

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

Hr. 217 / 17.07.2008

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____

privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona "Construire ansamblu de case amplasate in Arad, Drum Iratos , stanga, FN si R.L.U.afereant, beneficiar S.C.Cartier Roua S.R.L., proiect nr.26/2008, elaborat de SC STACONS S.R.L., arh .R.U.R. Ioan Darida.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 42198 din 17 07 2008 ;
- raportul nr.42198 din 17 07 2008 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona pentru „**Construire ansamblu de case si R.L.U.afereant** „amplasate in Arad, extravilan drum Iaros , stanga, FN , inscrise in C.F. nr.66552 nedefinitiva Arad nr.top.parcela 111.1195/1/2/1 , CF nr.60496 Arad nr.top.parcela 111.1195/1/3/2, C.F. nr. 59795 nedefinitiva Arad, nr.top.parcela 111.1195/1/3/1 si C.F. nr. 66362 nedefinitiva Arad nr.top.parcela 111.1195/1/2/2, , beneficiar SC CARTIER ROUA SRL proiect nr. 26/2008 elaborat de S.C.STACONS S.R.L., ARH.RUR Ioan Darida ;
- Raportul Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată cu modificarile si completările 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, adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E :

Art.1 Se aproba avizul nr.....din2008 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona – **Construire ansamblu case si R.L.U. afereant amplasate in Arad ,drum Iratos, stanga, FN**, elaborat de S.C. Stacons S.R.L. , proiect nr.26/2008, arhitect RUR Ioan Darida ,conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare ;

Art.3.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, **SC CARTIER ROUA SRL** și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr.42198/Ao/ 17.07.2008

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona „ **Construire ansamblu de case si R.L.U aferent inscrite** in C.F. nr. 66362 nedefinitiva Arad nr.top.parcela 111.1195/1/2/2 si CF nr.66552 nedefinitiva Arad nr.top.parcela 111.1195/1/2/1 si CF nr.59795 nedefinitiva Arad nr.top.parcela 111.1195/1/3/1 si C.F. nr. 60496 Arad nr.top.parcela 111.1195/1/3/2.

Beneficiarul PUZ este S.C. CARTIER ROUA S.R.L. proiect nr.26/2008 elaborat de SC STACONS S.R.L. arhitect R.U.R. Ioan Darida ,

Având în vedere că au fost indeplinite toate condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.93/25 ianuarie 2008 în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U. aferent „**Construire ansamblu de case** ”, amplasate in Arad, Extravilan ,drum Iratos, stanga ,FN,jud.Arad beneficiar S.C. CARTIER ROUA S.R.L. , in conformitate cu legislatia in vigoare.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel.+40-57-281.850 • fax +40-57-253.842

• www.primariaarad.ro • pma@primariaarad.ro •

ARHITECT ȘEF

Nr.42198 din 16.07.2008

RAPORT

Denumire proiect:**P.U.Z. Construire ansamblu case si R.L.U aferent.**

Adresa :**Arad,drum Iratos , stanga ,FN , Jud.Arad**

Beneficiar: **SC Cartier Roua SRL**

Proiect nr.: 26/2008

Elaborat: **SC STACONS SRL**

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.93 din 25 ianuarie 2008 eliberat de Primaria Municipiului Arad privind amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ GM 010-2000.

Terenurile intravilane sunt amplasate in municipiul Arad , Drum Iratos , stanga, FN ,fiind inscise in C.F. nr.66552 nedefinitiva Arad nr.top.parcela 111.1195/1/2/1 , CF nr.60496 Arad nr.top.parcela 111.1195/1/3/2 , C.F. nr. 59795 nedefinitiva Arad nr.top.parcela 111.1195/1/3/1 si C.F. nr. 66362 nedefinitiva Arad nr.top.parcela 111.1195/1/2/2.

In aceste conditii consideram ca sunt indeplinite conditiile minime din Legea nr.52 din 21.01.2003 , privind transparenta decizionala si propunem demararea acestei proceduri

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

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparenta decizionala .

Arhitect șef
Ing. Mirela Szasz

Șef serviciu
Arh.Radu Dragan



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire:	PUZ – Construire ansamblu case
Amplasament:	Arad, DJ 709C, Drum Iratoș, stânga
Beneficiar:	SC CARTIER ROUA SRL
Conținut:	PUZ + Regulament urbanism, avize
Proiectant general:	SC STACONS SRL
Proiect nr:	26/2008
Arhitectură, urbanism:	arh. Ioan DARIDA
Data elaborării:	martie 2008

1.2. Obiectul PUZ

Zona care face obiectul prezentei documentații este amplasată în partea N-V a municipiului la intrarea în oraș dinspre Iratoș (Variaș).

Zona are 53.000 mp și este delimitată la:

- N – teren agricol,
- E – DJ 709 C + canal Ier,
- V – zona mănăstire Gai,
- S – limita intravilan Arad

1.3. Surse documentare

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

1.3.1. La baza documentației au stat următoarele documentații:

- Pr.nr. 25 000, PUG Municipiul Arad și regulamentul aferent;
- Pr. Nr. 31 000 – refacere PUG (lucrare în curs)
- PATJ Arad.
- PUZ 26/2008 – Zona locuințe, SC CARTIER ROUA SRL

De foarte mare importanță pentru prezentul și mai ales viitorul zonei este apropierea (cca. 15km) de granița cu Ungaria, graniță ce după 2007 devine simbolică.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

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

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



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

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

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

2.2. Încadrarea în localitate

În cadrul PUG aprobat, sunt stabilite direcțiile principale de dezvoltare în interesul public; pe același principiu a fost emis și CU 93/25.01.2008 de Primăria Arad, ce stabilește destinația de locuințe individuale.

Prin reglementările generale pentru zone cu acest specific menționăm

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

Faptic, terenul ce face obiectul prezentei documentații PUZ este un dreptunghi de cca. 132 x 400 m cu suprafața de 5,3 ha situat la cca 30-70 m, S de DJ 709 C (Irațoș).

Terenul este accesibil pietonal dinspre str. Ion Creangă (limita intravilan) dar acest traseu e practic un ocol. În acest context, se propune această documentație de urbanism, în care incinta cu propuneri are 53.000 mp iar cea studiată 133.600 mp

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Aspecte generale

Pe această suprafață de 5,3 ha propuneri, nu există la ora actuală construcții sau vegetație de talie medie sau mare. Nu sunt denivelări semnificative. Pe latura spre mănăstire este un gard metalic nou cu H = 2,30 m ce blochează complet relația de vecinătate iar pe latura opusă este delimitat de canal de desecare Cn 1322. În concluzie apreciem că zona, după luarea măsurilor corespunzătoare de asigurare cu utilități, poate adăposti locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare.

2.3.2. Relief, hidrografie, vegetație

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

- cote de 105,31-105,91 în zona cu propuneri, la DJ chiar peste 106,80 cu o mică pantă spre V.

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



2.3.3. Analiză geotehnică

I. INTRODUCERE

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

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

I.3. Conform ordinului nr. = 1216, normativ privind exigentele și metodele cercetărilor geotehnice a terenurilor de fundare- Indicativ NP- 074/1902, amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui Factor de risc geotehnic mic.

II. DATE GENERALE

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

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

II.3. GEOLOGIA ZONEI

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

II.4. HIDROLOGIA ZONEI

Amplasamentul se situează în localitatea 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, localitatea 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

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

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

IV. APA SUBTERANĂ

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

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații cazute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș.

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



V. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

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

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

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

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

- stratificația terenului este constituită din umpluturi în suprafață cu grosimi de 0,80m-1,00m, urmat de argile cafenii gălbui cu concrețiuni calcaroase cu grosimi de 2,60m, iar în bază sunt urmate de strate argiloase prăfoase nisipoase cafenii gălbui.
- apa subterană este cantonată în zonă la adâncimi de 3,00m,
- nu se recomandă subsol.

2.3.4. Riscuri naturale

Zona nu este supusă la alunecări de teren ample, accidental pot apărea prăbușiri locale ale malului canalului 1409, Ier.

Depozite neautorizate de gunoaie sau deșeuri de construcții nunsunt în zonă.

Considerăm util – pentru evitarea problemelor – următoarele:

- ridicare CTS la 106,10 minim, 106,40 mediu;
- demisol minim la 104,60

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.

2.4. Căi de comunicații

2.4.1. Drumuri

Cartierul Gai, la care zona studiată se lipește în capătul N al acestuia, are o tramă stradală rectangulară, dar nelegată direct, funcțional de zona studiată (distanța de cca. 1 km N de BAT).

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

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Funcțiuni în zonă

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

2.5.2. Calitatea construcțiilor, servicii

După cum s-a menționat, nu există clădiri în zonă – cu excepția mănăstirii menționate. Cele mai apropiate la cca 50m S pe DJ 709C – str. Ion Creangă nu au servicii sau dotări de folosință zilnică sau săptămânală, cele mai apropiate sunt la aproape 1 km (zona BAT) iar dotări școlare la peste 2 km.



2.5.3. Disfuncționalități

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

- cele legate de cartierul existent (prezentate la cap. 2.1, 2.4, 2.5 referitoare la cartierul existent la S de zonă)

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

Dintre acestea, reiterăm ca elemente majore:

- relația cu centrul orașului, va rămâne în continuare dificilă, greoaie, pentru locuitorii din zonă, datorită nerezolvării intersecției centură – str. Câmpurilor.

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

- lipsa de drumuri și accese amenajate, chiar și pentru terenurie cultivate

- relație practic inexistentă cu zona înconjurătoare

- nedefinirea opțiunii pentru caracterul dominant al zonei.

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

- aspectul arhitectural al zonei nu este reprezentativ pentru o intrare în oraș

- caracterul nedefinit urban – rural al zonei

- dotări și infrastructuri insuficiente

- bivalența sau opoziția dintre zonele N-S ale 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 “capătul N al zonei Gai” + 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 nu dispune de rețea de alimentare cu apă nici nu a avut până acum destinație ce să necesite această dotare dar adiacent DJ, în cartierul Gai, există rețea de apă potabilă la cca. 80 m.

2.6.2. Canalizare menajeră

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

2.6.3. Canalizare pluvială

Canalizare pluvială nu există în zonă nici pe teren nici pe drumurile de acces indiferent de clasificare. Toate apele meteorice se descarcă în canalele existente (adiacent E incintei) respectiv sunt absorbite de teren.

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

2.6.4. Electricitate

Pe zona studiată (deci și în incinta cu propuneri) nu există o singură LEA sau LES. Cea de pe DJ 709 C este în afara zonei.



2.6.5. Telefonie

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

2.6.6. Gaze

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

Magistralele de abur ce leagă CET cu zona industrială V sunt la peste 2 km de amplasamentul studiat, la ora actuală nu funcționează de peste 6 ani, nici platforma de “industrie alimentară” dinspre Gai nu mai funcționează.

2.7. Probleme de mediu – existent

2.7.1. Surse de poluare

2.7.1.1. Poluarea solului

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

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

2.7.1.2. Poluarea apei

Pe lângă elementele de risc menționate la cap. 2.7.1.1. nu există alți factori locali ce pot influența negativ apa subterană. Canalul existent ce în caz de precipitații dirijează apele spre Mureș nu trece decât pe terenuri agricole, și este relativ bine întreținut, cele adiacente Cn 1322 sunt și ele în aceeași situație.

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

2.7.1.3. Poluarea aerului

În zona studiată nu există surse permanente de poluare a aerului (activități industriale cu emisii de fum sau pulberi, respective locuințe) terenul fiind pur agricol. Acestea pot apărea accidental, la focuri deschise în care se ard deșeuri agricole.

2.7.1.4. Poluarea sonoră

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



2.7.2. Cadrul natural

2.7.2.1. Relația cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentației, practic toată zona este liberă de construcții. Nu există drumuri amenajate, accesul este pe trasee aleatorii, nedefinite uneori ca proprietate.

2.7.2.2. Evidența riscurilor naturale și antropice

Pe ansamblul zonei nu există risc natural major:

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

2.7.3. Căi de comunicație

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

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

2.7.4. Echiparea tehnico – edilitară

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

Desigur, nu trebuie omis riscul inexistenței utilităților.

2.7.5. Valori de patrimoniu, potențial balneo-turistic

În zona cu propuneri există monumente de arhitectură. La S-V există mănăstirea Sf. Simeon Stâlplnicul, Cod AR – II – m – A – 00500, str. Dunării, nr. 189 (mănăstirea Gai) cu zona de protecție de 535 m. Practic este un ansamblu compus din:

1. Biserica barocă din 1760,
2. Reședința episcopală,
3. Corpul vechi al chiliilor

În fața ansamblului mănăstirii pe terenul de la Ier la mănăstire este finalizată o biserică nouă.

Cum raza de protecție este de 535 m (deci cu cca. 100 m peste DJ 709 C) propunem restrângerea pe latura E, S, V la limita DJ 709 C + canal Ier, rezolvare ce concordă cu situația existentă pe teren. Cartierul Gai are ca limită naturală la E, S parțial V canalul Ier, efectul, influența mănăstirii peste această limită fiind inexistent, iar zona de protecție se reduce la 180 – 200 m în medie, în concordanță cu realitatea.

Nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.



2.8. Opțiuni ale populației

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

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

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

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

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

În plus, funcțiunile nou propuse vor fi ușor accesibile, se demarează o tramă stradală și nu modifică sau influențează negativ atractivitatea zonei. 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, dar adiacent acestuia,
- scoaterea din intravilan a centurii N – transformarea acesteia în stradă,
- accesul – relația cu autostrada (Vest) și cu drumul expres (Est)
- crearea de loturi pentru locuințe unifamiliale.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin poziție, relație cu cartierul, cadrul natural are un potențial mediu, dar real și atractiv numai 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; edificarea, amplificarea podului peste Ier, carosabile, parcaje, platforme, trotuare, spații verzi, perdele de protecție și zone de agrement.

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

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

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

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

Se propun 2 categorii de străzi, toate de categ. IV:

3.4.1.1. Orientate N-S:

Strada 1 – practic relația zonei cu propuneri la DJ 709C, relație care considerăm că e necesară a fi îmbunătățită în vederea asigurării fluentei traficului în și din zonă (lărgire pod, marcarea raza de curbura). Se propune asfaltată, două sensuri de 3,00 m, zona verde + trotuar pe fiecare parte, L = 407 m, acces cartelă.

Strada 2 – paralelă cu str. 1 la 66 m cu aceeași destinație și caracteristici ca str. 1 de care se leagă prin str. 11, 12, 13 respectiv în etapa II și cu DJ 709 C, pe terenul Primăriei dintre DJ și Ier. L = 356 m + 54 m în et. I; rămâne domeniu public dar realizat din fonduri beneficiarului.

3.4.1.2. Orientate E-V, perpendicular pe strada 1 și 2:

Strada 11 – leagă str. 1-2 la „intrarea” în cartier din DJ 709 C. Are 56 m lungime, pe o parte locuințe, pe cealaltă o mică zonă de dotări, 2 sensuri.

Strada 12 – leagă str. 1-2 la 251 m de str. 11, cu locuințe pe ambele părți, constituie separarea subzonelor cu locuințe înșiruite de cea cu clădiri independente, 2 sensuri.

Strada 13 – leagă str. 1-2 la 56m de str. 12, asigură accesul la loturile cu clădiri independente, sens unic 1 spre 2. Parcele unicat pe latura cu mănăstirea.

Sistemul rutier este pentru noile străzi cel pentru trafic mediu

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

3.4.2. Trotuare, platforme, parcaje.

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

La accesele carosabile sau trecerile de pietoni ele vor coborî până la cota drumului, conform N 051/1901. sea sigură parcare (gararea) în incinta parcelelor pentru locatari; la zona dotare + sport sunt parcaje distincte, cea deservită de str. 2, etapa II, este parcare publică.

3.4.3. Transportul în comun

La aprox. 1,6 km S este linie de tramvai. Pe DJ este transport cu autobuse, în funcție de necesitate se poate înființa o stație facultativă la km 1.

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 cele 100 apartamente se poate derula pe străzile propuse fără probleme.



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURĂ
URBANISM
DESIGN
INGINIERIE



MEMORIU DE PREZENTARE

MP - 26/2008

Beneficiar:
SC CARTIER ROUA SRL
Data 14.03.2008
Pag. 10/19

3.5. Zonificarea funcțională, reglementări

Conform celor precizate anterior, zona studiată are 13.36 ha iar incinta cu propuneri 5,30 ha. Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare, este practic un „cupaj” din terenul agricol ce constituie în totalitate zona și cuprinde:

- o zonă = incinta cu propuneri, Z1 de 5.30 ha, delimitată:

- N – teren agricol,
- E – DJ 709 C + canal Ier,
- V – zona mănăstire Gai,
- S – limita intravilan Arad

Z1 cuprinde 2 subzone S A și S B

Principalele funcțiuni ale subzonelor sunt:

3.5.1. S A, de 3.79 ha, delimitată

- N – canal Ier, DH 709 C,
- E - limita de proprietate intravilan,
- V – teren agricol,
- S – S B

Are funcția dominantă de locuire dar include și zona de dotări P P+1, S = 1822 mp, precum și zona de sport în colțul Nord, S = 1916 mp.

Precizăm: POT = 40%, CUT = 1,2, este la nivelul fiecărei parcele. Pe zonă aceștia sunt mai mici.

Pe această suprafață se propune realizarea:

- a – 21 locuințe unifamiliale, înșiruite, la Est de str. 1, lot mediu 310 mp (parcelele 1-21) D+P+M sau P+1E+M, retrase 5 m de la stradă;
- b – 4 tronsoane cu câte 3 apartamente P + 2E + M (parcelele 22, 23, 43, 44), + funcțiuni complementare;
- c – 17 locuințe unifamiliale, idem a), (parcelele 24 – 42);
- d – 4 tronsoane, parcelele 41, 42, 62 și 63, idem b),
- e – 17 locuințe unifamiliale, parcelele 45 – 61, idem c),
- f - 21 locuințe, parcelele 64 -84, idem a).

Deci un total de $8 \times 3 = 24$ apartamente + 76 locuințe unifamiliale. **Total 100 locuințe.**

Pe parcelă : POT max = 40%; CUT = 1,2; minim edificabil 70 %.

Pentru fiecare parcelă se propune o clădire P+1E+M sau D+P+M, Hcornișă max 7m, Hcoamă max = 9,50m, având POT max 40%, CUT = 1,2. În fiecare parcelă se asigură acces carosabil de pe stradă către parcare – garajul din incintă; accesul va avea minim 3,00 m. Clădirile se propun retrase cu 5,00 m de la stradă (frontul locuințelor propuse va fi la 20m distanță, parcelele la 10,00 m.

Forma clădirilor poate fi dreptunghiulară, monobloc sau articulată spre V; în fiecare lot se vor asigura minim 50% spații verzi amenajate; NU SE PERMITE creșterea de animale, păsări, etc. și nici desfășurarea de activități productive, poluante în clădiri sau incintă (reparații auto, alimentație publică, etc.

Se pot autoriza activități de birou (cabinet medical, farmacie, birou avocat, notar, grădinițe 1 grupă, etc.), la cele patru tronsoane centrale se permit funcțiuni complementare.

Împrejmuirile vor fi transparente la str. 11, 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 grădinițit maxim 20 mp.



3.5.2. S B de 15.100 mp delimitată:

- N – S A
- E – limita proprietate;
- V – limita proprietate;
- S – limita proprietate, gard.

Aceasta este destinată exclusiv locuințelor unifamiliale, poziționate:

- g – 5 locuințe, Parcelele 85-89,
 - h – 3+3 locuințe, parcelele 90-95,
 - i – 5 locuințe, idem g) parcelele 96-100,
 - k – 7 locuințe, loturi unicat, (510 – 1100 mp) parcelele 101 – 107.
- deci un total de 23 apartamente.

Total general - 123 apartamente.

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

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

Pe aceste loturi se propun similar cu S A, numai clădiri de locuit; caracteristicile, gabaritele etc. sunt prezentate alăturat.

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

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

Pe ansamblul zonei se propun următorii indici maximali:

	E	P
POT	0%	29,94%
CUT	0,00	0,9

În parcele conform 0 3 A

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

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



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURĂ
URBANISM
ORDON
INGINIERI



**MEMORIU DE
PREZENTARE**
MP - 26/2008

Beneficiar:
SC CARTIER ROUA SRL
Data 14.03.2008
Pag. 12/19

3.5.3. BILANȚ TERITORIAL

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
ZONA STUDIATĂ

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	LOCUIȚE	0	0	40.072	29,99**
2	DOTĂRI, SERVICII	0	0	1822	1,36
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	130	0,10
4	CIRCULAȚII, CAROSABILE, PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	3800	2,84	9020	6,75
	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE - AMENAJATE	-	-	2100	1,57
6	SPORT, AGREMENT	-	-	0	0
7	CANALE DESECARE	-	-	6140	4,60
8	TEREN AGRICOL, FÂNEAȚĂ	6900	5,16	1916	1,43
	TOTAL GENERAL	122900	92,00	65500	49,04
		133600	100%	133600	100%

* inclusiv S 2 etapa II

** suprafață parcele, din ele 40 edificabile

	E	P
POT	0%	29,94%
CUT	0	0,9

3.5.4. BILANȚ TERITORIAL

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
INCINTĂ PROPUNERI - 53.000 mp

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	LOCUIȚE	-	-	40.072*	75,61
2	DOTĂRI, SERVICII	-	-	1.822	3,44
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	130	0,24
4	CIRCULAȚII, CAROSABILE, PLATFORME, PARCAJE TROTUARE	-	-	5220	9,85
	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE - AMENAJATE	-	-	2100	3,96
5	SPORT, AGREMENT	-	-	-	-
6	CANALE DESECARE	-	-	1740	3,28
7	TEREN AGRICOL, FÂNEAȚĂ	-	-	-	-
8	TEREN AGRICOL, FÂNEAȚĂ	53.000	100%	-	-
	TOTAL GENERAL	53.000	100%	53.000	100%




* Sunt incluse și spațiile verzi amenajate în curți, cca 0,55 x 4 ha = 2,2 ha pe parcele

** 0,4 maxim

Total spații verzi domeniu public 3660 + 4360 = 8020 (cca 400 persoane x 20 mp, fizic în zona sub 300), cca 22.000 mp în incinte.

	E	P
POT	0,00%	40%
CUT	0,00	1,2

Rezultă un Ac = 16100 (40%). Ad = 48.300 (0,93) calculate la suprafața totală, respectiv 40% (1,20) suprafața parcele valori edificabile (un Ac mediu 130 mp).

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: SC CARTIER ROUA SRL
		MP – 26/2008	Data 14.03.2008 Pag. 13/19

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 diverse alternative; în toate cazurile proiectantul optează pentru varianta I.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Extinderea rețelei stradale existente în intravilanul localității pe str. Câmpurilor până pe amplasament, cca 500 ml, la o capacitate ce să poată servi atât zona cât și eventualii viitori consumatori (posibili pe partea de Nord - Est față de propuneri)

Rezolvarea este aparent mai scumpă dar are avantaje:

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

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

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

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

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

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

3.6.2. Canalizare menajeră propusă

Extinderea rețelei de canalizare menajeră orășenească cu aproape 1,3 km – de la BAT până la zona cu locuințe propusă în vederea preluării și tranșării apei menajere la stația de epurare orășenească.

Ipotetic, soluție ideală, prezintă și unele dezavantaje:

- costuri investiționale mari pentru cca. 100 utilizatori,
- trebuie 1-2 stații de pompare datorită distanței și cotelor nivelitice ale zonei,
- volumul redus de menajer produs în zonă poate produce colmatarea rețelei, cu efectele de rigoare (tehnice și finaciare).
- identificarea unei avarii este greoaie, fapt ce poate duce la poluarea solului.
- trebuie analizată serios posibilitatea/necesitatea racordării și altor consumatori (locuințe conform PUZ cca. 90 apartamente, clădiri pe traseu, etc.)



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURĂ
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



MEMORIU DE PREZENTARE

MP - 26/2008

Beneficiar:
SC CARTIER ROUA SRL
Data 14.03.2008
Pag. 14/19

3.6.3. Canalizare pluvială propusă

Canalizarea pluvială în incinte + pe străzi realizată din tuburi Ø150 la Ø400 ce să deverseze într-un rezervor - tampon - și ulterior pompată la rețelele de canalizare pluvială ce se leagă de cele existente la BAT.

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

Toate rezolvările se vor corela cu avizul furnizorului de utilități.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

În funcție de necesitate pe S2 sau în incintă ce va prevedea și un PT 20/0,4 kV; și asigură racordul distinct pentru fiecare casă + iluminat stradal corespunzător normelor pt. 0,4kV considerăm oportună trecerea pe LES. pentru a reduce la zero interdicțiile de construire în toată zona.

3.6.5. Telecomunicații - propuneri

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

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

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale sau GPL

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

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

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




Condiții tehnice de alimentare cu gaze naturale

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

- suplimentarea capacității stației de reglare- măsurare;
- realizarea unei rețele de gaze naturale presiune medie din SRMS BAT până în perimetrul zonei studiate;
- executarea unor rețele de gaze naturale presiune redusă din stațiile prevăzute până în dreptul fiecărui obiectiv și ale bransamentelor aferente, cu o rezervă corespunzătoare pentru eventualii noi consumatori (80 - 120 apartamente la N de propuneri)

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

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: SC CARTIER ROUA SRL
		MP - 26/2008	Data 14.03.2008 Pag. 15/19

3.6.7. Alimentarea cu energie termică

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

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

3.6.8. Gospodărie comunală

3.6.8.1. Deșeuri menajere și urbane

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

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

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

3.6.8.2. 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 zonă există o linie de transport public cu autobuze.

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURĂ URBANISM DESIGN INGINERIE	 	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: SC CARTIER ROUA SRL
		MP – 26/2008	Data 14.03.2008 Pag. 16/19

3.7. Protecția mediului

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

Aceasta este documentația aferentă unui PUZ, ce va constitui baza pentru demararea procedurii de încadrare privind problemele de mediu, conf. HG 1076/1904. După finalizarea acestei proceduri se va trece la elaborarea documentațiilor specifice necesare atât pentru finalizarea PUZ cât și pentru rezolvarea unor presiuni investiționale la care se va obține avizul de mediu distinct pentru construcție la faza AC.

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

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

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

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pt. sol;
- toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – sunt colectate în sisteme inelare și deversate în stații de epurare;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau a solului, unitățile economice din zonă, având autorizație de funcționare și acord de mediu;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt sau vor fi racordați la sistemul orășenesc 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, dar se încadrează în limitele legal admise. Pentru reducerea ei în toată zona, dar îndeosebi adiacent DJ 709 C. au fost prevăzute perdele de protecție cu vegetație de 5 - 8 m lățime.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

3.7.2.1. Pericolul inundațiilor

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

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

3.7.3. Apele uzate

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

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului, cu utilaje adecvate. Pentru întreaga zonă – locuințe individuale sau colective, industrie, comerț, se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic. Se asigură teren pentru selectarea deșeurilor pe categorii (zona edilitară lângă S2)

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.



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
ENGINEER



MEMORIU DE PREZENTARE

MP - 26/2008

Beneficiar:

SC CARTIER ROUA SRL

Data 14.03.2008

Pag. 17/19

3.7.5. Terenuri degradate

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

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

3.7.6. Perdele de protecție, spații verzi amenajate

În zonă, pe lângă plantații de aliniament prevăzute în lungul străzilor și DJ se mai propun și zone cu o vegetație mai amplă, având rolul de zonă sport - agrement (mp) și un scuar lângă D2, (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 40 m și de factură modestă). Relația cu mănăstirea Gai este prezentată la cap. 2.7.5.

3.7.8. Refacerea peisagistică

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

Evident accentul se pune pe „crearea” unui peisaj adecvat și agreat de locuitori (cel existent este de teren agricol fără vegetație permanentă) atât la nivelul zonei dar și în fiecare parcelă.

3.7.9. Potențialul turistic

Potențialul turistic - actual inexistent - al zonei se va amplifica, dar ne semnificativ ci mai degrabă de interes local, pentru familiști, pensionari, nedornici de manele .

3.7.10. Disfuncționalități

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

a) căile de comunicație:

- zona va avea o rețea stradală corespunzătoare. Acestea asigură un acces facil și fluent în și din zonă, împreună cu o relație funcțională cu transportul comun pe DJ 709C.

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

- alimentare cu apă
- canalizare menajeră cu stație proprie de epurare
- canalizare pluvială
- gaze, după caz GPL
- electrice
- telefonie



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

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

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

I. Caracteristicile planului:

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: SC CARTIER ROUA SRL
		MP – 26/2008	Data 14.03.2008 Pag. 18/19

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, dublate de studiile de specialitate pentru mediu – după caz.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona și incinta studiată există:

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

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

3.8.2. Circulația terenurilor

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

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

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierile în prevederile PUG

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

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

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

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

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

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

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

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



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURĂ
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



MEMORIU DE PREZENTARE

MP - 26/2008

Beneficiar:

SC CARTIER ROUA SRL

Data 14.03.2008

Pag. 19/19

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

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

Intocmit,

Arhitectură-urbanism : arh. Darida Ioan

Instalații sanitare : ing. Răsădea Victor

Instalații electrice, telefonie : ing. Răsădea Victor

Instalații gaze-naturale : ing. Răsădea Victor

Studiu geo : SC ATELIER A SRL

Drumuri, sistematizare : ing. Dorin Stanca

Ridicare topografică : ing. Morar Valentin



STACONS
P R O I E C T A R E
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE

ARAD, C.P. 310133
B-dul Decebal, Nr. 6
Tel: 0257 212065, 0357 429224
Fax: 0257 212069
E-mail: stacons_arad@yahoo.com
Reg.Com.:J02/144/1997, CUI 9330282, Ro

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: PUZ – Construire ansamblu case

Beneficiar: S.C. CARTIER ROUA S.R.L.


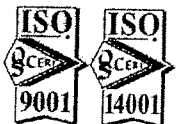
Proiectant: S.C. STACONS S.R.L.

Proiect nr. : 26/2008


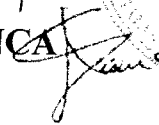
Faza: PUZ

Conținut volum II: REGULAMENT DE URBANISM


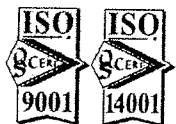
2008

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: SC CARTIER ROUA SRL Data 20.06.2008 Pag. 2/23
		RU - 26 / 2008	

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

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



 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: SC CARTIER ROUA SRL Data 20.06.2008 Pag. 3/23
		RU – 26 / 2008	

BORDEROU DE VOLUME

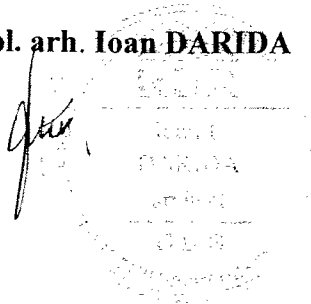
VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

20.06.2008

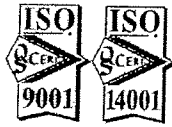
Întocmit:

Dipl. arh. Ioan DARIDA





STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



REGULAMENT DE
URBANISM

RU – 26 / 2008

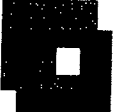
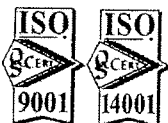
Beneficiar:
SC CARTIER ROUA SRL
Data 20.06.2008
Pag. 4/23

BORDEROU VOLUMUL II

A. Piese scrise

1. Foaie de capăt
2. Fișa de responsabilități
3. Borderou vol. II
4. Regulament aferent PUZ
 - 4.1. Dispoziții generale
 - 4.1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism
 - 4.1.2. Baza legală
 - 4.1.3. Domeniul de aplicare.
 - 4.2. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor
 - 4.2.1. Natura ocupării terenurilor
 - 4.2.2. Condiții de ocupare a terenurilor
 - 4.2.3. Organizarea generală a circulației
 - 4.2.4. Amenajarea și întreținerea spațiului public
 - 4.2.5. Protecția lucrărilor edilitare
 - 4.2.6. Ocuparea terenurilor
 - 4.2.7. Reguli privind terenurile de construcții
 - 4.2.8. Propuneri privind organizarea circulației
 - 4.3. Zonificarea funcțională
 - 4.3.1. Unități, subunități funcționale
 - 4.4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale
 - 4.4.1. L. Locuirea
 - 4.4.2. I.S. Instalații și servicii
 - 4.4.3. I.D. Industrie și depozitare
 - 4.4.4. C. Căi de comunicație
 - 4.4.5. S.P. Spații plantate, agrement, sport
 - 4.4.6. T.E. Echipare edilitare
 - 4.5. Unități teritoriale de referință
 - 4.5.1. Generalități
 - 4.6. Regulament local de urbanism – U.T.R propus
 - Prescripții generale
 - 4.6.1. Zona Z1
 - 4.6.1.1. Subzona S1A
 - 4.6.1.2. Subzona S1B

Întocmit,
Arh. **Ioan DARIDA**

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: SC CARTIER ROUA SRL Data 20.06.2008 Pag. 5/23
		RU – 26 / 2008	

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. Dispoziții generale

1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

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

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

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

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

1.2. Baza legală



La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal Legea Nr.50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicană); HGR Nr.433/1999 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul MLPAT Nr. 91/1991, privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Ghidul Privind Elaborarea și Aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Reglementare Tehnică Aprobata cu Ordinul MLPAT NR.21/N/ 10.04.2000, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000, L. 350 /2000 republicată. După aprobarea HCLM a prezentei documentații prevederile din documentațiile ce nu au AC elaborat anterior se anulează, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

1.3. Domeniul de aplicare

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

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

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: SC CARTIER ROUA SRL Data 20.06.2008 Pag. 6/23
		RU - 26 / 2008	

1.3.4. Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

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

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

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

2. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

2.1. Natura ocupării terenurilor

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

1.1. Profilul funcțional admis:

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

1.2. Profilul funcțional admis cu condiționări:

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

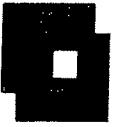


Art. 2. Tipul interzis de ocupare și utilizare a terenului

2.1. Profilul funcțional interzis:

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

Art.3. Protecția față de poluare și alte riscuri

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: SC CARTIER ROUA SRL Data 20.06.2008 Pag. 7/23
		RU – 26 / 2008	

2.2. Condiții de ocupare a terenurilor

Art.4. Caracteristicile terenurilor

4.1. Terenurile sunt construibile dacă prezintă caracteristici ca:

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

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

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

5.1. Construcțiile trebuie să fie amplasate:

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

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

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

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

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

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

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


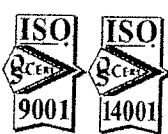
6.2. Distanța minimă de la construcție pînă la limita separatoare posterioară este egală cu jumătate din înălțimea construcției.

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

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

7.2. Construcțiile pot fi:

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: SC CARTIER ROUA SRL Data 20.06.2008 Pag. 8/23
		RU - 26 / 2008	

Art.8. Înălțimea construcțiilor

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

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

Art.10. Coeficientul mediu de utilizare al terenului C.U.T.=1,6, propus 1,1 .

2.3. Organizarea generală a circulației

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

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

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

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

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

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



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

2.4. Amenajarea și întreținerea spațiului public

Art.12.1. Aspectul exterior al clădirilor

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

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: SC CARTIER ROUA SRL Data 20.06.2008 Pag. 9/23
		RU – 26 / 2008	

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

Art.12.2. Spații publice și spații plantate

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

2.5. Protecția lucrărilor edilitare

Art.13. Echiparea cu rețele tehnico-edilitare

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

2.6. Ocuparea terenului

2.6.1. Funcțiuni în zonă

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

- la Sud parter, intravilan în cartierul Gai,
- la Vest incintă mănăstire,
- restul teren liber de construcții.

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

2.6.2. Calitatea construcțiilor, servicii

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

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

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

2.6.3. Disfuncționalități, opțiuni locale

Din analiza situației existente reies următoarele :

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



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

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

2.7. Reguli privind terenurile de construcții

2.7.1. Înălțimea construcțiilor

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

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

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

4) Gabaritele construcțiilor

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

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




Se admite etaj 1 parțial, cu o suprafață minimă de 60% din suprafața nivelului inferior.
Se recomandă regimul de înălțime parter + etaj + mansardă pentru parcelele cu acces direct, pentru parcelele din zona centrală, pentru parcelele de colț.

5) Etape de construcție

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

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

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: SC CARTIER ROUA SRL Data 20.06.2008 Pag. 11/23
		RU – 26 / 2008	

2.7.2. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

1. Se recomandă pentru:

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

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

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

e) finisaje interioare:

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

gătit (bucătării);

- tâmplării interioare – lemn

f) finisaje exterioare:

- tâmplării exterioare: lemn, PVC, aluminiu, cu geam termopan,
- tencuieli, placaje, la alegerea beneficiarului și proiectantului, cu precizarea

că scopul final este acela al obținerii unei imagini unitare, în spiritul unei arhitecturi moderne.

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

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

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


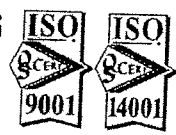
3. Plantații; se recomandă pentru spațiul verde stradal folosirea gazonului, sau plantelor de parter (în porțiunea dintre trotuar și aliniamentul parcelelor) sau cel mult a unui gard viu de mică înălțime (0,50 ÷ 1,00) – buxus etc.

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

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

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

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: SC CARTIER ROUA SRL Data 20.06.2008 Pag. 12/23
		RU - 26 / 2008	

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

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

2. Spații verzi și plantate

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

3. Împrejurimi

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

a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

2.8. Propuneri privind organizarea circulației

2.8.1. Circulația rutieră

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

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

- îndepărtarea stratului vegetal și înlocuirea cu pământ stabilizat

- umpluturi în zonele destinate locuințelor și dotărilor, funcțiunilor complementare

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

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

Se propun 2 categorii de străzi, toate de categ. IV:

2.8.1.1. Orientate N-S:

Strada 1 – practic relația zonei cu propuneri la DJ 709C, relație care considerăm că e necesară a fi îmbunătățită în vederea asigurării fluentei traficului în și din zonă (lărgire pod, marcarea raza de curbura). Se propune asfaltată, două sensuri de 3,00 m, zona verde + trotuar pe fiecare parte, L = 407 m, acces cartelă.

Strada 2 – paralelă cu str. 1 la 66 m cu aceeași destinație și caracteristici ca str. 1 de care se leagă prin str. 11, 12, 13 respectiv în etapa II și cu DJ 709 C, pe terenul Primăriei dintre DJ și Ier. L = 356 m + 54 m în et. I; rămâne domeniu public dar realizat din fonduri beneficiarului.

2.8.1.2. Orientate E-V, perpendicular pe strada 1 și 2:

Strada 11 – leagă str. 1-2 la „intrarea” în cartier din DJ 709 C. Are 56 m lungime, pe o parte locuințe, pe cealaltă o mică zonă de dotări, 2 sensuri.

Strada 12 – leagă str. 1-2 la 251 m de str. 11, cu locuințe pe ambele părți, constituie separarea subzonelor cu locuințe înșiruite de cea cu clădiri independente, 2 sensuri.



Strada 13 – leagă str. 1-2 la 56m de str. 12, asigură accesul la loturile cu clădiri independente, sens unic 1 spre 2. Parcele unicat pe latura cu mănăstirea.

Sistemul rutier este pentru noile străzi cel pentru trafic mediu

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

2.8.2. Trotuare, platforme, parcaje.

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: SC CARTIER ROUA SRL Data 20.06.2008 Pag. 13/23
		RU - 26 / 2008	

La accesele carosabile sau trecerile de pietoni ele vor coborî până la cota drumului, conform N 051/1901. sea sigură parcare (gararea) în incinta parcelor pentru locatari; la zona dotare + sport sunt parcaje distincte, cea deservită de str. 2, etapa II, este parcare publică.

2.8.3. Transportul în comun

La aprox. 1,6 km S este linie de tramvai. Pe DJ este transport cu autobuse, în funcție de necesitate se poate înființa o stație facultativă la km 1.

2.8.4. Circulația pietonală, piste cicliști

Conform celor precizate toate străzile sunt flancate de trotuare, nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre cele 100 apartamente se poate derula pe străzile propuse fără probleme.

3. Zonificarea funcțională

Conform celor precizate anterior, zona studiată are 13,36 ha iar incinta cu propuneri 5,30 ha. Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare, este practic un „cupaj” din terenul agricol ce constituie în totalitate zona și cuprinde:

- o zonă = incinta cu propuneri, Z1 de 5,30 ha, delimitată:

- N - teren agricol,
- E - DJ 709 C + canal Ier,
- V - zona mănăstire Gai,
- S - limita intravilan Arad

Z1 cuprinde 2 subzone S A și S B

Principalele funcțiuni ale subzonelor sunt:

3.1. S1A, de 3,79 ha, delimitată

- S - canal Ier, DJ 709 C,
- E - limita de proprietate,
- N - teren agricol,
- V - S B

Are funcția dominantă de locuire dar include și zona de dotări P P+I, S = 1822 mp, precum și zona de sport în colțul Nord, S = 1916 mp.

Precizăm: POT = 40%, CUT = 1,2, este la nivelul fiecărei parcele. Pe zonă aceștia sunt mai mici.

Pe această suprafață se propune realizarea:

- a - 21 locuințe unifamiliale, înșiruite, la Est de str. 1, lot mediu 310 mp (parcelele 1-21) D+P+M sau P+IE+M, retrase 5 m de la stradă;
- b - 4 tronsoane cu câte 3 apartamente P + 2E + M (parcelele 22, 23, 43, 44), + funcțiuni complementare, h max. 14.50.
- c - 17 locuințe unifamiliale, idem a), (parcelele 24 - 42);
- d - 4 tronsoane, parcelele 41, 42, 62 și 63, idem b),
- e - 17 locuințe unifamiliale, parcelele 45 - 61, idem c),
- f - 21 locuințe, parcelele 64 - 84, idem a),




Deci un total de $8 \times 3 = 24$ apartamente + 76 locuințe unifamiliale. **Total 100 locuințe.**

Pe parcelă : POT max = 40%; CUT = 1,2; minim edificabil 70 %.

Pentru fiecare parcelă se propune o clădire P+IE+M sau D+P+M, Hcornișă max 7m, Hcoamă max = 9,50m, având POT max 40%, CUT = 1,2. În fiecare parcelă se asigură acces carosabil de pe stradă către parcare - garajul din incintă; accesul va avea minim 3,00 m. Clădirile se propun retrase cu 5,00 m de la stradă (frontul locuințelor propuse va fi la 20m distanță, parcelele la 10,00 m.

Forma clădirilor poate fi dreptunghiulară, monobloc sau articulată spre V; în fiecare lot se vor asigura minim 50% spații verzi amenajate; NU SE PERMITE creșterea de animale, păsări, etc. și nici desfășurarea de activități productive, poluante în clădiri sau incintă (reparații auto, alimentație publică, etc.

Se pot autoriza activități de birou (cabinet medical, farmacie, birou avocat, notar, grădinițe 1 grupă, etc.), la cele patru tronsoane centrale se permit funcțiuni complementare.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: SC CARTIER ROUA SRL Data 20. 06. 2008 Pag. 14/23
		RU – 26 / 2008	

Împrejmirile vor fi transparente la str. 11, 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.

3.2. SIB de 15.100 mp delimitată:

- N – S A
- E – limita proprietate;
- V – limita proprietate;
- S – limita proprietate, gard.

Aceasta este destinată exclusiv locuințelor unifamiliale, poziționate:

- g – 5 locuințe, Parcelele 85-89,
 - h - 3+3, idem b)parcelele 90-94,
 - i – 5 locuințe, idem g) parcelele 96-100,
 - k – 7 locuințe, loturi unicat, (510 – 1100 mp) parcelele 101 – 107.
- deci un total de 23 apartamente.

Total general - 123 apartamente.

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

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

Pe aceste loturi se propun similar cu S A, numai clădiri de locuit; caracteristicile, gabaritele etc. sunt prezentate la sa

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

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

Pe ansamblul zonei se propun următorii indici maximali:

	E	P
POT	0%	29,94%
CUT	0,00	0,9

În parcele conform 0 3 A

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

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

3.4.

BILANT TERITORIAL
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
ZONA STUDIATĂ

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	LOCUIŢE	0	0	40.072	29,99**
2	DOTĂRI, SERVICII	0	0	1822	1,36
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	130	0,10
4	CIRCULAȚII, CAROSABILE, PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	3800	2,84	9020	6,75
		-	-	-	-
	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE - AMENAJATE	-	-	0	0
		-	-	6140	4,60
6	SPORT, AGREMENT	-	-	1916	1,43
7	CANALE DESECARE	6900	5,16	6900	5,16
8	TEREN AGRICOL, FÂNEAȚĂ	122900	92,00	65500	49,04
	TOTAL GENERAL	133600	100%	133600	100%

* inclusiv S 2 etapa II

** suprafață parcele, din ele 40% edificabile

	E	P
POT	0%	29,94%
CUT	0	0,9



4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

4.1. L. Locuirea

Subzone	– locuințe individuale P+M, P+1M;	Li
	– locuințe semicolective P+2-3 M	Lc

4.2. I.S. Instalații și servicii

Subzone	– construcții administrative, bancare	ISb
	– construcții comerciale	ISc
	– construcții de cult	IScu
	– construcții de învățământ	ISi
	– construcții de cultură	IScl
	– construcții de sănătate	ISs
	– construcții asistență socială	ISas
	– altă categorii de instituții publice sau servicii	ISp

4.3. I.D. Industrie și depozitare

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

4.4. C. Căi de comunicație

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

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

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

4.6. T.E. Echipare edilitare

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



5. Unități teritoriale de referință

5.1. Generalități

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

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

Funcțiunii principale (locuința) i se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin Regulament, care stabilește:

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

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

5.2. Calculul ariilor

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



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

5.3. Activitățile complementare permise în clădirile principale sunt:

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

5.4. Activitățile complementare interzise în clădirile principale sunt:

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: SC CARTIER ROUA SRL Data 20. 06. 2008 Pag. 18/23
		RU – 26 / 2008	

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

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

5.6. Activități complementare interzise în clădirile anexe:

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

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

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

5.8. Toate autorizațiile de construire se vor elibera de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

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

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

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

3. Regulament local de urbanism – U.T.R.- uri

Prescripții generale

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

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

A rezultat astfel 1 zonă împărțită în 2 subzone. Pentru această zonă urbană s-au întocmit fișe cu prescripții și recomandări cu privire la regimul de amenajare instituit în zonă. Aceste prescripții completează, detaliază și localizează prevederile generale pentru zonele și subzonele cu caracteristici similare sunt formulate și aplicate prescripții identice.

6.1. Bilanț teritorial zona 1

BILANȚ TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ INCINTĂ PROPUNERI – 53.000 mp

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	LOCUIȚE	-	-	40.072*	75,61
2	DOTĂRI, SERVICII	-	-	1.822	3,44
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	130	0,24
4	CIRCULAȚII, CAROSABILE, PLATFORME, PARCAJETROTUARE	-	-	5220	9,85
		-	-	2100	3,96
5	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE - AMENAJATE	-	-	-	-
		-	-	1740	3,28
6	SPORT, AGREMENT	-	-	1916	3,62
7	CANALE DESECARE	-	-	-	-
8	TEREN AGRICOL, FÂNEAȚĂ	53.000	100%	-	-
	TOTAL GENERAL	53.000	100%	53.000	100%

* Sunt incluse și spațiile verzi amenajate în curți, cca 0,55 x 4 ha = 2,2 ha pe parcele

** 0,4 maxim

Total spații verzi domeniu public 3660 + 4360 = 8020 (cca 400 persoane x 20 mp, fizic în zona sub 300), cca 22.000 mp în incinte.

	E	P
POT	0,00%	40%
CUT	0,00	1,2

Rezultă un $A_c = 16.100$ (40%, $A_d = 48.300$ (0,93) calculate la suprafața totală, respectiv 40% (1,20) suprafața parcele valori edificabile (un A_c mediu 130 mp.



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



REGULAMENT DE
URBANISM

RU – 26 / 2008

Beneficiar:
SC CARTIER ROUA SRL
Data 20.06.2008
Pag. 20/23

Zona 1

Date de recunoaștere

Suprafața totală 5,30 ha, din care:
3,79 ha – subzona S1A,
1,51 ha – subzona S1B.

POT 40%
CUT 1,2

Delimitare

N – teren agricol
S –
E – DJ 709C - Ier
V – zonă mănăstire Gai

Statut juridic propus al terenurilor

- domeniul public al Primăriei,
- terenurile aferente circulației auto, alei, trotuare, parcaje, spații verzi stradale între DJ și incintă,
- domeniul privat,
- terenurile destinate edificării de 5,3 ha.

Propuneri

- profil dominant locuire și dotări, sport, agrement,
- rezolvări arhitecturale unitare, moderne, ce să creeze mari ansambluri de clădiri,
- amenajarea din fonduri proprii a terenului din Est, între DJ și Ier.

Restricții

- respectarea funcțiunilor propuse
- interzicerea amplasării în (sau în vecinătate) a unor funcțiuni incompatibile.
- respectarea zonei de protecție aferentă LEA și după caz, pe latura Vest.

Subzona 1A

Date de recunoaștere

Suprafață teren 37.900 mp
POT 0,40%
CUT 1,2

Funcțiunea dominantă: locuințe, servicii, funcțiuni anexe, sport și agrement.

Delimitare

N – teren agricol
S – limita intravilan
E – DJ 709C + Ier
V – S1B

Tipul de proprietate asupra terenurilor

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



Regimul de aliniere

- retras de la frontul stradal, conf. 02A

Regimul de înălțime

- D+P+M sau P+1+M; înălțime cornișă maxim 7m, la coamă 9,50m; în zona de dotări, anexe, etc, se poate autoriza maxim P+2E+M, H maxim: 12,00 m.

Accese pe parcelă

- de pe străzile adiacente S1, S2 și S11.

Materiale de construcții

- structura de rezistență: la alegerea proiectantului; în concordanță cu cerințele funcționale și tehnologice specifice sau proprii activității de sport, agrement, locuire, comerț,
- finisaje conform opțiunii beneficiarului și proiectantului la calitatea necesară asigurării unei personalități distincte pentru fiecare clădire sau grup de clădiri.

Recomandări

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

Restricții

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

Plantații

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

Soluția definitivă în stabilirea la AC.

Alte aspecte

- Este obligatorie asigurarea accesului auto la fiecare lot edificabil existent sau propus.




Subzona 1B

Date de recunoaștere

Suprafață teren 15,100 mp
POT 40%
CUT 1,2
Funcțiunea dominantă: locuințe și activități conexe.

Delimitare

N – teren agricol
S – limita intravilan
E – S1A
V – zona mănăstire Gai

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	REGULAMENT DE URBANISM	Beneficiar: SC CARTIER ROUA SRL Data 20.06.2008 Pag. 22/23
		RU - 26 / 2008	

Tipul de proprietate asupra terenurilor

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

Regimul de aliniere

- la aliniamente la frontul stradal.

Regimul de înălțime

- D+P+M sau P+1+M; înălțime cornișă maximă 7m, coama:9,4 m.

Accesul pe parcelă

- de pe străzile adiacente, str. S1, S2, S11 și S13.

Materiale de construcții

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

Recomandări

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

Restricții

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

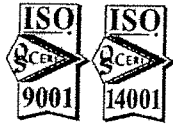
Plantații

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

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



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



REGULAMENT DE
URBANISM

RU - 26 / 2008

Beneficiar:
SC CARTIER ROUA SRL
Data 20.06.2008
Pag. 23/23

COPYRIGHT!

În conformitate cu art. 39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, aprobat prin HG nr. 1519/2004, acest proiect este proprietatea intelectuală a SC STACONS SRL, autor Dipl. Arh. Darida I. Ioan.

Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-urilor aferente, intră sub incidența legii dreptului de autor !

Întocmit:

- Urbanism și amenajarea teritoriului: Dipl. arh. Ioan DARIDA



- Rezistența:

Dipl. ing. Dorin STANCA

- Organizarea circulației:

Dipl. ing. Adrian PRAHOVEANU

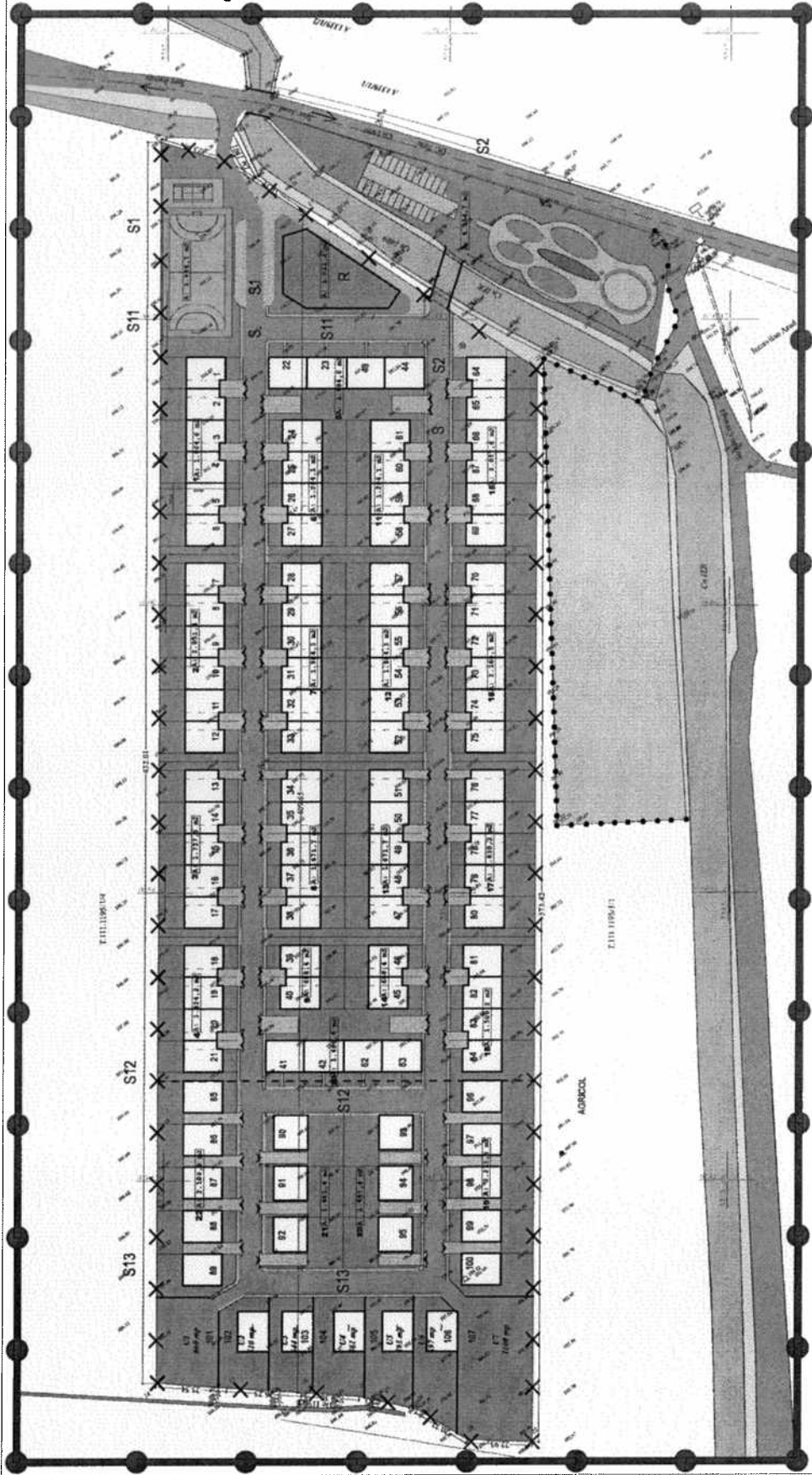
- Instalații:

Dipl. ing. Cristina PANTEA

PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU CASE



- LEGENDA**
- LIMITA**
- ZONA STUDIATA
 - XXX INCINTA PROPUNERI Z1
 - LIMITA SUBZONA
 - INTRAVILAN
- ZONIFICARE**
- CLADIRI EXISTENTE
 - CLADIRI PROPUSE
 - LOCUINTE
 - DOTARI
 - TEHNICO-EDILITARE
 - SPATII VERZI NEAMENAJATE
 - SPATII VERZI AMENAJATE
 - TEREN AGRICOL, PASINE
 - CANALE DESECCARE
 - DRUMURI, CAROSABILI
 - PLATFORME, PARCAJE, TROTUJARE
 - TEREN VIRAN
 - ACCES CIRCULATIE
 - ACCES AUTO



ZONIFICAREA FUNCTIONALA
INCINTA PROPUNERI - 53.000 mp

Nr.	TIPIRI, APPROPRIET	EXISTENT		PROIECT	
		MP	%	MP	%
1	LOCUINTE	0	0	40.077*	75,61
2	DOTARI SERVICII	0	0	1.822	3,44
3	TEHNICO-EDILITARE	0	0	150	0,28
4	CIRCULATI CAROSABILE, PLATFORME, PARCAJE, TROTUJARE	0	0	520	9,83
5	SPATII VERZI / NEAMENAJATE	0	0	2.100	3,96
6	SPORT, AGRICULT	0	0	1.160	2,19
7	CANALE DESECCARE	0	0	0	0
8	TEREN AGRICOL, PASINE	53.000	100%	53.000	100%
TOTAL GENERAL		53.000	100%	53.000	100%

* mp incluse in suprafata verde amenajate in curti, ca 0,25 x 4 ha = 2,2 ha pe parcuri

** 0,04 ha teren

ZONIFICAREA FUNCTIONALA
ZONA STUDIATA

Nr.	TIPIRI, APPROPRIET	EXISTENT		PROIECT	
		MP	%	MP	%
1	LOCUINTE	0	0	40.073	20,99**
2	DOTARI SERVICII	0	0	1.822	1,36
3	TEHNICO-EDILITARE	0	0	150	0,10
4	CIRCULATI CAROSABILE, PLATFORME, PARCAJE, TROTUJARE	0	0	520	6,73
5	SPATII VERZI / NEAMENAJATE	0	0	2.100	1,57
6	SPORT, AGRICULT	0	0	60	0,09
7	CANALE DESECCARE	6900	5,16	6900	14,3
8	TEREN AGRICOL, PASINE	125000	100%	125000	49,04
TOTAL GENERAL		133900	100%	133900	100%

** inclusiv 0,7 ha teren

** suprafata parcuri, din care 40,04 ha/cabane

STACIONS ENGINEERING

Str. Ciocanilor nr. 7, Apud 13033
Bucuresti, Romania
Tel: 0723312326, 0772747234
Email: info@stacions.ro
www.stacions.ro

SC. CARTIER ROUJA SRL

CONSTRUIRE ANSAMBLU CASE
Avea D. 799C Drum Ibrailoasa

SEMANTURA

NUMARUL: 147
DATA: 02/02/2018

REGLEMENTARI URBANISTICE

Planșă nr. 03/A