiecare subzonă.

Delimitare

N – teren agricol

E – DJ 709C

S – teren agricol

V – teren agricol

Statut juridic propus al terenurilor



- domeniul public al Primăriei,
- terenurile aferente circulaţiei auto, alei, trotuare, parcaje, spaţii verzi stradale între DJ şi incintă,
- domeniul privat,
- terenurile destinate edificării de 52,62 ha.

Propuneri

- profil dominant locuire şi dotări, sport, agrement, comerţ şi parc logistic,
- rezolvări arhitecturale unitare, moderne, ce să creeze mari ansambluri de clădiri,
- amenajarea din fonduri proprii a zonei cu propuneri, inclusiv utilităţile.

Restricţii

- respectarea funcţiunilor propuse
- amplasării în (sau în vecinătate) a unor funcţiuni incompatibile.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: GARAI PETRU, DJ 709 C
		RU – 74 / 2008	Data 28. 11. 2008 Pag. 18/18

Subzona SC– (conform bilanț pag. 11)

Date de recunoaștere

Suprafață teren 39,29 ha

POT = 40 %

CUT = 1,2

Funcțiunea dominantă: locuințe și activități complementare + școală și grădiniță

Delimitare

N – teren agricol

E – SA+SB

S – teren agricol

V – teren agricol

Tipul de proprietate asupra terenurilor

- domeniu privat pentru funcțiunea dominantă de locuire, dotări, funcțiuni complementare
- domeniu public al primăriei – terenul pentru circulații auto și pietonale, parcaje, spații verzi.

Regimul de aliniere

- Conform planșa reglementări.

Regimul de înălțime

- D+P+M sau P+1+M; înălțime cornișă maximă 8,00 m, coama: 10,50 m.

Accesul pe parcelă

- de pe străzile adiacente, toate propuse.

Materiale de construcții

- structura de rezistență: la alegerea proiectantului; în concordanță cu cerințele funcționale și tehnologice specifice locuințelor.
- finisajele conform opțiunii beneficiarului și proiectantului la calitatea necesară asigurării unei personalități distincte pentru fiecare clădire sau grup de clădiri.

Recomandări

- respectarea funcțiunilor dominante propuse,
- asigurarea cu toate utilitățile funcționale,
- respectarea aliniamentelor și zonelor de protecție spre Est,
- gruparea funcțiunilor anexe în incinte specializate.

Restricții

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

Plantații

- aliniament 1-2 rânduri arbuști spre stradă,
- incintă cu arbori ornamentali, pomi
- gard viu, gazon

Soluția definitivă se va stabili la AC în concordanță cu avizele furnizorilor de utilități, cu asigurarea racordării pentru toate investițiile din zonă.

Întocmit:

arh. Ioan DARIDA

REGULAMENT DE URBANISM

REALIZARE ZONĂ REZIDENTIALĂ

DJ 709C, km 12-13

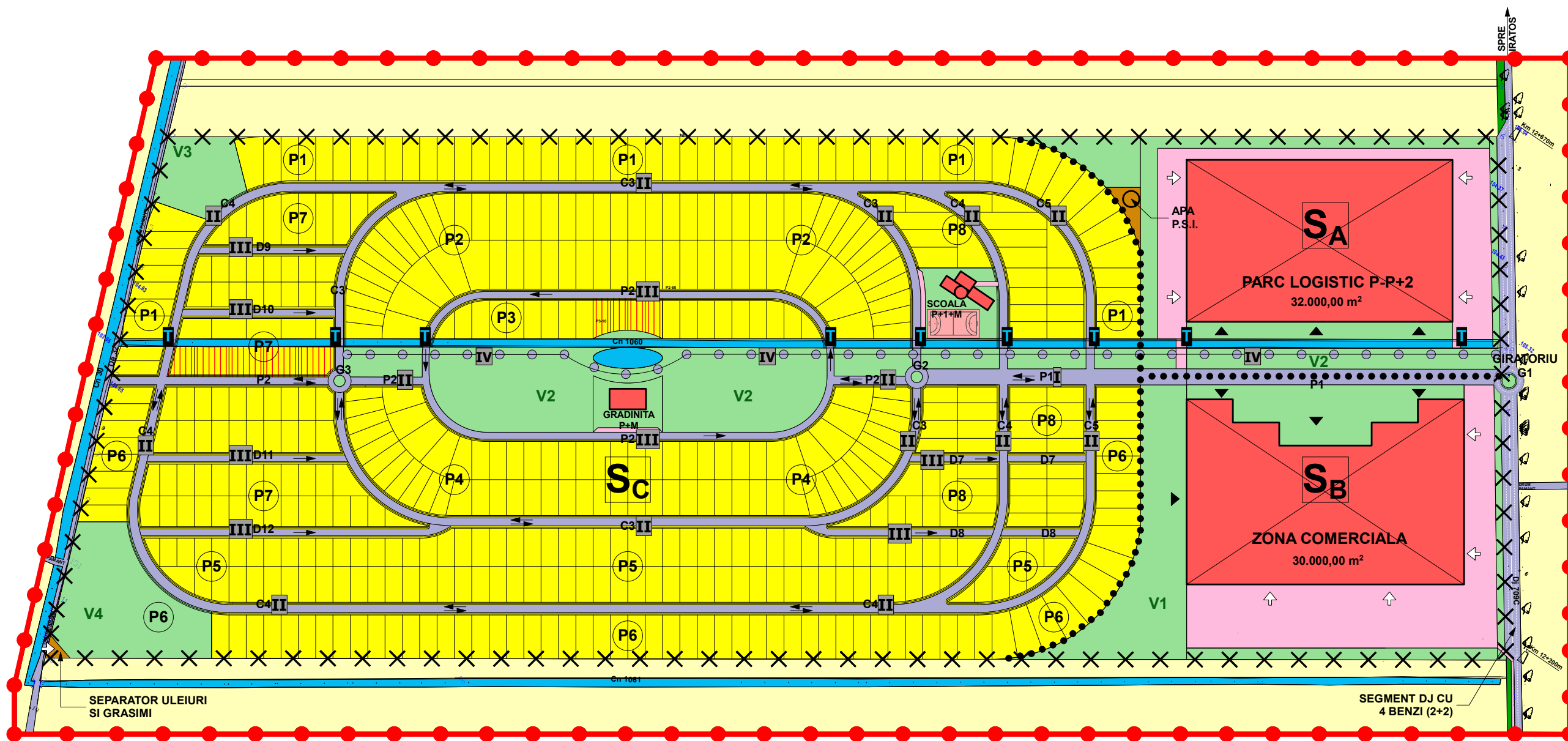
Beneficiar: Garai Petru

Întocmit,
ARH. IOAN DARIDA

2008

PUZ REALIZARE ZONA REZIDENTIALA

Arad, DJ 709C, km 12-13, Iratos



- ### LEGENDA
- ZONA STUDIATA
 - XXX INCINTA PROPUNERI
 - LIMITA SUBZONE
 - PIETONALA MAJORA, PISTA CICLISTI
 - CLADIRI EXISTENTE
 - CLADIRI PROPUSE
 - LOCUINTE
 - DOTARI, PARC LOGISTIC
 - TEHNICO-EDILITARE
 - TEREN AGRICOL
 - CANAL, LUCIU APA
 - ZONE VERZI AMENAJATE
 - ZONE VERZI NEAMENAJATE
 - DRUMURI, CAROSABILE
 - PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE
 - FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - S_A** SUBZONA-PARC LOGISTIC
 - S_B** SUBZONA-ZONA COMERCIALA
 - S_C** SUBZONA-ZONA LOCUINTE SI DOTARI
 - P#** PATEU LOTURI
 - P#,C#,D#** STRAZI PROPUSE
 - SENS CIRCULATIE
 - ACCESE PIETONI
 - ACCESE CAROSABILE
 - V1** ZONE VERZI
 - TRAVERSARE CANAL
 - PROFIL 18m (2m+14m+2m)
 - PROFIL 11m (2m+7m+2m)
 - PROFIL 10m (2m+6m+2m)
 - PROFIL PIETONALA MAJORA 3m + PISTA BICICLISTI 2m

BILANȚ TERITORIAL – ZONA STUDIATĂ – 75,30 ha

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
		ha	%	ha	%
1	LOCUINTE	-	-	29,54	39,23
2	DOTĂRI, SERVICII	-	-	6,76	8,98
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	0,12	0,16
4.1	CIRCULAȚII, CAROSABILE, PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	0,65	0,86	4,33	5,75
4.2	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE	0,42	0,56	0,24	0,32
5.1	- AMENAJATE	-	-	7,27	9,65
5.2	- ALINIAMENT	-	-	1,09	1,45
5.3		-	-	0,08	0,11
6	SPORT, AGREMENT	-	-	1,22	1,62
7	CANALE, LUCIU DE APĂ	73,01	96,95	20,05	26,63
8	TEREN AGRICOL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL		75,30	100	75,30	100

	Existent	Propus
POT[%]	0	26,13
CUT	0	0,80

BILANȚ TERITORIAL – INCINTĂ PROPUNERI – 53,62 ha

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
		ha	%	ha	%
1	LOCUINTE	-	-	29,54	55,09
2	DOTĂRI, SERVICII	-	-	6,76	12,61
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	0,12	0,22
4.1	CIRCULAȚII, CAROSABILE, PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	3,68	6,86
4.2	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE	-	-	4,58	8,54
5.1	- AMENAJATE	-	-	-	-
5.2	- ALINIAMENT	-	-	7,27	13,56
5.3		-	-	1,09	2,03
6	SPORT, AGREMENT	-	-	0,08	0,15
7	CANALE, LUCIU DE APĂ	0,48	0,90	0,50	0,93
8	TEREN AGRICOL	53,14	99,10	-	-
TOTAL GENERAL		53,62	100	53,62	100

	Existent	Propus
POT[%]	0,00	45
CUT	0,00	1,35

STACONS PROIECTARE
ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE

Arad 310133, B-dul. Decebal, Nr.6
Tel.: 0257/212065; 0357/429224
Fax: 0257/212069
E-mail: stacons_arad@yahoo.com
Reg. Com.: JO2/144/1997
CUI: RO 9330282

Beneficiar:		GARAI PETRU		Proiect nr. 74/2008
Titlu proiect:		PUZ REALIZARE ZONA REZIDENTIALA Arad, DJ 709C, Km 12-13, Iratoș		Faza: P.U.Z.
Titlu planșă:		REGLEMENTARI URBANISTICE		Planșă nr. 03 A
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:4000	
SEF PROIECT	arh. Darida Ioan			
PROIECTAT	arh. Darida Ioan		Data 05/2009	
DESENAT	Cosmin Ile			