

Hr. 223/2.08.2010

Cons.jr.Stepanescu Lilioara

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona – *Zona de Locuinte Familiale P+1E+M*, amplasat in intravilanul municipiului Arad, str. Orizontului fn, jud.Arad beneficiari: Vasi Dumitru, David Elena, David Amos jr, David Ion, Muntean Traian, Silindean Elena, Crisan Benjamin Simion, Crisan Liliana, Sulincean Elena, Costea Emil Danut, Costea Rodica, Komaromi Alexandru, Komaromi Crina Romelia, Forgaciu Julieta, Forgaciu Mircea, Olaru Ileana Lucia, Catana Elena. , proiect nr.9/2009, elaborat de BIA Darida Ioan-Arh.R.U.R Darida Ioan .

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 34378 din 10.06.2010 ;

-raportul nr.34378 din 10.06.2010 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent pentru „Zona de Locuinte Familiale P+1E+M,, amplasata in intravilanul municipiului Arad , str.Orizontului fn, inscrise in :

C.F.nr.302250Arad, nr. Top 158.1564/13;C.F.nr.302305Arad, nr. Top 158.1564/14;C.F.nr.302283Arad, nr. Top 158.1564/15/1; cad 9581C.F.nr.302310Arad, nr. Top 158.1564/15/2; cad 9582 C.F.nr.302245Arad, nr. Top 158.1564/15/3; cad 9583 C.F.nr.302320Arad, nr. Top 158.1564/15/4; cad 9584 C.F.nr.302312Arad, nr. Top 158.1564/15/5; cad 9585 C.F.nr.302282Arad, nr. Top 158.1564/15/6; cad 9586 C.F.nr.302247Arad, nr. Top 158.1564/15/7; cad 9587 C.F.nr.302306Arad, nr. Top 158.1564/15/8; cad 9588 C.F.nr.302323Arad, nr. Top 158.1564/15/9; cad 9489 C.F.nr.302307Arad, nr. Top 158.1564/16/1; cad 9590 C.F.nr.302248Arad, nr. Top 158.1564/16/2; cad 9591C.F.nr.302300Arad, nr. Top 158.1564/16/3; cad 9592 C.F.nr.302281Arad, nr. Top 158.1564/16/4; cad 9593 C.F.nr.302319Arad, nr. Top 158.1564/16/5; cad 9594 C.F.nr.302280Arad, nr. Top 158.1564/16/6; cad 9595 C.F.nr.302246Arad, nr. Top 158.1564/16/7; cad 9596 C.F.nr.302322Arad, nr. Top 158.1564/16/8; cad 9597 C.F.nr.302299Arad, nr. Top 158.1564/16/9; cad 9598 C.F.nr.302340Arad, nr. Top 158.1564/17; C.F.nr.302329Arad, nr. Top 158.1564/18; proiect nr.9/2009, elaborat de BIA Darida Ioan-Arh.R.U.R Darida Ioan . ,

-raportul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Mun. Arad;

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

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

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr. Din 2010 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism, care face parte integranta din prezenta hotarare..

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent – *Zona de Locuinte Familiale P+1E+M*, amplasata in intravilanul municipiului Arad , str. Orizontului fn, jud.Arad in scris in C.F.nr.302250Arad, nr. Top 158.1564/13;C.F.nr.302305Arad, nr. Top 158.1564/14;C.F.nr.302283Arad, nr. Top 158.1564/15/1; cad 9581C.F.nr.302310Arad, nr. Top 158.1564/15/2; cad 9582 C.F.nr.302245Arad, nr. Top 158.1564/15/3; cad 9583 C.F.nr.302320Arad, nr. Top 158.1564/15/4; cad 9584 C.F.nr.302312Arad, nr. Top 158.1564/15/5; cad 9585 C.F.nr.302282Arad, nr. Top

158.1564/15/6; cad 9586 C.F.nr.302247Arad, nr. Top 158.1564/15/7; cad 9587 C.F.nr.302306Arad, nr. Top 158.1564/15/8; cad 9588 C.F.nr.302323Arad, nr. Top 158.1564/15/9; cad 9489 C.F.nr.302307Arad, nr. Top 158.1564/16/1; cad 9590 C.F.nr.302248Arad, nr. Top 158.1564/16/2; cad 9591C.F.nr.302300Arad, nr. Top 158.1564/16/3; cad 9592 C.F.nr.302281Arad, nr. Top 158.1564/16/4; cad 9593 C.F.nr.302319Arad, nr. Top 158.1564/16/5; cad 9594 C.F.nr.302280Arad, nr. Top 158.1564/16/6; cad 9595 C.F.nr.302246Arad, nr. Top 158.1564/16/7; cad 9596 C.F.nr.302322Arad, nr. Top 158.1564/16/8; cad 9597 C.F.nr.302299Arad, nr. Top 158.1564/16/9; cad 9598 C.F.nr.302340Arad, nr. Top 158.1564/17; C.F.nr.302329Arad, nr. Top 158.1564/18; elaborat de BIA Darida Ioan-Arh.R.U.R Darida Ioan, conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare ;

Art.3.Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data aprobarii in Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiari Vasi Dumitru, David Elena, David Amos jr, David Ion, Muntean Traian, Silindean Elena, Crisan Benjamin Simion, Crisan Liliana, Sulincean Elena, Costea Emil Danut, Costea Rodica, Komaromi Alexandru, Komaromi Crina Romelia, Forgaciu Julieta, Forgaciu Mircea, Olaru Ileana Lucia, Catana Elena și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant „ *Zona de Locuinte Familiale P+1E+M*„ amplasat in intravilanul municipiului Arad, str. Orizontului nr.FN, jud. Arad inscrise in:

C.F.nr.302250Arad, nr. Top 158.1564/13;
C.F.nr.302305Arad, nr. Top 158.1564/14;
C.F.nr.302283Arad, nr. Top 158.1564/15/1; cad 9581
C.F.nr.302310Arad, nr. Top 158.1564/15/2; cad 9582
C.F.nr.302245Arad, nr. Top 158.1564/15/3; cad 9583
C.F.nr.302320Arad, nr. Top 158.1564/15/4; cad 9584
C.F.nr.302312Arad, nr. Top 158.1564/15/5; cad 9585
C.F.nr.302282Arad, nr. Top 158.1564/15/6; cad 9586
C.F.nr.302247Arad, nr. Top 158.1564/15/7; cad 9587
C.F.nr.302306Arad, nr. Top 158.1564/15/8; cad 9588
C.F.nr.302323Arad, nr. Top 158.1564/15/9; cad 9489
C.F.nr.302307Arad, nr. Top 158.1564/16/1; cad 9590
C.F.nr.302248Arad, nr. Top 158.1564/16/2; cad 9591
C.F.nr.302300Arad, nr. Top 158.1564/16/3; cad 9592
C.F.nr.302281Arad, nr. Top 158.1564/16/4; cad 9593
C.F.nr.302319Arad, nr. Top 158.1564/16/5; cad 9594
C.F.nr.302280Arad, nr. Top 158.1564/16/6; cad 9595
C.F.nr.302246Arad, nr. Top 158.1564/16/7; cad 9596
C.F.nr.302322Arad, nr. Top 158.1564/16/8; cad 9597
C.F.nr.302299Arad, nr. Top 158.1564/16/9; cad 9598
C.F.nr.302340Arad, nr. Top 158.1564/17;
C.F.nr.302329Arad, nr. Top 158.1564/18;

beneficiari: Vasi Dumitru, David Elena, David Amos Jr, David Ion,
, proiect nr.9/2009 elaborat de BIA Darida Ioan-Arh.R.U.R Darida Ioan ,

Având în vedere că *au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.1878/06.10.2010* 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 „ *Zona de Locuinte Familiare P+IE+M* ” intravilanul municipiului Arad, str. Orizontului fn, Arad, beneficiari Vasi Dumitru, David Elena, David Amos jr, David Ion, Muntean Traian, Silindean Elena, Crisan Benjamin Simion, Crisan Liliana, Sulincean Elena, Costea Emil Danut, Costea Rodica, Komaromi Alexandru, Komaromi Crina Romelia, Forgaciu Julieta, Forgaciu Mircea, Olaru Ileana Lucia, Catana Elena.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona de Locuinte Familiare P+1E+M”, beneficiar Vasi Dumitru, amplasata in intravilanul municipiului Arad, str. Orizontului fn.

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

Având în vedere solicitarea înregistrata cu nr.34378/10.06.2010 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu Rezidential Orizont 1- D+P+1E+M”, Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr.1409/07.08.2009;

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic Zonal „Zona de Locuinte Familiare P+1E+M”, amplasata in intravilanul municipiului Arad, str. Orizontului fn ;

Terenul detaliat în cadrul PUZ însumează o suprafață de 30.000mp. Este proprietate privata, situat in intravilanul municipiului Arad, conform extraselor de CF anexate documentației, inscrise in :

C.F.nr.302250Arad, nr. Top 158.1564/13;
C.F.nr.302305Arad, nr. Top 158.1564/14;
C.F.nr.302283Arad, nr. Top 158.1564/15/1; cad 9581
C.F.nr.302310Arad, nr. Top 158.1564/15/2; cad 9582
C.F.nr.302245Arad, nr. Top 158.1564/15/3; cad 9583
C.F.nr.302320Arad, nr. Top 158.1564/15/4; cad 9584
C.F.nr.302312Arad, nr. Top 158.1564/15/5; cad 9585
C.F.nr.302282Arad, nr. Top 158.1564/15/6; cad 9586
C.F.nr.302247Arad, nr. Top 158.1564/15/7; cad 9587
C.F.nr.302306Arad, nr. Top 158.1564/15/8; cad 9588
C.F.nr.302323Arad, nr. Top 158.1564/15/9; cad 9489
C.F.nr.302307Arad, nr. Top 158.1564/16/1; cad 9590
C.F.nr.302248Arad, nr. Top 158.1564/16/2; cad 9591
C.F.nr.302300Arad, nr. Top 158.1564/16/3; cad 9592
C.F.nr.302281Arad, nr. Top 158.1564/16/4; cad 9593
C.F.nr.302319Arad, nr. Top 158.1564/16/5; cad 9594
C.F.nr.302280Arad, nr. Top 158.1564/16/6; cad 9595
C.F.nr.302246Arad, nr. Top 158.1564/16/7; cad 9596
C.F.nr.302322Arad, nr. Top 158.1564/16/8; cad 9597
C.F.nr.302299Arad, nr. Top 158.1564/16/9; cad 9598
C.F.nr.302340Arad, nr. Top 158.1564/17;
C.F.nr.302329Arad, nr. Top 158.1564/18

Planul Urbanistic Zonal este elaborat de BIA Darida Ioan-Arh.R.U.R Darida Ioan , proiect nr. 9/2010, la cererea beneficiarului Vasi Dumitru.

Acest teren, este situat în intravilanul municipiului Arad, adiacent UTR 22 conform planului de situație prezentat. În conformitate cu Planul Urbanistic General, UTR 22, fiind alocat realizării de locuințe și funcțiilor complementare acestora, considerăm oportună extinderea zonei de locuințe prin realizarea acestui plan urbanistic zonal- *Zona de Locuințe Familiare P+1E+M*.

Zona studiată în prezenta documentație este un teren arabil și se află situat în intravilanul municipiului Arad, în partea sudică a cartierului Bujac, fiind delimitat astfel:

- la sud-teren agricol
- la est -teren agricol
- la nord – str. Orizontului
- la vest – teren agricol

Accesul pe terenul studiat se face din strada Orizont printr-un drum interior care deservește cele 48 loturi. Lățimea drumului interior este de 7m , cuprinzând 2 benzi de circulație și trotuare pe o latură cu lățimea de 1m.

Proiectul propune construirea a 48 locuințe P+1+M sau D+P+1+M, retrase cu min 3m față de frontul stradal

Hcoama=12,00m

Hcornisa=7,50m

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

POT=max.40%

CUT=1,2

- acces carosabil, pietonal, racorduri la drumul public;
- racorduri edilitare, rețele de incintă;
- platforma de gunoi;
- rezervor vidanjabil;
- spații verzi

PARCAREA va fi asigurată pe proprietatea beneficiarului.

-beneficiarul va racorda construcția la rețelele edilitare publice: alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială, telecomunicații, alimentare cu energie electrică , alimentare cu gaze naturale pe cheltuielă proprie.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD aprobat prin Ordinul nr.37/N/2000 al M.L.P.A.T.(M.T.C.T.)

1. Agenția Regională pt Protecția Mediului
2. SC Compania de apă SA
3. DSP
4. ENEL-nr.1323/01.02.2010
5. E-ON GAZ
6. ROMTELECOM
7. PSI-nr.2365/A/17.12.2009
8. DSP
9. Inspectoratul de Politie
Aviz Tehnic nr 275037/17.02.2010
10. Aviz-PMA-Biroul Transporturi, Intretinere, Reparații și Cai de Comunicații Terestre

Față de cele de mai sus propunem:

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu Rezidential Orizont 1- D+P+1E+M”,
beneficiar Vasi Dumitru, str. Orizontului fn, înscrise in

C.F.nr.302250Arad, nr. Top 158.1564/13;
C.F.nr.302305Arad, nr. Top 158.1564/14;
C.F.nr.302283Arad, nr. Top 158.1564/15/1; cad 9581
C.F.nr.302310Arad, nr. Top 158.1564/15/2; cad 9582
C.F.nr.302245Arad, nr. Top 158.1564/15/3; cad 9583
C.F.nr.302320Arad, nr. Top 158.1564/15/4; cad 9584
C.F.nr.302312Arad, nr. Top 158.1564/15/5; cad 9585
C.F.nr.302282Arad, nr. Top 158.1564/15/6; cad 9586
C.F.nr.302247Arad, nr. Top 158.1564/15/7; cad 9587
C.F.nr.302306Arad, nr. Top 158.1564/15/8; cad 9588
C.F.nr.302323Arad, nr. Top 158.1564/15/9; cad 9489
C.F.nr.302307Arad, nr. Top 158.1564/16/1; cad 9590
C.F.nr.302248Arad, nr. Top 158.1564/16/2; cad 9591
C.F.nr.302300Arad, nr. Top 158.1564/16/3; cad 9592
C.F.nr.302281Arad, nr. Top 158.1564/16/4; cad 9593
C.F.nr.302319Arad, nr. Top 158.1564/16/5; cad 9594
C.F.nr.302280Arad, nr. Top 158.1564/16/6; cad 9595
C.F.nr.302246Arad, nr. Top 158.1564/16/7; cad 9596
C.F.nr.302322Arad, nr. Top 158.1564/16/8; cad 9597
C.F.nr.302299Arad, nr. Top 158.1564/16/9; cad 9598
C.F.nr.302340Arad, nr. Top 158.1564/17;

C.F.nr.302329Arad, nr. Top 158.1564/18, care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare precum și ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Arhitect șef
ing.Mirela Szasz



Șef serviciu
arh.Dragan Radu



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire: P.U.Z. - Zona de Locuințe Familiare,
Beneficiar: Vasi Dumitru
Conținut: PUZ + Memoriu de Prezentare
Proiectant general: B.I.ARH. DARIDA IOAN
Proiect nr: 9/2009
Arhitectură, urbanism: arh. Ioan DARIDA RUR C, D, E.
Amplasament: Str. Orizontului, FN, Arad.

1.2. Obiectul PUZ

Zona care face obiectul prezentei documentații are forma de trapez asimetric și este amplasată în partea V a municipiului Arad, și are suprafața de 30000 mp, conform CF anexate, delimitată Vest- teren agricol, Est- agricol, Sud-agricol, Nord- Locuințe existente – cartier Bujac.

Conform comenzii beneficiarului, specificată în C.U. NR. 1878/06.10.2009, se solicită *amenajare zonă locuințe*. Locuințele vor fi individuale pe parcele (având 500 mp medie).

1.3. Surse documentare

Pentru acest PUZ sunt valabile principalele linii directoare ale PAT – județul Arad și PUG Arad, UTR 16 ce constituie "vecinătatea" la V a zonei.

1.3.1. La baza documentației au stat următoarele documentații:

- PATJ Arad.
- Comanda beneficiar.
- conform CF incinta propunerii are 30000 mp, în dreptul str. Suceava și Sportului ~ 120m, iar zona studiată 53673 mp, incluzând și limita Sud a cartierului Bujac.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

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

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

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

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

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

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

bloc". Tendințele de azi „Locuințe unifamiliale” sunt foarte puternice, îndeosebi în aceste zone predominant de locuințe. Deci și în cazul nostru cartier de Locuințe demarat ~ în 1930 pe un teren liber, pe o trasa stradală rectangulară , între Cartierul Vlaicu și terenul agricol.

2.2. Încadrarea în localitate

În cadrul PUG aprobat, sunt stabilite direcțiile principale de dezvoltare în interesul public; pe același principiu a fost emis și C.U. NR.1878/06.10.2009 de Primaria Arad , ce stabilește destinația de locuințe individuale, pe un teren proprietate , în intravilan cu regim P+1+M sau D+P+1.

Prin reglementările generale pentru zone cu acest specific menționăm:

- stabilirea limitelor zonei + relația cu orașul
- 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 deștunghi asimetric de 30000 mp situat la cca. 15 m Sud de strada Orizontului și la ~ 500 m Nord de Muresul Mort, deci cu totul în afara zonei de influență și intervenție a acestuia (CU CAP. 3 – reglementări specifice) .

Terenul este accesibil și dinspre Sud dar acest traseu este practic un ocol de peste 1,00 km. În acest context, se propune această documentație de urbanism, în care incinta cu propuneri are 30000 mp iar cea studiată 53673 mp .

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Aspecte generale

Pe această suprafață de 30000 mp propuneri, nu există la ora actuală construcții sau vegetație de talie medie sau mare. Nu sunt denivelări semnificative, pe trei laturi este delimitat de teren agricol sau drumuri de exploatare . În concluzie apreciem că zona, după luarea măsurilor corespunzătoare de asigurare cu utilități, poate adăposti locuințe unifamiliale.

2.3.2. Relief, hidrografie, vegetație

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

- cote de 108,47 N – 107,20 S în zona cu propuneri, cu o mică pantă spre S.

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

În apropiere se afla Muresul Mort la ~ 500 m dar zona nu este inundabilă , Muresul este dincolo de aeroport la aproximativ 2 km Sud.

2.3.3. Analiză geotehnică

I. INTRODUCERE

I.1. Prezentul referat geotehnic face obiectul cercetării terenului de fundare la P.U.Z- Zona de locuințe strada Iasomieii , Arad – 30000 mp .

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

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

II. DATE GENERALE

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

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

II.3. GEOLOGIA ZONEI.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafață, de cca 250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen), prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masă, de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

II.4. HIDROLOGIA ZONEI

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

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

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

III. STRATIFICAȚIA TERENULUI ȘI CARACTERISTICILE FIZICO-MECANICE

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

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

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

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 1,90m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,70m.

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

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

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

IV. APA SUBTERANĂ

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

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații cazute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș, aflat la ~ 2 km S.

Se prevede un regim maxim ascensional până la adâncimea de 0,80 m față de nivel teren actual, cauzat de precipitații, lipsa unor drenuri functionale + pierderi apa în cartierul Vlaicu (CTS ~ 111-112).

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 1,40 m
- nu se recomandă subsol

2.3.4. Riscuri naturale

Zona nu este supusă la alunecări de teren ample.

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

Considerăm util – pentru evitarea problemelor – următoarele:

- ridicare CTS 108,40 minim, 109.50 mediu;
- demisol minim de la 107,60.

Totodată nu trebuie omis faptul că:

- sunt posibile și alte investiții în zonă;
- creșterea ocupării terenului cu construcții, drumuri, platforme, etc., grăbește substanțial deversarea apelor pluviale în canalizarea propusă a fi legată de stația Arad sau prin intermediul rețelelor și canalului din zona (Tiganca).

2.4. Căi de comunicații

2.4.1. Drumuri

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

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

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Funcțiuni în zonă

În zona studiată se delimitează clar două tipuri de funcțiune: agricol + locuințe, la ~ 15 m N.

2.5.2. Calitatea construcțiilor, servicii

După cum s-a menționat, există clădiri în zonă situate la N de incinta cu propuneri în apropiere. În cartier există o parte dintre serviciile și dotările de folosință zilnică sau săptămânală, iar în zona centrală se regăsesc toate tipurile de servicii și dotări cele mai apropiate sunt la aproximativ 1-2 km, iar dotări școlare la ~ 2 km.

2.5.3. Disfuncționalități

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

- cele legate de cartierul existent propus (prezentate la cap. 2.1, 2.4, 2.5 referitoare la cartierul propus) + cartierul în sine.

- cele deduse din posibilele conflicte cauzate de relația existent-propus, azi-mâine.

Dintre acestea, reiterăm ca elemente majore:

- relația cu centrul cartierului, va rămâne în continuare dificilă, greoaie, pentru locuitorii din zonă.

- alternanța terenuri utilizate - neutilizate, cu limite fizice nedefinite.

- lipsa de drumuri și accese amenajate.

- relație practic inexistentă cu zona înconjurătoare

- nedefinirea opțiunii pentru caracterul dominant al zonei.

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

- aspectul arhitectural al zonei nu este reprezentativ pentru zona.

- caracterul nedefinit urban – rural al zonei.

- dotări și infrastructuri insuficiente.

- bivalența sau opoziția dintre zonele N-S ale cartierului.

- necesarul și poziția dotărilor raportate la utilizatori (școală, biserică, comerț, etc.)

- Menținerea sau măcar semnalarea elementelor de arhitectură tradițională locală.
- Asigurarea cu toate utilitățile urbane a întregii zone – existent + propus .

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

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

ISTORIC ȘI PREZENTARE GENERALĂ

Zona dispune de rețea de alimentare cu apă potabilă la capatul Nord.

2.6.2. Canalizare menajeră

În zona incinta cu propuneri nu există rețea de canalizare menajeră.

2.6.3. Canalizare pluvială

Canalizare pluvială nu există în zonă nici pe teren nici pe drumurile de acces indiferent de clasificare. O parte din apele meteorice sunt absorbite de teren și altele sunt preluate de rigolele, șanțurile adiacente drumului și deversate în emisarul situat la Sud.

2.6.4. Electricitate

Pe zona studiată (deci și în imediata apropiere a incintei cu propuneri) există LEA 0,4 kV – partea de N- (strada Orizontului) ce alimentează casele din vecinătatea incintei cu propuneri.

2.6.5. Telefonie

În zonă, există o linie telefonică aeriană până la cca 20m, N de incinta cu propuneri.

2.6.6. Gaze

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

2.6.7. Alimentarea cu energie termică

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

2.7. Probleme de mediu – existent

2.7.1. Surse de poluare

2.7.1.1. Poluarea solului

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

- Riscul este redus. Zona este proprietate privată.

2.7.1.2. Poluarea apei

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

2.7.1.3. Poluarea aerului

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

2.7.1.4. Poluarea sonoră

Poluare sonoră în zonă nu există, dar se poate resimți cu intensitate redusă de la traficul de pe latura Nord – cartierul..

2.7.2. Cadrul natural

2.7.2.1. Relația cadru natural – cadru construit

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

2.7.2.2. Evidența riscurilor naturale și antropice

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

2.7.3. Căi de comunicație

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

Artera majoră o constituie relația cu cartierul, care asigură accesul spre și de la zona cu propuneri, pe strada Orizontului.

2.7.4. Echiparea tehnico – edilitară

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

Desigur, nu trebuie omis riscul inexistenței utilităților.

2.7.5. Valori de patrimoniu, potențial balneo-turistic

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

Nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale , la ~2 km S este digul Muresului .

2.8. Opțiuni ale populației

Zona Bujac este, poate, cel mai "depărtat" cartier al orașului, la peste 5 km de gara centrală, 1,2 Km fata de cartierul Vlaicu , cu o populație relativ tânără pe ansamblu, dar ce deseori are un venit sub mediul economiei naționale .

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

Aprecierem că aceste doleanțe sunt în concordanță cu tema de proiectare și CU 1878/06.10.2009, constituind un cadru adecvat pentru valorificarea zonei, fapt ce îndeosebi la nivelul utilităților va avea un efect pozitiv și pentru cartierul existent la S de P.U.Z. 30000 mp .

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

- extinderea intravilanului pt construire locuințe, conform PUG aprobat,

- crearea de loturi medii pentru locuințe unifamiliale,
- relația corectă cu loturile din V și E + cartierul de la N.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Acesta conține prevederi pentru zonă, ce la data întocmirii PUG era intravilan – UTR 16.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

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

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Circulația rutieră

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

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

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

Trama stradală propusă se mulează și continuă pe cea existentă, rectangulară în 30000 mp, fiind o preluare și continuare a acesteia.

Se propun 1 categorie de străzi, de categ. III și notate S1, S2 (pentru identificarea ușoară), conform HG 525 / 96, și consultare în comisia de sistematizare din 30.03.2010.

Strada S1, asfaltată, iluminată cu 2 sensuri, amplasată pe treimea V1, $L = 252$ m, în dreptul casei cu Nr. 1B

Strada S2, asfaltată, iluminată cu 2 sensuri, amplasată între S1 și latura Est a zonei, $L = 254 + 40$ m legătura cu S1. Pentru o mai bună orientare, curbele din dreptul L 32, au raza minimă de 6 m.

Toate străzile au 7 m, dublu sens, cu trotuar pe ambele părți; front clădiri 19,00 m; retrageri clădiri 5,00 m, în funcție de context. Nu este necesar sens giratoriu la capăt (există legătura S1-S2).

Se va asigura în fiecare incintă proprietate două locuri de parcare/ garaje de autoturisme, având fiecare 2,5 X 5 m mini. Se asigură accesul carosabil în fiecare lot din incintă. La loturile centrale (L17 – L32) se pot asigura, două accese carosabile (latura est, latura vest).

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 pe ambele părți de trotuare, realizate din dale sau îmbrăcăminte asfaltică.

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

3.4.3. Transportul în comun

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

3.4.4. Circulația pietonală, piste cicliști

Conform celor precizate toate străzile sunt flancate de trotuare, nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre loturi se poate derula fără probleme pe căile rutiere propuse.

3.5. Zonificarea funcțională, reglementări

Conform celor precizate anterior, zona studiată are 53673 mp iar incinta cu propuneri 30000 mp. Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare (ce pe o latura este comuna), este practic un „cupaj” din terenul agricol ce constituie în totalitate zona și cuprinde:

- o zonă = incinta cu propuneri, 30000 mp , delimitată :
 - N – cartierul Bujac ;
 - E – agricol ;
 - V – agricol ;
 - S – agricol .

Incinta de 30000 mp cuprinde 1 zonă în totalitate cu locuințe unifamiliale, zona studiata are 53673 mp.

Principalele funcțiuni ale zonei sunt:

Z1, de 30000 mp, delimitată:

- N – Bujac – Srt. Orizontului ;
- E – agricol
- V – agricol ;
- S – agricol.

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

Pateul 1-la V de S1	16 Lot locuințe (L1 – L16)
Pateul 2- intre S1 – S2	16 Lot locuințe (L17 – L32) din care L 19 – la L32 positionate central, la aceasi distanta fata de SI si S2)
Pateul 3- la Est de S2	16 Lot locuințe din care 1 Functiuni complementare (L33)

Total: deci 48 loturi pentru Locuințe + 2 strazi.

Spatiu verde amenajat , domeniul public , conform Hg 1076/ 2004 , are 3755 mp , amplasat pe laturile est – vest ale incintei cu propuneri , in concordanta cu avizul Agentiei Regionale Pentru Protectia Mediului , Timisoara , numarul 2287 / 04.05.2010

Pentru fiecare lot se propune o clădire P+1+M sau D+P+1, H cornișă max 7.50, coamă max 12,00m, având POT max 40%, CUT = 1,2. În fiecare lot se asigură acces carosabil către parcarile – garajul din incintă; accesul va avea minim 3,00 m. Clădirile se propun pe latura opusa intrarii in incinta, la minimul recomandabil 2 m de limita de proprietate, și retrase cu 5,00 m de la stradă. Se asigură minim 2 locuri de parcare în incintă sau garaje la demisol/subsol; soluția finală se va stabili la DEAC ataș pentru loturile medii + cele unicate.

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

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

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

La loturile nerectangulare unicate se admit soluții de mobilare unicate, ca siluetă și retragere, minim edificabil din maxim 60% , ca suprafețe ele sunt:

- L1 – L16 = 406 - 461 mp
- L17 – L32 = 500 – 567 mp ; L17 – L18 acces posibil si din str. Orizontului.
- L33 – L48 = 403 – 495 mp
- Spatii verzi = 3755 mp

Pe ansamblul zonei 30000 mp se propun următorii indici maximali:

	E	P
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 resectiv rezerva de incendiu, toate clădirile vor respecta prevederile P118/90 privind P.S.I.

BILANT TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ZONA STUDIATĂ – 53.673 mp

Nr. crt.	TEREN AFERENT DESTINATIA	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	LOCUIŢE, CURTI CONSTRUCTII	560	1.04	22225	41.41
2	DOTĂRI, SERVICII	0	0.00	95	0.18
3	TEREN AGRICOL	51653	96.24	21748	40.52
4	CANAL	0	0.00	0	0.00
5	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	0	0.00	0	0.00
6	SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	0.00	3755	7.00
7	SPATII VERZI ALINIAMENT	0	0.00	0	0.00
8	SPORT , AGREMENT	0	0.00	0	0.00
9	CAROSABILE	1460	2.72	5485	10.22
10	TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE	0	0.00	460	0.86
	TOTAL GENERAL	53673	100.00%	53673	100.00%

	E	P
P.O.T	1,04%	22,40%
C.U.T.	0,01	0,6%

BILANT TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ZONA INCINTA CU PROPUNERI – 30.000 mp

Nr. crt.	TEREN AFERENT DESTINATIA	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	LOCUIŢE, CURTI CONSTRUCTII	0	0	21665	72.22
2	DOTĂRI, SERVICII	0	0	95	0.32
3	TEREN AGRICOL	30000	100	0	0.00
4	CANAL	0	0	0	0.00
5	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	0	0	0	0.00
6	SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	0	3755	12.52
7	SPATII VERZI ALINIAMENT	0	0	0	0.00
8	SPORT , AGREMENT	0	0	0	0.00
9	CAROSABILE	0	0	4025	13.42
10	TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE	0	0	460	1.53
	TOTAL GENERAL	30000	100.00%	30000	100.00%

	E	P
P.O.T	0.00%	40.00%
C.U.T.	0	1,2

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Considerente generale

Pentru a crea condiții reale de locuire, a asigura utilitățile de toate categoriile la calitatea impusă de normele UE privind dezvoltarea durabilă, în funcție de context și posibilități, utilitățile se propun a fi rezolvate în totalitate prin racord la rețelele majore de utilități, prin intermediul celor propuse-proiectate în zona 30000 mp (parțial în execuție în zona + zonele noi de dezvoltare) .

3.6.1. Alimentarea cu apă

Extinderea rețelei stradale existente în intravilanul localității în zonă până pe amplasament, cca 27 ml, la o capacitate ce să poată servi atât zona cât și eventualii viitori consumatori (posibili pe partea de Vest-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. pentru această lucrare ce trebuie finalizată până la recepția primei clădiri de locuit din zonă.

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

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

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

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

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

Soluții propuse:

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

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

3.6.2. Canalizare menajeră propusă

Racord la rețeaua de canalizare menajera , existenta pe strada Orizontului. In acest sens se propune :

- realizarea unei rețele interne de canalizare , care se va racorda la rețeaua existenta.
- realizarea colectorului de canalizare menajera, in sistem gravitacional, pe toate strazile proiectate in interiorul zonei studiate, sectiunile tuburilor care se vor propune pentru sistemul de distributie al canalizarii menajere nu vor fi mai mici decat cele recomandate de standardele romanesti in vigoare.

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

Solutiile finale referitoare la modalitatea de bransare , vor fi stabilite de operatorul CA , in avizul pentru furnizarea serviciilor de apa si canalizare , care se va solicita la faza PT , doar dupa aprobarea PUZ.

3.6.3. Canalizare pluvială propusă

Ca funcționare se preconizează colectarea precipitațiilor de pe clădiri prin jgheaburi, burlane, deci ape conventional curate , spre drumurile din incinta . O parte din apele meteorice vor fi absorbite de teren situatie existenta si azi , iar restul vor fi preluate de canalizare pluviala de pe strada Orizontului . Realizarea colectorului de canalizare pluviala, se va realiza in sistem de tuburi , gravitacional, pe toate strazile proiectate in interiorul zonei studiate.Sectiunile tuburilor care se vor propune pentru sistemul de distributie al canalizarii pluviale nu vor fi mai mici decat cele recomandate de standardele romanesti in vigoare.

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

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

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

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

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

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

Se va asigura racordul distinct pentru fiecare casă + iluminat stradal corespunzător normelor pt. 0,4kV. Această soluție este comună pentru cele 30000 mp , pentru a reduce la zero interdicțiile de construire.

3.6.5. Telecomunicații – propuneri

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

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

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale sau GPL

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

naturale vor fi stabilite în mod exact de către operatorii autorizați, de specialitate, prin racord la rețeaua existentă în Bujac .

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 în prezenta documentație se va solicita soluția tehnică de alimentare către operatorul licențiat pentru distribuția gazelor naturale și anume S.C. E-ON GAZ DISTRIBUTIE S.A. – C.O. ARAD, la faza PT.

Propunerea noastră privind alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor din PUZ constă în realizarea următoarelor instalații:

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

3.6.7. Alimentarea cu energie termică

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

În situații deosebite se pot prevedea și instalații de aer condiționat și climatizare; pentru funcționile 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 lângă CET.

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

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

3.6.8.2. Deșeuri industriale

Nu sunt activități industriale în zona cu propuneri.

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

3.6.8.3. Transport în comun, platforme, parcaje

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

Se propune o stație facultativă în Sudul zonei 30000 mp , ea se va amenaja, dota și echipa cu cele necesare bunei funcționări (refugiu acoperit, panou informații), după finalizarea zonei.

3.7. Protecția mediului

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

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

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

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

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

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pt. sol;
- toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – sunt colectate în sisteme inelare și deversate în stații de epurare sau emisari naturali;

- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau a solului, unitățile economice din zonă, având autorizație de funcționare și acord de mediu;

- în zonă toți consumatorii de apă sunt sau vor fi racordați la sistemul de distribuție a apei potabile (aviz CA. Arad)

1/2 Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto și/sau feroviar dar se încadrează în limitele legal admise . Pentru reducerea ei în toată zona, dar îndeosebi adiacent Sud se pot realiza perdele de protecție cu vegetație , ce deserveșc întreaga comunitate.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

3.7.2.1. Pericolul inundațiilor

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

Muresul se afla la ~ 2 Km Sud și nu constituie un pericol real .

3.7.3. Ape uzate

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

3.7.4. Colectarea deșeurilor

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

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

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 depozități neautorizate, necontrolate de gunoi și deșeuri, se va interveni prin îndepărtarea acestora până la cota terenului degradat, urmând apoi umpluturi pentru atingerea CTS necesar construcțiilor sau plantațiilor.

3.7.6. Perdele de protecție

În zonă, pe lângă plantații de aliniament prevăzute în lungul străzilor, se mai propun și zone cu o vegetație mai amplă, având rolul de perdele de protecție spre comuna + zona 30000 mp.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

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

3.7.8. Refacerea peisagistică

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

Evident accentul se pune pe „crearea” unui peisaj adecvat și agreat de locuitori; cel existent este de teren agricol fără vegetație permanentă.

3.7.9. Potențialul turistic

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

3.7.10. Disfuncționalități

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

a) căile de comunicație - zona nu avea o rețea stradală corespunzătoare. Acestea nu asigură un acces facil și fluent în și din zonă, împreună cu o relație funcțională cu transportul comun pe strada Orizontului .

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

- alimentare cu apă
- canalizare menajeră (probabil cu pompare).
- canalizare pluvială emisari la S și V
- gaze, după caz GPL
- electrice, telefonie

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

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

3.8. Lista obiectivelor de utilitate publică

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

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

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

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona cu propuneri nu exista :

- terenuri proprietate publică de interes național și județean (CF și DN este în afara incintei cu propuneri).

- nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

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

3.8.2. Circulația terenurilor

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

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

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierile în prevederile PUG

Din cele prezentate la cap 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, și 3.8 rezultă respectarea prevederilor PUG , C.U. NR. 1878/06.10.2009, emis de Primaria Municipiului Arad , cu corecturile legate de evoluția cartierului și a zonei față de data elaborării PUG .

4.2. Categoriile de intervenție

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

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

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

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

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

4.3. Încadrare în programul de sistematizare a zonei

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

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

4.4. Dispoziții finale

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

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

Întocmit,

Arhitectură-urbanism:

Dipl. arh. Ioan DARIDA



REGULAMENT URBANISM

I DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

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

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

2. Baza legala a elaborării

PUZ este elaborat pe ridicarea topo actualizată (anexă la C.U. NR. 1878 / 06.10.09), conține studii geotehnice și avizele furnizorilor de utilități.

Respectă în totalitate cadrul conținut, respectiv:

Memoriul de prezentare

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

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

Soluțiile de detaliu se stabilesc odată cu autorizația de construcție, bilanțul teritorial este prezentat la cap. 3.5, incluzând POT max. 40%, CUT max. 1,2, cote drum, rigole, trotuare precum și regimul de înălțime, distanțele față de domeniul public și privat a locuințelor unifamiliale propuse, conf HG 525/96.

3. Domeniul de aplicare

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Aspecte compoziționale și privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei studiate

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

4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

- extinderea intravilanului, pentru construire locuinte conform PUG aprobat, UTR 16.
- crearea de loturi medii pentru locuinte unifamiliale,
- relația corectă cu loturile din V și S - cartierul .

4.2. Valorificarea cadrului natural

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

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

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

4.3. Prevederi ale P.U.G.

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

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

Construcțiile pot fi:

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

a. Profilul funcțional admis:

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

b. Profilul funcțional admis cu condiționări:

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

Tipul interzis de ocupare și utilizare a terenului

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

Protecția față de poluare și alte riscuri

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile trebuie să fie amplasate:

- la aliniamentul construcțiilor existente, în situația în care nu este indicat un alt aliniament la A.C. , cu respectarea codului civil
- în retragere față de aliniamentul construcțiilor existente, după caz, în funcție de avize;
- la aliniamentul indicat în documentul grafic.

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

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

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

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

Înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită la 7,50 m la cornișă, 12,00 m la coamă; se admit depășiri în cazuri impuse funcțional, sau cu elemente-simbol .

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

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Organizarea circulației

Circulații, accese, staționări, parcaje.

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

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

Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

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

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

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

7.2 Modernizarea circulației

Circulația rutieră

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

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

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

Trama stradală propusă se mulează pe cea existentă, rectangulară în 3 Ha, fiind o preluare și continuare a acesteia.

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

Strada S1, asfaltată, iluminată cu 2 sensuri, amplasată pe treimea V1, L = 252 m , în dreptul casei cu Nr. 1B

Strada S2, asfaltată, iluminată cu 2 sensuri, amplasată între S1 și latura Est a zonei , L = 254 + 40m legătura cu S1.

Toate străzile au 7 m, trotuar pe ambele parti ; front loturi 19,00m; retrageri clădiri max.5,00m, în funcție de context . Nu este necesar sens giratoriu la capat (exista legătura S1-S2).

Sistemul rutier este pentru noile străzi cel pentru trafic mediu

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

Trotuare, platforme, parcaje.

Toate străzile sunt flancate pe ambele parti de trotuare , realizate din dale sau îmbrăcăminte asfaltică.

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

Transportul în comun

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

Circulația pietonală, piste cicliști

Conform celor precizate toate străzile sunt flancate de trotuare, nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre loturi se poate derula fără probleme pe căile rutiere propuse.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Echiparea cu rețele tehnico-edilitare

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

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

8.1. Alimentarea cu apă și canalizare

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

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

8.2. Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale

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

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

8.3. Rețele electrice și de telecomunicații

Alimentarea cu energie electrică

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

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

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

Se va asigura racordul distinct pentru fiecare casă + iluminat stradal corespunzător normelor pt. 0,4kV. Această soluție este comună pentru cele 3 Ha , pentru a reduce la zero interdicțiile de construire.

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

Telefonie

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

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

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

8.4. Rețele termice, alimentare cu gaze naturale

Termoficare

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

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

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

Alimentarea cu gaze naturale

Conform propunerilor urbanistice din Memoriul de Sinteză, toate zonele, subzonele, incintele și clădirile vor avea asigurate toate utilitățile necesare unei funcționări corespunzătoare : 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.

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

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Condiții de ocupare a terenurilor

Caracteristicile terenurilor – loturilor.

Terenurile sunt construibile dacă prezintă caracteristici ca:

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

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

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

Distanța minimă de la construcție pînă la limita separatoare posterioară este egală cu jumătate din înălțimea construcției, cu excepția loturilor pentru locuințe individuale.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă.

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

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

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

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

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

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

Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție, prin 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.

III. Zonificarea funcțională, reglementări

11. Unitati si subunitati functionale

Conform celor precizate anterior, zona studiată are 53673 mp iar incinta cu propuneri 30000 mp. Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare (ce pe o latura este comuna), este practic un „cupaj” din terenul agricol ce constituie în totalitate zona și cuprinde:

- o zonă = incinta cu propuneri, 30000 mp , delimitată :

- N – cartierul Bujac ;

- E – agricol ;

- V – agricol ;

- S – agricol .

Incinta de 30000 mp cuprinde 1 zonă în totalitate cu locuințe unifamiliale, zona studiata are 53673 mp.

Principalele funcțiuni ale zonei sunt:

Z1, de 30000 mp, delimitată:

- N – Bujac – Srt. Orizontului ;

- E – agricol

- V – agricol ;

- S – agricol.

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

Pateul 1-la V de S1

Pateul 2- intre S1 – S2

Pateul 3- la Est de S2

16 Lot locuințe (L1 – L16)

16 Lot locuințe (L17 – L32) din care L 19 – la L32 pozitionate central, la aceeasi distanta fata de SI si S2)

16 Lot locuințe 1 Functiuni complementare (L33)

Total: deci 48 loturi pentru Locuințe + 2 strazi.

Spatiul verde amenajat , domeniul public , conform Hg 1076/ 2004 , are 3755 mp , amplasat pe laturile est – vest ale incintei cu propuneri , in concordanta cu avizul Agentiei Regionale Pentru Protectia Mediului , Timisoara , numarul 2287/04.05.2010

Pentru fiecare lot se propune o clădire P+1+M sau D+P+1, H cornișă max 7.50, coamă max 12,00m, având POT max 40%, CUT = 1,2. În fiecare lot se asigură acces acces carosabil către parcarile – garajul din incintă; accesul va avea minim 3,00 m. Clădirile se propun pe latura opusa intrarii in incinta, la minimul recomandabil 2 m de limita de proprietate, și retrase cu 5,00 m de la stradă. Se asigură minim 2 locuri de parcare în incintă sau garaje la demisol/subsol; soluția finală se va stabili la DTAC atat pentru loturile medii + cele unicate.

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

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

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

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

- L1 – L16 = 406 - 461 mp
- L17 – L32 = 500 – 567 mp ; L17 – L18 acces posibil si din str. Orizontului.
- L33 – L48 = 403 – 495 mp
- Spatii verzi = 3755 mp

Pe ansamblul zonei 30000 mp se propun următorii indici maximali:

	E	P
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 resectiv rezerva de incendiu, toate clădirile vor respecta prevederile P118/90 privind P.S.I.

BILANT TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ZONA STUDIATĂ – 53.673 mp

Nr.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
crt.	DESTINATIA	mp	%	mp	%
1	LOCUIȚE, CURȚI CONSTRUCTII	560	1.04	22225	41.41
2	DOTĂRI, SERVICII	0	0.00	95	0.18
3	TEREN AGRICOL	51653	96.24	21748	40.52
4	CANAL	0	0.00	0	0.00
5	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	0	0.00	0	0.00
6	SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	0.00	3755	7.00
7	SPATII VERZI ALINIAMENT	0	0.00	0	0.00
8	SPORT , AGREMENT	0	0.00	0	0.00
9	CAROSABILE	1460	2.72	5485	10.22
10	TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE	0	0.00	460	0.86
	TOTAL GENERAL	53673	100.00%	53673	100.00%

	E	P
P.O.T	1,04%	22,40%
C.U.T.	0,01	0,67

BILANT TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ZONA INCINTA CU PROPUNERI – 30.000 mp

Nr.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
crt.	DESTINATIA	mp	%	mp	%
1	LOCUIȚE, CURȚI CONSTRUCTII	0	0	21665	72.22
2	DOTĂRI, SERVICII	0	0	95	0.32
3	TEREN AGRICOL	30000	100	0	0.00
4	CANAL	0	0	0	0.00
5	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	0	0	0	0.00
6	SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	0	3755	12.52
7	SPATII VERZI ALINIAMENT	0	0	0	0.00
8	SPORT , AGREMENT	0	0	0	0.00
9	CAROSABILE	0	0	4025	13.42
10	TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE	0	0	460	1.53
	TOTAL GENERAL	30000	100.00%	30000	100.00%

	E	P
P.O.T	0.00%	40.00%
C.U.T.	0	1,2

IV. PREVEDERI LA NIVELUL EXTRAS UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Locuirea (L)

Subzone: - locuinte individuale D+P+1 sau P+1+M

Li

Institutii si servicii (IS)

Subzone:

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

Unitati de productie si depozitare (ID)

Subzone:

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

Cai de comunicatie (C)

Subzone

- cai de comunicatie drum cat. III , IV	Crd
- transport public-autobuse	Cta
- ciclisti	Cc

Spatii plantate, agrement, sport

Subzone

- sport	SPr
- parcuri	SPP
- perdele de protectie	SPPp
-agrement	SPa

Destinatii speciale (DS)

Gospodarie comunala (GC)

Echipare editare (TE)

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

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

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

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

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

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

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

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

BILANT TERITORIAL ZONA

Date de recunoaștere :

Suprafața totală: - 3 HA din care:
- 3 HA subzona Z1.

Delimitare :

- N – Cartierul Bujac ;
- E – agricol;
- V – agricol ;
- S – agricol.

Zona cuprinde o subzona în totalitate cu locuințe unifamiliale, Z1 – 48 locuințe.

BILANT TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ZONA INCINTA CU PROPUNERI – 30.000 mp

Nr.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
crt.	DESTINATIA	mp	%	mp	%
1	LOCUIȚE, CURȚI CONSTRUCTII	0	0	21665	72.22
2	DOTĂRI, SERVICII	0	0	95	0.32
3	TEREN AGRICOL	30000	100	0	0.00
4	CANAL	0	0	0	0.00
5	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	0	0	0	0.00
6	SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	0	3755	12.52
7	SPATII VERZI ALINIAMENT	0	0	0	0.00
8	SPORT , AGREMENT	0	0	0	0.00
9	CAROSABILE	0	0	4025	13.42
10	TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE	0	0	460	1.53
	TOTAL GENERAL	30000	100.00%	30000	100.00%

	E	P
P.O.T	0.00%	40.00%
C.U.T.	0	1,2

Statutul juridic al terenurilor

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

Propuneri

- profil dominant locuire și funcțiuni complementare anexe.
- rezolvări arhitecturale unitare, moderne , ce să creeze ansambluri de clădiri reprezentative;

Restricții

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

SUBZONA Z1

Date de recunoastere :

Suprafata totala 3 HA din care:

Propuneri 3 HA subzona Z1

Delimitare :

- N – cartierul Bujac ;
- E – agricol;
- V – agricol ;
- S – agricol.

Tipul de proprietate asupra terenului :

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

Regimul de aliniere:

- Retras 5,00 m , si se vor asigura cel putin 2 locuri de parcare / garaje pentru fiecare incinta proprietate.

Regimul de inaltime :

D+P+1 sau P+1+M inaltime cornisa maxim 7.50 m; coama 12,00 ; minim edificabil 60% din maxim.

Accese la parcela :

-de pe strada adiacena existenta, pietonal si carosabil ; la loturile centrale , se asigura accesul din ambele strazi , adiacente parcelei .

Forma clădirilor poate fi dreptunghiulară, monobloc sau articulată spre S; în fiecare lot se vor asigura după caz și opțiunea proprietarului spații verzi amenajate, în medie 45 % din suprafața. NU SE PERMITE creșterea de animale, păsări, destinată comercializării etc. și nici desfășurarea de activități productive, poluante în clădiri sau incintă (reparații auto, alimentație publică, etc.

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

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

Materiale de constructii :

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

Recomandari:

- respectarea functiunilor propuse
- tratarea unitata a fatadelor cladirilor propuse , nu se accepta tipologia fatada principala valoroasa – fatada posterioara modesta .
- interzicerea amplasarii in (sau in vecinatate) a unor functiuni incompatibile
- respectarea zonei de protectie si dupa caz a altor restrictii.
- asigurarea cu toate utilitatile functionale

Restrictii:

- schimbarea functiunii propuse

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

Restrictii:

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

Plantatii:

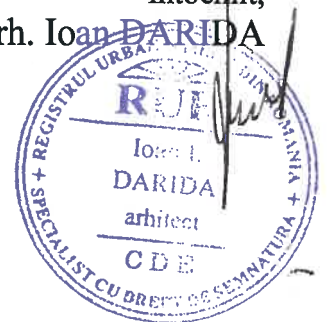
- Aliniament 1-2 randuri arbusti si abori spre strada
- Incinta cu arbori ornamentali , pomi
- Gard viu gazon

Alte aspecte :

Este obligatoriu asigurarea accesului la fiecare lot edificabil propus

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

Întocmit,
Dipl. arh. Ioan DARIDA



PUZ PLAN URBANISTIC

3] REGLEMENTARI URBANISTICE

ZONA LOCUINTE FAMILIALE

BILANT TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCIONALĂ ZONA STUDIATĂ – 53.673 mp

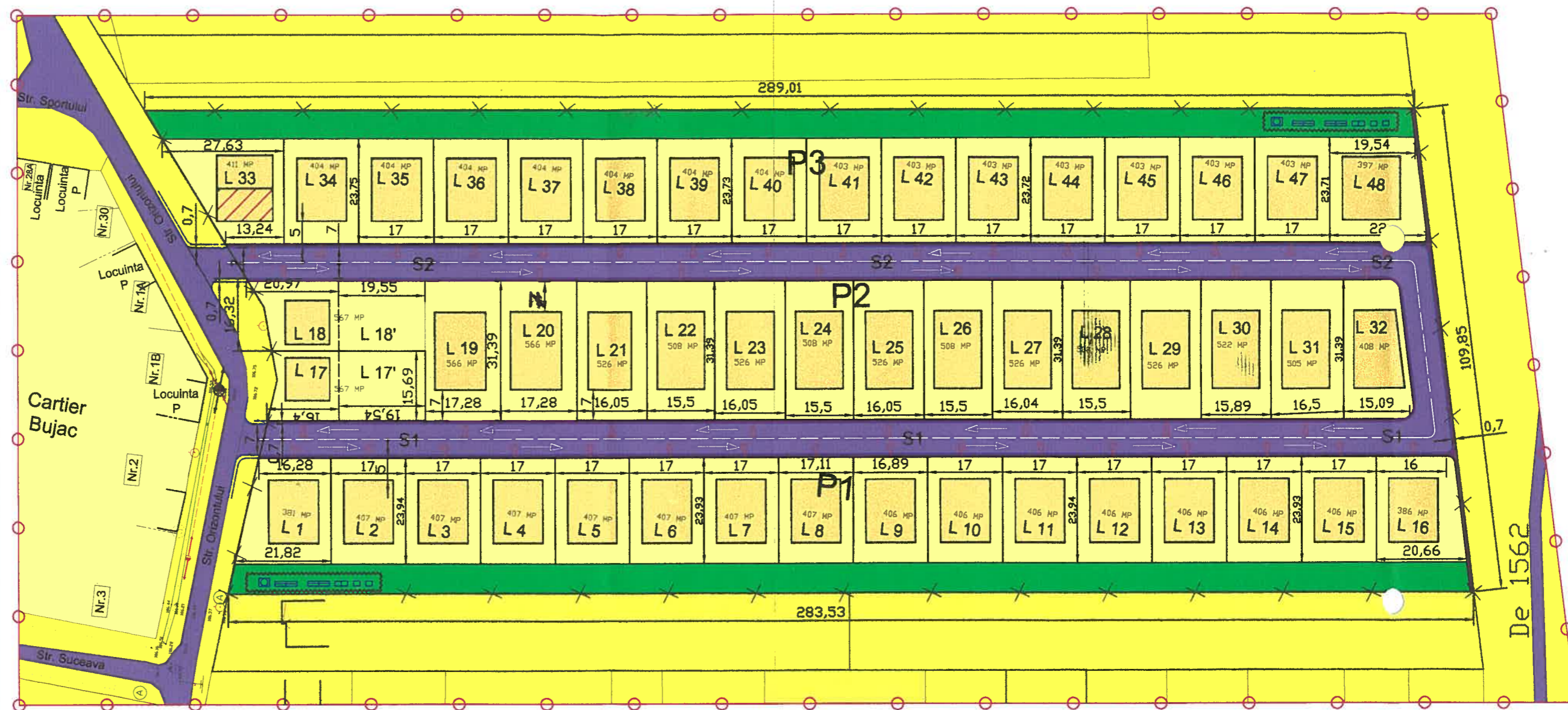
Nr. crt	TEREN AFERENT DESTINATIA	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	LOCUINTE, CURTI CONSTRUCTII	560	1,04	21838	40,69
2	DOTARI, SERVICII	0	0,00	95	0,18
3	TEREN AGRICOL	51653	96,24	21748	40,52
4	CANAL	0	0,00	0	0,00
5	SPATII VERZI NEAMENAJATE	0	0,00	0	0,00
6	SPATII VERZI AMENAJATE	0	0,00	3755	7,00
7	SPATII VERZI ALINIAMENT	0	0,00	0	0,00
8	SPORT , AGREMENT	0	0,00	0	0,00
9	CAROSABILE	1460	2,72	5485	10,22
10	TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE	0	0,00	847	1,58
	TOTAL GENERAL	53673	100,00%	53673	100,00%

	E	P
P.O.T	1,04%	41,60%
C.U.T.	0,01	0,42

BILANT TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCIONALĂ ZONA INCINTA CU PROPUNERI – 30.000 mp

Nr. crt.	TEREN AFERENT DESTINATIA	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	LOCUINTE, CURTI CONSTRUCTII	0	0	21278	70,93
2	DOTARI, SERVICII	0	0	95	0,32
3	TEREN AGRICOL	30000	100	0	0,00
4	CANAL	0	0	0	0,00
5	SPATII VERZI NEAMENAJATE	0	0	0	0,00
6	SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	3755	12,52**
7	SPATII VERZI ALINIAMENT	0	0	0	0,00
8	SPORT , AGREMENT	0	0	0	0,00
9	CAROSABILE	0	0	4025	13,42
10	TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE	0	0	847	2,82
	TOTAL GENERAL	30000	100,00%	30000	100,00%

	E	P
P.O.T	0,00%	40,00%
C.U.T.	0	12

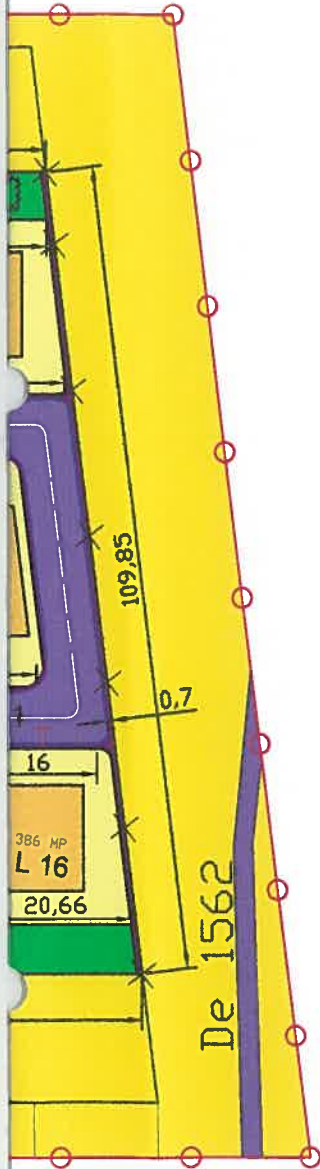


NOTA:

- TOATE CLADIRILE SUNT LOCUINTE UNIFAMILIARE, REGIM DE INALTIME: D + P + 1 ; P + 1E + M ;
- LOTUL NUMARUL 33 ADAPOSTESTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.
- ** CONFORM AVIZ MEDIU TIMISOARA , SPATII VERZI AMENAJATE
- *** FIECARE LOT VA AVEA MINIM 2 PARCARI SI 45 % SPATIU VERDE AMENAJAT

EXECUTA
S.C. ESTATE DE GROUP S.R.L.
ACTIUNEA:
SEF PROIECT:
PROIECTAT:
DESENAT:

LEGENDA



- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTA CU PROPUNERI
- LIMITA LOT
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- CURTI CONSTRUCTII
- TEREN AGRICOL
- DOTARI - FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA TROTOARE, PLATFORME, PARCALE
- CIRCULATII CAROSABILE
- SENS CIRCULATIE
- S1 STRAZI PROPUSE
- P1 - 3 NUMAR PATEU
- L 2 NUMAR LOT
- ACCES LOT
- LOC PENTRU JOACA



EXECUTANT:		B.I. de ARHITECTURA DARIDA IOAN		BENEFICIAR : VASI DUMITRU	
S.C. ESTATE DEVELOPING GROUP S.R.L.				Loc. Arad Jud. Arad	Planşa nr. 3A
ACTIUNEA:	NUMELE:	SEMNATURA:	DENUMIRE : ZONA LOCUINTE FAMILIALE		
SEF PROIECT:	arh. DARIDA IOAN				
PROIECTAT:	arh. DARIDA IOAN		SCARA	PLAN DE SITUATIE REGLEMENTARI URBANISTICE	
DESENAT:	MARTIS OLIVER		1:1000		
Data : OCTOMBRIE 2009			Nr.proiect: 9 /2009	Faza : P.U.Z.	
www.estatedeveloping.eu					