

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Lilioara Stepanescu

HOTĂRÂREA NR.
din _____ 2010

Privind aprobarea **Planului Urbanistic de Zona si R.L.U. aferent – Realizare cartier rezidential** , amplasat in Extravilan, Arad-Iratos, DJ 709C ,km 1+495-2+510 ,beneficiari Bistriean Emanuel si Bianca Claudia, Lupas Viorica, Puha Dan Marcel si Gabriela , Bradea Samuil si Marta , Pelea Dorin si Otilia, Ardelean Mihai Andrei, Musat Florin , Bistriean Cornel , Musat Flavius Liviu , Mateas Adrian Claudiu si Diana , Lucaci Daniel , Lupas Marian si Maria Magdalena, proiect nr.109/2008 elaborat de SC STACONS S.R.L. ARAD, arhitect R.U.R. Ioan Darida ,

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 1849 din _____ 2010 ;

-raportul nr.1849 din _____ 2010 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U. aferent **Realizare zona rezidentiala** ,, amplasata in Extravilan, Arad-Iratos , DJ 709C, km 1+495-2+510 , jud.Arad, beneficiari Bistriean Emanuel si Bianca Claudia, Lupas Viorica, Puha Dan Marcel si Gabriela , Bradea Samuil si Marta , Pelea Dorin si Otilia, Ardelean Mihai Andrei, Musat Florin , Bistriean Cornel , Musat Flavius Liviu , Mateas Adrian Claudiu si Diana , Lucaci Daniel , Lupas Marian si Maria Magdalena, proiect nr.109/2008 elaborat de SC STACONS S.R.L. ARAD, arhitect R.U.R. Ioan Darida ,

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

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

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

H O T Ă R Ă R E :

Art.1 Se aproba **Avizul Tehnic nr.1** din 15.01.2010 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanismului, conform anexei 1, **care face parte integranta din prezenta Hotarare.**

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

Realizare cartter rezidential amplasat in Extravilan,Arad-Iratos ,DJ 709C,
km 1+495 -2+510 , jud.Arad, pe terenurile inscrise in

- C.F. nr. 309894 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr.74565 Arad nr.top.parcela 115.1212/2/15 nr.cad.11222
- C.F. nr. 309878 Arad provenita din conversia pe hartie a CF nr. 74079 Arad nr.top.parcela 115.1212/2/14 nr.cad.11090
- C.F. nr. 309871 Arad provenita din conversia pe hartie a CF nr.77869 Arad nr.top.parcela 115.1212/2/13 nr.cad.14123
- C.F. nr. 309851 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. 74080 Arad nr.top.parcela 115.1212/2/12 nr.cad 11083
- C.F. nr. 309853 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.75605 Arad nr.top.parcela 115.1212/2/11 nr.cad 12123
- C.F. nr. 309848 Arad proovenita din conversia pe hartie a C.F.nr.80281 , nr.top.parcela 114.1211/13 nr.cad.15526.
- C.F. nr. 309846 Arad provenita din convesria pe hartie a C.F.nr.73958 nr.top.parcela 115.1211/12 nr.cad.10992.
- C.F. nr.309893 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 80203 nr.top.parcela 115.1211/11 nr.cad.15474.
- C.F. nr. 309870 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr.70829 Arad nr.top.parcela 115.1211/10 nr.cad.7612.
- C.F. nr. 309850 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 74048 nr.top.parcela 114.1211/8 nr.cad.10993.
- C.F. nr. 309858 provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 80209 nr..top.parcela 114.1211/7 nr.cad. 15476.
- C.F. nr.309852 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.74046 nr.top.parcela 115.1211/6 nr.cad.10988.
- C.F.nr.309874 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.78117 , nr.top.cad.14279.
- C.F.nr.309844 Arad provenita din conversia pe hartie C.F.nr.73664 nr.top.parcela 1211/2/2 nr.cad.10655
- C.F.nr.309888 Arad provenita CF nr.73689 nr.top.parcela 1211/2/1 nr.cad.10653.
- C.F.nr.309901Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.71788 nr.top.parcela 1211/2/1 nr.cad.10654.
- C.F.nr.309877 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.71781 nr.top.parcela 1211/1/1 nr.cad.10652
- C.F. nr.309847 Arad provenita din conversia pe hartie C.F.nr.73720 nr.top.parcela 117.1209/6 nr.cad.10680.
- C.F.nr.309849 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.73715 nr.top.117.1209/5 nr.cad.10651.
- C.F.nr.309854 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr.73668 nr.top.parcela 117.1209/3 nr.cad.10665.
- C.F.nr.309881 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.70802 nr.top.parcela 108.1204/4 nr.cad.7658.
- C.F. nr.308697 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr.71790 nr.top.parcela 115.1204/3 nr.cad.8606.
- C.F. nr.308706 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.72056 nr.top.parcela 108.1204/2 nr.cad.8878.

- C.F.nr.308687 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.72038 nr.top.parcela 108.1204/1 nr.cad.8879.
- C.F.nr.309857 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.78129 nr.cad.14286.
- C.F.nr.309845 Arad provenita din conversia pe hartie a CF nr.73710 nr.cad.117.1247/2 nr.cad.10681.
- C.F. nr. 309895 Arad provenita din conversia pe hartie a CF nr.66545 nr.top.120.1238/4/1

beneficiari Bistriean Emanuel si Bianca Claudia, Lupas Viorica, Puha Dan Marcel si Gabriela , Bradea Samuil si Marta , Pelea Dorin si Otilia, Ardelean Mihai Andrei, Musat Florin , Bistriean Cornel , Musat Flavius Liviu , Mateas Adrian Claudiu si Diana , Lucaci Daniel , Lupas Marian si Maria Magdalena, proiect nr.109/2008 elaborat de SC STACONS S.R.L. ARAD,arhitect R.U.R. Ioan Darida, care face parte integranta din prezenta hotarare ;

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

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiari Bistriean Emanuel si Bianca Claudia, Lupas Viorica, Puha Dan Marcel si Gabriela , Bradea Samuil si Marta , Pelea Dorin si Otilia, Ardelean Mihai Andrei, Musat Florin , Bistriean Cornel , Musat Flavius Liviu , Mateas Adrian Claudiu si Diana , Lucaci Daniel , Lupas Marian si Maria Magdalena și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr.1849/Ao/ _____ 2010

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afherent „ **Realizare cartier rezidential** „, amplasat in Extravilan ,Arad - Iratos ,DJ 709C,km 1+495-2+510, jud.Arad, beneficiari Bistriean Emanuel si Bianca Claudia, Lupas Viorica, Puha Dan Marcel si Gabriela , Bradea Samuil si Marta , Pelea Dorin si Otilia, Ardelean Mihai Andrei, Musat Florin , Bistriean Cornel , Musat Flavius Liviu , Mateas Adrian Claudiu si Diana , Lucaci Daniel , Lupas Marian si Maria Magdalena, proiect nr.109/2008 elaborat de SC STACONS S.R.L. ARAD,arhitect R.U.R. Ioan Darida ,

Având în vedere că au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.3032/04 noiembrie 2008 în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad,consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afherent **Realizare carter rezidential** , amplasat in Extravilan, Arad-Iratos,DJ 709C,km1+495-2+510 ,beneficiari Bistriean Emanuel si Bianca Claudia, Lupas Viorica, Puha Dan Marcel si Gabriela , Bradea Samuil si Marta , Pelea Dorin si Otilia, Ardelean Mihai Andrei, Musat Florin , Bistriean Cornel , Musat Flavius Liviu , Mateas Adrian Claudiu si Diana , Lucaci Daniel , Lupas Marian si Maria Magdalena,in conformitate cu legislatia in vigoare.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

ARHITECT SEF
SERVICIUL CONSTRUCTII SI URBANISM
NR. 1849 /22.01.2010

RAPORT

**Denumire proiect:P.U.Z. Realizare cartier rezidential si R.L.U
afereant**

**Adresa : Extravilan ,Arad –Iratos , DJ 709 C ,km 1+495-2+510 ,
jud.Arad.**

Beneficiari: Bistriean Emanuel si Bianca Claudia, Lupas Viorica, Puha
Dan Marcel si Gabriela , Bradea Samuil si Marta , Pelea Dorin si
Otilia, Ardelean Mihai Andrei, Musat Florin , Bistriean Cornel , Musat
Flavius Liviu , Mateas Adrian Claudiu si Diana , Lucaci Daniel ,
Lupas Marian si Maria Magdalena

Proiect nr.: 109/2008

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

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.3032 din 04.11.2008 eliberat de Primaria Municipiului Arad privind amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ GM 010-2000.

Terenul in suprafata totala de 671.696 mp conform extrase C.F. este amplasat in municipiul Arad, extravilan, adiacent DJ 709 C (Arad –Iratos), km 1+495-2+510, jud.Arad, fiind inscrise in

- C.F. nr. 309894 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr.74565 Arad nr.top.parcela 115.1212/2/15 nr.cad.11222.
- C.F. nr. 309878 Arad provenita din conversia pe hartie a CF nr. 74079 Arad nr.top.parcela 115.1212/2/14 nr.cad.11090
- C.F. nr. 309871 Arad provenita din conversia pe hartie a CF nr.77869 Arad nr.top.parcela 115.1212/2/13 nr.cad.14123
- C.F. nr. 309851 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. 74080 Arad nr.top.parcela 115.1212/2/12 nr.cad 11083

- C.F. nr. 309853 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.75605 Arad nr.top.parcela 115.1212/2/11 nr.cad 12123
- C.F. nr. 309848 Arad proovenita din conversia pe hartie a C.F.nr.80281 , nr.top.parcela 114.1211/13 nr.cad.15526.
- C.F. nr. 309846 Arad provenita din convesria pe hartie a C.F.nr.73958 nr.top.parcela 115.1211/12 nr.cad.10992.
- C.F. nr.309893 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 80203 nr.top.parcela 115.1211/11 nr.cad.15474.
- C.F. nr. 309870 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr.70829 Arad nr.top.parcela 115.1211/10 nr.cad.7612.
- C.F. nr. 309850 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 74048 nr.top.parcela 114.1211/8 nr.cad.10993.
- C.F. nr. 309858 provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 80209 nr..top.parcela 114.1211/7 nr.cad. 15476.
- C.F. nr.309852 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.74046 nr.top.parcela 115.1211/6 nr.cad.10988.
- C.F.nr.309874 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.78117 nr.top.cad.14279.
- C.F.nr.309844 Arad provenita din conversia pe hartie C.F.nr.73664 nr.top.parcela 1211/2/2 nr.cad.10655
- C.F.nr.309888 Arad provenita CF nr.73689 nr.top.parcela 1211/2/1 nr.cad.10653.
- C.F.nr.309901Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.71788 nr.top.parcela 1211/2/1 nr.cad.10654.
- C.F.nr.309877 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.71781 nr.top.parcela 1211/1/1 nr.cad.10652
- C.F.nr.309847 Arad provenita din commversia pe hartie C.F.nr.73720 nr.top.parcela 117.1209/6 nr.cad.10680.
- C.F.nr.309849 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.73715 nr.top.117.1209/5 nr.cad.10651.
- C.F.nr.309854 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr.73668 nr.top.parcela 117.1209/3 nr.cad.10665.
- C.F.nr.309881 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.70802 nr.top.parcela 108.1204/4 nr.cad.7658.
- C.F. nr.308697 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr.71790 nr.top.parcela 115.1204/3 nr.cad.8606.
- C.F. nr.308706 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.72056 nr.top.parcela 108.1204/2 nr.cad.8878.
- C.F.nr.308687 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.72038 nr.top.parcela 108.1204/1 nr.cad.8879.
- C.F.nr.309857 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.78129 nr.cad.14286.

- C.F.nr.309845 Arad provenita din conversia pe hartie a CF nr.73710 nr.cad.117.1247/2 nr.cad.10681.
- C.F. nr. 309895 Arad provenita din conversia pe hartie a CF nr.66545 nr.top.120.1238/4/1

Au fost obtinute urmatoarele avize :

- Aviz nr.1792 din 24.02.2009 -S.C. Compania de Apa Arad S.A.
- Aviz nr.1212 din 10.12.2009 -Enel Distributie Banat
- Aviz nr.D/235 din 27.02.2009 - Ministerul Apararii Statul Major General
- Aviz nr. 1026.100 din 24.02.2009 -Ministerul Administratiei si Internelor
- Aviz nr.60.438 din 19.02.2009 - Serviciul Roman de Informatii
- Aviz nr. 1513/A din 10.02.2009- Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis – PSI
- Aviz nr.2310/A din 10.02.2009 –Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis- Protectie Civila
- Aviz nr. 115 din 10.02.2009 –Directia de Sanatate Publica
- Aviz nr. 5414 din 06.08.2009 -Administratia Nationala de Imbunatatiri Funciare
- Aviz nr.1762 din 13.02.2009 – Directia Tehnica Investitii a Consiliului Judetean
- Aviz nr. 270079 din 09.03.2009 –Serviciul Politia Rutiera
- Aviz nr.49 din 19.02.2009–Romtelecom S.A.
- Aviz nr. 22 din 04.01.2010 -Agentia Nationala pentru Protectia Mediului
- Aviz nr. 1077 din 11.02.2009 – E-on Gaz Distributie
- Aviz nr. 12 din 2009 –O.C.P.I.
- Aviz nr.6491/T7 din 09.03.2009 –Biroul Transporturi , Intretinere si Reparatii Cai de Comunicatii Terestre al Primariei Arad
- Aviz nr. 1728 din 11.03.2009 – Transelectrica
- Aviz nr. 4013/202/24.03.2009 – Transgaz

Zonificare functionala , reglementari :

ZONA Z1- cuprinde 6 subzone:

S1A-se propun 524 apartamente medii in cladiri avand intre 4 si 16 apartamente.Locuintele sunt de maxim P+(2-4) E +M nivele .

S1B –nu face obiectul propunerii urbanistice fiind alt proprietar.

S1C –cuprinde 81 loturi pentru locuinte unifamiliale din care doua cu functiuni complementare avand D+P+1E sau P+1E+M nivele .

S1D -se propun ca functiuni dominante locuinte D+P+1E sau P+1E+M, de 82 loturi .Subzona mai cuprinde teren pentru gradinita - 4 grupe +scoala clasele I-IV , ansamblul P-P+(2-3)E+M , platforme si parcaje .

S1E –are functiunea exclusiv de locuire avand regimul de inaltime D+P+1E sau P+1E+M in total 257 loturi si doua loturi cu functiuni complementare.

S1F are functiunea exclusiva de locuire cu 98 loturi cu locuinte D+P+1E sau P+1E+M avand 3 module de spatii cu functiuni complementare .

ZONA Z2-cuprinde 3 subzone:

S2A- are functiunea de locuire , 180 apartamente in cladiri semicolective +colective ,(P+2-4) E+M , cu o zona de locuinte insiruite in regim de inaltime D+P+1E , adiacenta unei zone de sport si agrement.

S2B - nu face obiectul acestui PUZ (alt proprietar)

S2C - cuprinde locuinte individuale in numar de 63 loturi cu cladiri D+P+1E sau P+1E+M.

Numarul de locuinte centralizat estimativ este urmatorul :

-600 locuinte individuale

-704 locuinte colective

Total 1.304 locuinte

-1 lot dotare comerciala

-2 cladiri cu functiuni complementare +1 lot prezentare

-gradinita 4 grupe +scoala clasele I-IV, comert

-5 loturi functiuni complementare

-sport

Se vor amenaja spatii verzi in proportie de 12,80 % din suprafata terenului.

Fiecare lot-apartament va avea loc de parcare in incinta , in functie de solictare si conditii geo se pot prevedea si 1-2 garaje in cladiri , exclusiv parcaje la parter locuinte colective si semicolective.

Procentul de ocupare propus la nivelul incintei de 67,17 ha va fi :

POT propus = 45 %

Coeficientul de utilizare a terenului va fi :

CUT propus = 1,55

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

Alimentarea cu apa –se va face extinderea retelei stradale existente in intravilanul localitatii pe strada Campurilor pana la amplasament, cca 1,5 km la o capacitate ca sa poata servi atat zona cat si eventualii viitori consumatori.

Canalizare menajera –se va face extinderea retelei de canalizare menajera orasaneasca cu cca 2 km de la BAT pana in zona cu locuinte propuse ,in vederea preluarii si transmiterii apei menajere la statia de epurare orasaneasca.

Canalizare pluviala –toate apele meteorice se vor deversa intr-o retea si ulterior pompata la retelele de canalizare pluviala ce se leaga de cele existente la BAT in canalele existente, respectiv sunt absorbite de teren.

Electricitate –in functie de necesitate se vor prevedea 2-3 PT 20/0,4 kv legate de reseaua de linga DJ sau LES 20 KV si se va asigura racordul distinct pentru fiecare cladire , functiune +iluminat stradal corespunzator normelor pentru 0,4kv.

Telefonie –in zona studiata se prevad amplificari si extinderi de retele telefonice pentru a se asigura la toti utilizatorii din zona posibilitatea de racordare la liniile telefonice si cu acces international.

Gaze-pentru alimentarea cu gaze naturalea obiectivelor prezentate de propunere racordarea zonei studiate la sistemul de distributie aferent zonei , pentru aceasta fiind necesare urmatoarele lucrari :

- suplimentarea capacitatii statiei de reglare masurare.
- realizarea unei retele de gaze naturale presiune medie din SRMS BAT pana in perimetrul zonei studiate.
- executarea unor retele de gaze naturale presiune redusa din statiile prevazute pana in dreptul fiecarui obiectiv si ale bransamentelor aferente , cu o rezerva corespunzatoare pentru eventualii noi consumatori.

Investitorii doresc construirea unor cladiri moderne cu finisaje de calitate care sa corespunda atat din punct de vedere functional, cat si din punct de vedere estetic cerintelor impuse de standardele in domeniu.

Fata de cele de mai sus propunem:

APROBAREA

Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.aferent

Realizare Cartier rezidential ,, amplasat in Extravilan, Arad-Iratos , DJ 709C,km 1+495-2+510 ,beneficiari Bistran Emanuel si Bianca Claudia, Lupas Viorica, Puha Dan Marcel si Gabriela , Bradea Samuil si Marta , Pelea Dorin si Otilia, Ardelean Mihai Andrei, Musat Florin , Bistran Cornel , Musat Flavius Liviu , Mateas Adrian Claudiu si Diana , Lucaci Daniel , Lupas Marian si Maria Magdalena proiect nr. 109/2008 elaborat de SC STACONS S.R.L. ARAD, arhitect R.U.R. Ioan Darida .

ARHITECT SEF

Arh.Radu Dragan

ŞEF SERVICIU

Ing. Mirela Szasz



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE

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



MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z.





Cartier rezidențial

Arad, DJ 709 C, km 1+290 - 2+480

Beneficiar : BISTRIAN EMANUEL & co.

Întocmit,
ARH. IOAN DARIDA

2009

| | | |
|---|---------------------|---------------------------------------|
|     | GENERALITĂȚI | Beneficiar: Bistriean Emanuel & Co |
| | Proiect –109/2008 | Data 02.09.2009 Pag. II |

FOAIE DE CAPĂȚ

DENUMIRE PROIECT: Cartier rezidențial

AMPLASAMENT: Arad, DJ 709 C, km 1+495÷2+510 (Iratoș)

BENEFICIAR: BISTRIAN EMANUEL & co.

PROIECTANT: SC STACONS SRL

PROIECT NR: 109/2008

FAZA: PUZ

CONȚINUT VOL. 1: - Memoriu de prezentare

2009

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

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

Rezistență: Dipl. Ing. Dorin STANCA

Instalații: Dipl. ing. Victor RĂSĂDEA

Studiu geo: SC ATELIER A SRL

Drumuri, sistematizare: Dipl. ing. Adrian PRAHOVEANU

Ridicare topografică: CADASTRU GRUP SRL Arad

Întocmit
arh. Darida Ioan

BORDEROU DE VOLUME

VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

02.09.2009

Întocmit:

Dipl. arh. Ioan DARIDA
TNA 0600, RUR C, D, E.

BORDEROU

A. Piese scrise

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

Anexe

HCLM Arad nr. 281/30.10.2008
CU nr. 3032/04.11.2008
Planșa anexă la CU,
Extrase CF (27 buc)

B. Piese desenate

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

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

| | |
|------------------------|--|
| Denumire: | PUZ –Cartier rezidențial |
| Amplasament: | Arad, DJ 709C, km 1+495÷2+510, (Drum Iratoș) |
| Beneficiar: | BISTRIAN EMANUEL & Co. |
| Conținut: | PUZ - Memoriu de prezentare |
| Proiectant general: | SC STACONS SRL |
| Proiect nr: | 109/2008 |
| Arhitectură, urbanism: | arh. Ioan DARIDA |
| Data elaborării: | septembrie 2009 |

1.2. Obiectul PUZ

Zona care face obiectul prezentei documentații este amplasată în partea N-V a municipiului Arad, pe drumul de intrare în oraș dinspre Iratoș (Variaș) DJ 709 C, km 1+495÷2+510, latura Est.

Zona cu propuneri are 671.696 mp și este delimitată la:

N – teren agricol +Cn 1235, E - teren agricol + De 1219,
S – DJ 709 C, V – teren agricol +Cn 1213,

Forma terenului este foarte „zbuciumată”, relativ ordonată pe latura S și V.

Zona studiată este de 132,26 ha.

Terenul cu propuneri este proprietatea mai multor beneficiari, conform CF-uri anexate la prezenta documentație, reprezentați de d-l Bistriean Emanuel.

Pentru lucrările propuse în zonă, a fost emis Certificatul de Urbanism, nr. 3032/04.11.2008 și HCLM Arad, nr. 281/2008 (aprobare studiu de oportunitate).

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. 31000).

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 109/2008 – Zona locuințe, SC Cartier Roua SRL, DJ 709 C

- PUZ 38/2006, 87/2006, 57/2008, 58/2008 și 123/2008 – Zone de locuințe și funcțiuni complementare, elaborate de STACONS SRL Arad.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Încadrarea în localitate

În cadrul PUG aprobat, sunt stabilite direcțiile principale de dezvoltare în interesul public; pe același principiu a fost emis și CU 3032/04.11.2008 de Primăria Arad, ce stabilește destinația de cartier rezidențial și funcțiuni complementare + dotări și servicii de interes zonal.

Prin reglementările generale pentru zone cu acest specific menționăm

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

Faptic, terenul ce face obiectul prezentei documentații PUZ este un dreptunghi haotic cu suprafața de 67,17 ha, situat la N de DJ 709 C, km 1+495÷2+510,.

Terenul este accesibil pietonal dinspre latura Sud.

În acest context, se propune această documentație de urbanism, în care incinta cu propuneri are 671.696 mp iar cea studiată 1.322.600 mp.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Aspecte generale

Pe această suprafață de 67,17 ha propuneri, nu există la ora actuală construcții sau vegetație de talie medie sau mare. Nu sunt denivelări semnificative. În concluzie apreciem că zona, după luarea măsurilor corespunzătoare de asigurare cu utilități, poate adăposti locuințe unifamiliale și toată gama de funcțiuni precizată în CU, completându-le și pe cele învecinate, conf pct. 1.3 (6 PUZ – Zone rezidențiale).

2.3.2. Relief, hidrografie, vegetație

După cum s-a menționat anterior, terenul din zonă este relativ plat, grupat la cote de 104,15 (latura N) -106,43 (centru) 105,77 respectiv 105,87(Sud) și 106,97 la DJ 709 C în zona cu propuneri, cu o mică pantă coborâtoare spre N.

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

2.3.3. Analiză geotehnică

I. INTRODUCERE

I.1. Prezentul referat geotehnic face obiectul cercetării terenului de fundare la P.U.Z- Construire ansamblu case, Arad, DJ 709 C, km 1+500-2+500.

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 MTCT nr.1216, pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”- indicativ NP- 074/2006, amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui Factor de risc geotehnic mic.

II. DATE GENERALE

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

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

II.3. GEOLOGIA ZONEI

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

II.4. HIDROLOGIA ZONEI

Amplasamentul se situează lângă DJ 709 C, km 12-13, iar alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

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

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

III. STRATIFICAȚIA TERENULUI ȘI CARACTERISTICILE FIZICO- MECANICE

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

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

IV. APA SUBTERANĂ

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

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

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

V. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

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

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

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

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

- stratificația terenului este constituită din umpluturi în suprafață cu grosimi de 0,80m-1,00m, urmat de argile cafenii gălbui cu concrețiuni calcaroase cu grosimi de 2,40m, iar în bază sunt urmate de strate argiloase prăfoase nisipoase cafenii gălbui.

- apa subterană este cantonată în zonă la adâncimi de 2,00 m,

- nu se recomandă subsol.

2.3.4. Riscuri naturale

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

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

Considerăm util – pentru evitarea problemelor – următoarele:

- stabilirea CTS diferențiat pe zone/subzone în funcție de CTN, destinație + mod evacuare canalizare menajeră și pluvială.

Totodată nu trebuie omis faptul că:

- sunt posibile și alte investiții în zonă;

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

2.4. Căi de comunicații

2.4.1. Drumuri

Cartierul Gai, la care zona studiată se află la aprox. 2 km de capătul N al acestuia, are o tramă stradală rectangulară, dar nelegată direct, funcțional de zona studiată (distanța de cca. 2 km N de BAT).

În zonă se mai găsesc 4 drumuri agricole, neamenajate sau parțial amenajate, ce preiau un trafic ocazional, toate converg către DJ 709 C / str. Câmpurilor, Arad.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Funcțiuni în zonă

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

Există un teren de antrenament al vânătorilor, dar neutilizat de peste 10 ani, și nici nu poate fi pus în funcțiune conform Norme UE.

2.5.2. Calitatea construcțiilor, servicii

După cum s-a menționat, nu există clădiri în zonă – cu excepția fabricii de cânepă, menționate. Cele mai apropiate clădiri sunt la cca 1 km, Sud – Gai, pe DJ 709C, care nu au servicii sau dotări de folosință zilnică sau săptămânală, sau 2 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 propus (prezentate la cap. 2.1, 2.4, 2.5 referitoare la cartierul nou, acesta fiind peste nivelul localităților Variaș – Iratoș.

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

Dintre acestea, reiterăm ca elemente majore:

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

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

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

- relație practic inexistentă cu zona înconjurătoare (numai DJ),

- nefinalizarea opțiunii pentru caracterul dominant al zonei – locuințe + dotări.

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

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

- caracterul nedefinit urban – rural al zonei

- dotări și infrastructuri insuficiente

- bivalența sau opoziția dintre zonele N-S ale propunerilor

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

- menținerea sau măcar semnalarea elementelor de arhitectură tradițională locală.

- asigurarea cu toate utilitățile urbane a întregii zone – existent “capătul N al zonei Gai”

propus - etapa II, (etapa I cu rezolvări locale discutabile) inclusive cele dintre intravilan și acest PUZ.

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

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. 1,5 km.

2.6.2. Canalizare menajeră

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

2.6.3. Canalizare pluvială

Canalizare pluvială nu există în zonă nici pe teren nici pe drumurile de acces indiferent de clasificare. Toate apele meteorice se descarcă în canalele existente (adiacente incintei la Nord – Cn 1235, Est – Cn 1251, Sud - Cn 1217, Vest – Cn 1213) respectiv sunt absorbite de teren.

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

2.6.4. Electricitate

Pe zona studiată (deci și în incinta cu propuneri) există LEA - 400 kV ~E-V, peste DJ și LEA 20 kV, E-V, (cea de pe DJ 709 C este pe latura opusă, în afara terenului proprietate ce face obiectul propunerilor.

2.6.5. Telefonie

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

2.6.6. Gaze

Incinta cu propuneri este traversată ~ N-S, de o conductă de medie presiune.

Nu există rețele de gaze de joasă 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 1 km.

2.6.7. Alimentarea cu energie termică

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

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

2.7. Probleme de mediu – existent

2.7.1. Surse de poluare

2.7.1.1. Poluarea solului

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

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

2.7.1.2. Poluarea apei

Pe lângă elementele de risc menționate la cap. 2.7.1.1. nu există alți factori locali ce pot influența negativ apa subterană. Canalele existente, ce în caz de precipitații dirijează apele în final spre Mureș, nu trec decât pe terenuri agricole, și sunt relativ bine întreținute, cele adiacente DJ sunt și ele în aceeași situație.

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

2.7.1.3. Poluarea aerului

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

2.7.1.4. Poluarea sonoră

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

2.7.2. Cadrul natural

2.7.2.1. Relația cadru natural – cadru construit

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

2.7.2.2. Evidența riscurilor naturale și antropice

Pe ansamblul zonei nu există risc natural major.

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

2.7.3. Căi de comunicație

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

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

2.7.4. Echiparea tehnico – edilitară

Conform memoriilor de specialitate de la cap. 2.6. în zonă – cu excepția LEA de 400 kV + conducta de medie presiune de gaz – nu există rețele sau artere majore ce pot constitui un risc pentru zonă. Se asigură zona de protecție

Desigur, nu trebuie omis riscul inexistenței utilităților.

2.7.5. Valori de patrimoniu, potențial balneo-turistic

În zona cu propuneri nu există monumente de arhitectură.

Nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

Nu există zone sau clădiri cu destinație specială.

2.8. Opțiuni ale populației

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

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

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

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

Apreciem că aceste doleanțe sunt în concordanță cu tema de proiectare și CU 3032/04.11.2008, 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 și E, practic între localitate și acest PUZ.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Acesta nu conține prevederi pentru zonă, ce la data întocmirii PUG era extravilan; cele 2 trupuri izolate de la S de zonă – foste unități agricole – nu fac parte din zonă, iar DJ 709 C 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, care poate deveni atractiv numai după finalizarea etapei I.

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

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

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Circulația rutieră

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

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

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

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

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

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

Conform precizărilor din CU, segmentul adiacent DJ 709 C, (actual de cat III), și va fi de cat. II, 2 +2 benzi de 3,50 m + giratoriul G1 la intrarea/ieșire în/din zonă, km 1+560 + giratoriul G2 pentru intrarea/ieșirea în/din zonă km 2+205,.

Din aceste giratorii - urmând în mare traseul unor drumuri de exploatare – pleacă toată rețeaua stradală a zonei, cu drumuri:

- cat. II - DJ 709 C, cu 4 benzi, preluate de la km 1, DJ 709 C până la G2,
- cat. III – Strada 1, 8, 21, de maxim 2+1,5+7+1,5+2 m (front 14,00 m) (trotuar + rigolă + carosabil + rigola + trotuar)
- cat. IV– Restul drumurilor, de 1+1+6+1+1 m (front 10,00 m) (trotuar+rigolă+carosabil+rigola + trotuar).

Subliniem faptul că - în funcție de loc și context – ele pot avea trotuar + rigolă numai pe o parte.

- pastilele giratoriilor G1, 2, 3, au fiecare R = 6m + 6m drum, total 24 m diametru.

Plecând din G1 se propun:

- strada 1 – din giratoriul 1 spre N – G3, apoi spre N-E (adiacent Cn 1251) până la limita zonei, de cat. III, asfaltată, dublu sens, iluminată, L = 1430 m;
- strada 2 + 2' - din strada 1 la dreapta, aprox. paralel cu aceasta, cat. IV, asfaltată, dublu sens, iluminată, L = 410 + 110 m = 520 ml;
- strada 3 - din str. 2 spre Est, apoi Nord și Vest, cat IV, sens dublu, iluminată, L = 400 m;
- strada 4 – din str.1, spre V, până la str. 21, la limita N a zonei de protecție a LEA 400kV, cat. IV, L = 370 m;
- strada 5 – din str. 1 la stânga și la dreapta (între str. 4 și G3), mici fundături, cat. IV, L = 110 m;
- strada 6 - din str. 1 continuare str. 4 spre E apoi până la G3, cat IV, L = 310 m;
- strada 7 – din str. 4 (prin spatele dotărilor, Vest, S 1C) la G3, cat IV, sens unic spre S, asfaltată, iluminată, L = 290 m;
- strada 8 – din G3 la str. 21, cat. II, asfaltată, dublu sens, iluminată, L = 180 m.

Plecând din giratoriul G2 (identice ca dimensiuni cu G1 și G3) se propun:

- strada 21 – din G2 spre N-E până la str. 8, apoi spre N până la Cn 1213, cat III, L = 1560 m;
- strada 22 – buclă pe latura stânga la str. 21, cat. IV, sens unic, L = 460 m;
- strada 23 – buclă pe latura stânga la str. 21, cat. IV, sens unic, L = 490 m;
- strada 24 – buclă pe latura stânga la str. 21, cat. IV, sens unic, L = 490 m;
- strada 25 + 25', 25'', 25''' – “trident” cu lungimi diferite plecând din str. 21, apoi 3 străzi perpendiculare pe str. 25, cat. IV, sens unic, L total = 840 m; La fiecare buclă de întoarcere se asigură și o relație pietonală cu S 21.
- strada 26 – din str. 21 spre Est – deserveste numai S 2C, cat. IV, L = 460 m;
- strada 27 – continuare str. 21 în S 1E, un “triunghi”, str. cat IV, L = 840 m;
- strada 28 + 28' – unește laturile E-V din str. 27, cat IV, L = 240 m.

Total general = 8.940 ml drumuri (străzi).

În S 1A - latura N și S 1C se propun pietonale carosabile (ce vor deservi locuințele semicolective și colective (de maxim $D + P + 3E + M$), conform prevederilor din HG 525/1996, anexe, asigurând accesul la fiecare clădire, trotuare, parcaje pentru fiecare apartament, zone verzi, etc. Menționăm faptul că străzile adiacente nu afectează/influențează stâlpii de la LEA 400 kV existentă (doi stâlpi) iar zona de protecție a străzilor propuse este la fila proprietății private.

Poziția și configurația acestora se vor coordona cu solicitările investitorului, plecând din str. 1 (până la LEA) pe latura Vest.

Totodată precizăm:

- nu se propun drumuri noi sub LEA 400 kV, ele existând ca pe traseul str. 1 și 21;
- trecerea str. 4 și 8 peste conducta de gaze se face cu luare a măsurilor de rigoare, prevăzute în Normative, conform avizului favorabil Transgaz.
- LEA 20 kV devine LES pe tot traseul din incinta proprietate – stâlp existent lângă stâlp LEA 400 kV – str.6 – G3 – str.7 – str. 24 – stâlp existent, pe latura Vest (în afara incintei), pe acest traseu se prevăd și trei PT;
- întreg traseul pentru LES propus este pe domeniul public și se respectă prevederile NTE 03/04/2000 privind distanța de la fundații la cablu va fi de minim 0,60 m.
- trama stradală se poate etapiza, “grupat” pe str. 1, respectiv str. 21, deci se poate etapiza și relația cu DJ 709 C. Soluțiile definitive se vor stabili la faza DTAC, coordonate cu etapele de realizare.

Sistemul rutier este pentru noile străzi cel pentru trafic mediu, - beton asfaltic 3cm → binder criblură 4cm → piatră spartă 25 cm → balast 15cm. Grosimea straturilor este orientativă, dimensiunea finală se va stabili la faza DTAC.

3.4.2. Trotuare, platforme, parcaje.

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

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

Se asigură parcare (gararea) în incinta parcelelor pentru locatari; la zona dotare + spații verzi sunt parcaje distincte, cea aferentă S 1D este parcare publică.

3.4.3. Transportul în comun

Pe DJ este transport cu autobuse, în funcție de necesitate se poate înființa una sau două stații pe DJ 709 C, sau în incintă lângă G3 + dotările de învățământ.

3.4.4. Circulația pietonală, piste cicliști

Conform celor precizate toate străzile sunt flancate de trotuare, se propun și piste separate pentru cicliști, în V3 - 4, pe toată lungimea acestora – intrare Est – str. 1 – buclă stâlp electric – comerț + relație cu S 1A – G2 – zona verde - până la Z 2 (dotări sport agrement);

Pietonale majore sunt de 3 m + 2 m pentru bicicliști, de regulă paralele între ele.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI

Conform celor precizate anterior, **zona studiată are 132,26 ha iar incinta cu propuneri 67,17 ha** - teren proprietate.

Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare.

Practic este un „cupaj” din terenul agricol ce constituie în totalitate zona și cuprinde **incinta cu propuneri, de 67,17 ha**, în concordanță cu Certificatul de Urbanism, nr. 3032/04.11.2008, ca suprafață, delimitată:

| | |
|----------------------|-----------------------|
| N — teren agricol, , | E — teren agricol, |
| S — teren agricol, | V — DJ 709 C, lărgit, |

Incinta cu propuneri cuprinde zonele:

- **Z1 de 59,64 ha teren proprietate** împărțită în 6 subzone S1 A, S1 B, S1 C, S1 D, S1 E, și S1 F din care **S1 B fără propuneri urbanistice (alt proprietar), delimitată:**

| | |
|----------------------|-------------------------|
| N — teren agricol, , | E — teren agricol + Z2, |
| S — teren agricol, | V — DJ 709 C, lărgit, |

- **Z2 de 7,53 ha, teren proprietate**, împărțită în 3 subzone S2 A, S2 B, S2 C, din care **S2 B fără propuneri urbanistice**, (alt proprietar) delimitată:

| | |
|----------------------|--------------------|
| N — teren agricol, , | E — teren agricol, |
| S — teren agricol, | V — Z1, |

Principalele funcțiuni ale zonelor și subzonelor sunt:

3.5.1. ZONA Z1

3.5.1.1 S1 A, de 12,54 ha, delimitată:

- N – LEA 400 kV,
- S – teren agricol,
- E – S1 C,
- V – DJ 709 C

S1 A - conform planșa 03 A – la Est de str. 1, cuprinde zona de locuințe semicolective și colective + dotare zonală sau locală la parterul clădirilor (fiind o subzonă predominantă de locuințe).

Se va asigura acces carosabil la fiecare imobil, intervenția pe cel puțin trei laturi, parcaje sau garaje înglobate (minim 1/ apartament); parterul mai poate fi utilizat pentru funcțiuni complementare, dotări locale, etc.

Se propun 524 apartamente medii în clădiri având între 4 și 16 apartamente; mobilarea concretă fiind dependentă de cererea și oferta pe piața imobiliară + ritmul de execuție al zonei sau subzonelor respectiv cumula – împărți terenul în parcele aferente unei sau mai multor clădiri, după caz, obligatorie fiind respectarea prevederilor art. 30 din HG 525/1996. În funcție de context, cu respectarea indicatorilor aprobați prin prezenta, se poate emite AC sau în caz de modificări o nouă documentație PUZ, aprobată conform legii (numai pentru S1 A).

Ca delimitare:

- la Nord zona de protecție LEA 400 kV = 75 m
- la Sud, DJ 709 C,
- la Vest, str. 1, (incinta ocolind S1 B, ce nu face obiectul propunerilor).

Locuințele sunt de maxim P+(2-4)E+ M nivele, clădirile fiind amplasate la minim 5,00 m față de zona de protecție a DJ, 8,00 m față de limitele Str.1, respectiv subzona S1 B, 10,00 m față de zona de protecție a LEA 400 kV, deci o zonă aerisită, predominant rezidențială, cu construcții ce reprezintă numai 35 % POT față de 40 % permis în HG 525/1996, anexa 2; înălțimile fiind calculate de la cota ±0,00.

Subzona mai cuprinde drumuri platforme, parcaje și zona verde, conform bilanțului teritorial aferent subzonei, cu încadrarea obligatorie în aceste cifre care sunt maxime.

Se asigură zonă de protecție de 75 m a LEA 400 kV pe întregul traseu al acesteia în incinta proprietate, deci în S1 C, S1 A și S1 E conform aviz Translectrica, nr. 1728/11.03.2009

| Caracteristici | H cornișă [m] | H coamă [m] |
|----------------|------------------|----------------|
| Tip locuințe | | |
| Colective | 16,50 | 19,50 |

| | Existent | Propus |
|---------|----------|--------|
| POT [%] | 0 | 35 |
| CUT | 0 | 2,10 |

Atenție ! S1 B - nu face obiectul propunerilor urbanistice (alt proprietar).

3.5.1.2. S1 C de 7,69 ha teren proprietate delimitat

- N – LEA 400 kV,
- S – S1 A,
- E – teren agricol,
- V – S1 A

Cuprinde **81 loturi** pentru locuințe unifamiliale (**din care două cu funcțiuni complementare**) având D+P+1E sau P+1E+M nivele cu înălțime cornișă max. 7,50 m iar la coamă max 10,50 m; înălțimile fiind calculate de la cota ±0,00, (lot minim / maxim conform prevederilor legale în domeniu, precum și un lot pentru edilitare).

Pentru grăbirea valorificării loturilor se propune pe lângă expunerea lângă intrarea în S1 C – ca model a unei locuințe unifamiliale din lemn tratat corespunzător (ignifugat, izolat termic, tratat anticarie + insecte, etc.). În acest sens opus locuinței de prezentare (latura Est lângă S2) se rezervă temporar un spațiu pentru edificarea unui spațiu pentru informații, contractări, demonstrații montaj semifabricate din lemn, gamă de materiale și finisaje, instalații și obiecte sanitare, etc. Evident, la opțiunea investitorului, acest tip de casă poate fi utilizat și în celelalte zone cu locuințe unifamiliale (sau pe alte amplasamente).

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

3.5.1.3. S1 D, de 12,62 ha, delimitată:

- N – Z2,
- S – S1 A
- E – teren agricol
- V – S1 D,

Se propun ca funcțiuni dominante:

- latura E+S – locuințe, D+P+1E sau P+1E +M, **82 loturi**, cote maxime identice cu S1 C.
- latura V – zonă verde, și spații cu altă destinație:

- locuințe + dotări de învățământ (grădiniță + școală cu cl. I – IV, adiacente E și V, str. 1; P+(1-2)E, (lot minim / maxim conform prevederilor legale în domeniu),

- comerț, servicii, dotări, latura NV, adiacentă est la S1 E,

Subzona mai cuprinde teren pentru grădiniță – 4 grupe + școală cl. I – IV, având 1600 +2000 mp = 3600 mp lângă G3 + dotări și servicii comerciale, ansamblu P – P+(2-3)E+M, cca 2 x 35 x 280 m = 2x 9800 mp Ac, în 3 + 3 spații modulate + platforme, parcaje pentru aprox. 800 mașini (inclusiv dispensar și farmacie, poziția dotărilor se poate modifica în funcție de necesități cu obligativitatea menținerii capacității și destinației).

H cornișă = 21,00 m, H max. = 24,00 m cu depășiri locale, (ascensor, instalații condiționare, etc.).

Se asigură 42,00 m zonă protecție conductă gaz, (minim 40,00 m necesari conform Normativ) cu luarea măsurilor de protecție prevăzute în avizul Transgaz Mediaș (situație valabilă pe întreg traseul conductei de gaz pe terenul proprietate).

| | Existent | Propus |
|---------|----------|--------|
| POT [%] | 0 | 50 |
| CUT | 0 | 2,00 |

3.5.1.4. S1 E de 19,75 ha delimitată:

- N – S1 E,
- S – DJ 709 C
- E – S1 C + Z2
- V – Cn 1217,

Are funcțiunea exclusivă de locuire (lot minim / maxim conform prevederilor legale în domeniu), deservită de str. 22, 23, 24, 25 respectiv drum 21 precum și la Sud de Cn 1217, două module de spații cu funcțiuni complementare.

Total 257 loturi cu locuințe D+P+M sau P+1E+M

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

3.5.1.5. S1 F de 7,04 ha delimitată:

- N – incinta cu propuneri,
- S – relație cu str. 21
- E – limita Z1
- V – limita Z1,

Are funcțiunea exclusivă de locuire deservită de str. 27, 28.

Total 98 loturi cu locuințe D+P+M sau P+1E+M având (lot minim / maxim 660 mp, conform prevederilor legale în domeniu), trei module de spații cu funcțiuni complementare.

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

3.5.2. ZONA Z2

Cuprinde trei subzone:

3.5.2.1. S2 A de 5,04 ha delimitată:

- N – S2 B, - E – teren agricol
- S – teren agricol - V – S1 C,

Funcția de locuire, **180 apartamente** în clădiri semicolective + colective, P+(2-4)E+M, (caracteristici și context similar cu S1 A, realizare etapizată) cu o zonă de locuințe înșiruite având 8,00 m frontul și D+P +1E regim de înălțime, parcela minim 200 mp, adiacentă unei zone de sport și agrement de lângă G3.

Are 2 segmente clare – la N, respectiv S - de str. 1 + Cn 1261, indicii maximali fiind la locuințele colective și semicolective:

| | Existent | Propus |
|---------|----------|--------|
| POT [%] | 0 | 35 |
| CUT | 0 | 2,10 |

Iar la locuințele înșiruite:

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

Atenție! S2 B de 21,55 ha – nu face obiectul acestui PUZ (alt proprietar).

3.5.2.2. S2 C de 2,49 ha delimitată:

- N – teren agricol, - E – teren agricol
- S – S2 B - V – S1 D (strada 21),

Cuprinde locuințe individuale pe cele două laturi ale str. 26, racord la str. 21 aproape de capătul N al acesteia,

Total 63 loturi cu clădiri D+P+M sau P+1E+M (lot minim / maxim conform prevederilor legale),

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

Numărul de locuințe/apartamente este prezentat centralizat (desigur aceste cifre se pot modifica la faza PAC, în funcție de avize și acorduri).

| Subzona | Locuințe individuale | Locuințe colective | Total număr locuințe | Dotări | Obs. |
|---------|----------------------|--------------------|----------------------|---|---|
| 1A | | 524* | 524 | 1 lot dotare comercială + parter | *estimare |
| 1C | 81 | - | 81 | 2 clădiri cu funcțiuni complementare + 1 lot prezentare | Zonă TE minim 300 mp + zona info. contractări și OS etapa I |
| 1D | 82 | - | 82 | Grădiniță 4 grupe + școala cl. I-IV, + comerț, P-P+(2-3)E+M | Zonă TE - 200 mp |
| 1E | 257 | - | 257 | 2 loturi funcțiuni complementare | |
| 1F | 101 | - | 101 | 3 loturi funcțiuni complementare | |
| 2A | - | 180* | 196 | Sport, Ac = 4000 mp | *estimare; posibil racord E și S înșiruite |
| 2C | 63 | - | 63 | | |
| Total | 600 | 704 | 1304 | | Cifrele sunt maxime, minim 60 % edificabil |

* apartament mediu

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, exclusiv parcaje la parter locuințe colective și semicolective.

Idem, la loturile unicate sunt condiții pentru rezolvări ce concordă cu suprafața parcelei (terasă, piscină, etc.) cu condiția asigurării minim 35% zonă verde în incintă.

Pe aceste loturi se propun numai clădiri de locuit; caracteristicile, gabaritele etc. sunt prezentate alăturat, eventualele modificări la numărul sau dimensiunile loturilor se pot face în condițiile legii cu respectarea HG 525/1996, art. 30 (caracteristici și condiții de edificabilitate a unui lot: front, suprafață, proporție). Dacă condițiile locale impun modificări de suprafață la dotări, terenul disponibil va avea destinația identică cu vecinii. În fiecare incintă proprietate, aferentă locuințelor unifamiliale, se poate amplasa o anexă pentru depozitarea uneltelor de grădinarit respectiv un loc de luat masa acoperit.

Totodată atenționăm beneficiarul asupra necesității de a asigura în cazul optării, după caz, pentru un spațiu corespunzător ca dimensiuni, acces, relație cu sursele de energie, etc. (situat cât mai aproape de un emisar) soluție evident temporară, pentru menajer + pluvial.

Pe ansamblul zonelor se propun următorii indici maximali:

| | Existent | Propus |
|--------|----------|--------|
| POT[%] | 0 | 45% |
| CUT | 0,00 | 1,55 |

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 minim 2 laturi. Pe toate străzile se prevăd hidranți supraterani conform STAS 4163; P66-2000; NP086-2005; după caz se asigură și hidranți interiori (sprinklere și drencere etc.).

Nu se permit activități sau depozități de substanțe cu pericol de autoaprindere sau explozie.

Nu se permite creșterea de păsări, animale, etc. în vederea consumului propriu sau comercializării.

3.5.3.
**BILANȚ TERITORIAL
 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**
ZONA STUDIATĂ -132,26 ha

| Nr. crt. | TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | |
|----------|------------------------------|-----------|-------|----------|-------|
| | | ha | % | ha | % |
| 1 | LOCUIȚE | 0 | 0 | 40,92*** | 30,94 |
| 2 | DOTĂRI, SERVICII | 0 | 0 | 3,65 | 2,76 |
| 3 | TEHNICO - EDILITARE | 0 | 0 | 0,05 | 0,04 |
| 4.1 | CIRCULAȚII, CAROSABILE, | 1,88 | 1,42 | 7,83 | 5,92 |
| 4.2 | PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE | 0 | 0 | 4,23 | 3,20 |
| 5.1 | SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE | 0,68 | 0,51 | 0,50 | 0,37 |
| 5.2 | - AMENAJATE | 0 | 0 | 8,60 | 6,50 |
| 5.3 | - ALINIAMENT | 0 | 0 | 1,06 | 1,26 |
| 6 | SPORT, AGREMENT | 0 | 0- | 0,40 | 0,30 |
| 7 | CANALE, LUCIU DE APĂ | 1,34 | 1,01 | 1,12 | 0,85 |
| 8 | TEREN AGRICOL | 128,36*** | 97,06 | 63,30 | 47,86 |
| | TOTAL GENERAL | 132,26 | 100 | 132,26 | 100 |

* din care zone de protecție LEA – 6,60 ha, gaz - 5,52 ha

** 3,52 ha LEA 20 kV, devine LES

| | Existent | Propus |
|--------|----------|--------|
| POT[%] | 0 | 24 |
| CUT | 0 | 0,85 |

INCINTĂ PROPUNERI – 67,17 ha

| Nr. crt. | TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | |
|----------|------------------------------|----------|-------|----------|-------|
| | | ha | % | ha | % |
| 1 | LOCUIȚE | 0 | 0 | 40,92*** | 60,92 |
| 2 | DOTĂRI, SERVICII | 0 | 0 | 3,65 | 5,44 |
| 3 | TEHNICO - EDILITARE | 0 | 0 | 0,05 | 0,07 |
| 4.1 | CIRCULAȚII, CAROSABILE, | 0,89 | 1,32 | 6,49 | 9,66 |
| 4.2 | PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE | 0,16 | 0,24 | 4,28 | 6,37 |
| 5.1 | SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE | 0,18 | 0,27 | 0 | 0 |
| 5.2 | - AMENAJATE | 0 | 0 | 8,60 | 12,80 |
| 5.3 | - ALINIAMENT | 0 | 0 | 1,66 | 2,47 |
| 6 | SPORT, AGREMENT | 0 | 0 | 0,40 | 0,60 |
| 7 | CANALE, LUCIU DE APĂ | 1,22 | 1,82 | 1,12 | 1,67 |
| 8 | TEREN AGRICOL | 64,72 | 96,35 | 0 | 0 |
| | TOTAL GENERAL | 67,17 | 100 | 67,17 | 100 |

* 560 parceje în incinta loturilor unifamiliale, 5600 x 15 = 8400 mp

** 0,5 ha - funcțiuni complementare

| | Existent | Propus |
|--------|----------|--------|
| POT[%] | 0 | 45 |
| CUT | 0 | 1,55 |

S1A - 12,54 ha

| Nr. crt. | TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | |
|-------------|------------------------------|----------|--------|--------|-------|
| | | ha | % | ha | % |
| 1 | LOCUIŢE | 0 | 0,00 | 6,57 | 52,39 |
| 2 | DOTĂRI, SERVICII | 0 | 0,00 | 0,35 | 2,79 |
| 3 | TEHNICO - EDILITARE | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 4 | CIRCULAŢII, CAROSABILE, | 0,24 | 1,91 | 0,66 | 5,27 |
| 5 | PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE | 0 | 0,00 | 0,75 | 5,98 |
| 6 | SPAŢII VERZI - NEAMENAJATE | 0,18 | 1,44 | 0 | 0,00 |
| 7 | - AMENAJATE | 0 | 0,00 | 3,72 | 29,66 |
| 8 | - ALINIAMENT | 0 | 0,00 | 0,19 | 1,52 |
| 9 | SPORT, AGREMENT | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 7 | CANALE, LUCIU DE APĂ | 0,4 | 3,19 | 0,3 | 2,39 |
| 8 | TEREN AGRICOL | 11,72 | 93,46 | 0 | 0,00 |
| | TOTAL | 12,54 | 100,00 | 12,54 | 100 |

S1C - 7,69 ha

| Nr. crt. | TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | |
|-------------|------------------------------|----------|--------|--------|-------|
| | | ha | % | ha | % |
| 1 | LOCUIŢE | 0 | 0,00 | 4,21 | 54,75 |
| 2 | DOTĂRI, SERVICII | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 3 | TEHNICO - EDILITARE | 0 | 0,00 | 0,03 | 0,39 |
| 4 | CIRCULAŢII, CAROSABILE, | 0,1 | 1,30 | 0,82 | 10,66 |
| 5 | PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE | 0 | 0,00 | 0,44 | 5,72 |
| 6 | SPAŢII VERZI - NEAMENAJATE | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 7 | - AMENAJATE | 0 | 0,00 | 1,77 | 23,02 |
| 8 | - ALINIAMENT | 0 | 0,00 | 0,21 | 2,73 |
| 9 | SPORT, AGREMENT | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 7 | CANALE, LUCIU DE APĂ | 0,21 | 2,73 | 0,21 | 2,73 |
| 8 | TEREN AGRICOL | 7,38 | 95,97 | 0 | 0,00 |
| | TOTAL | 7,69 | 100,00 | 7,69 | 100 |

S1D -12,62 ha

| Nr. crt. | TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | |
|-------------|------------------------------|----------|--------|--------|-------|
| | | ha | % | ha | % |
| 1 | LOCUIŢE | 0 | 0,00 | 5,9 | 46,75 |
| 2 | DOTĂRI, SERVICII | 0 | 0,00 | 2,85 | 22,58 |
| 3 | TEHNICO - EDILITARE | 0 | 0,00 | 0,02 | 0,16 |
| 4 | CIRCULAŢII, CAROSABILE, | 0,21 | 1,66 | 0,63 | 4,99 |
| 5 | PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE | 0 | 0,00 | 0,92 | 7,29 |
| 6 | SPAŢII VERZI - NEAMENAJATE | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 7 | - AMENAJATE | 0 | 0,00 | 1,84 | 14,58 |
| 8 | - ALINIAMENT | 0 | 0,00 | 0,29 | 2,30 |
| 9 | SPORT, AGREMENT | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 7 | CANALE, LUCIU DE APĂ | 0,17 | 1,35 | 0,17 | 1,35 |
| 8 | TEREN AGRICOL | 12,24 | 96,99 | 0 | 0,00 |
| | TOTAL | 12,62 | 100,00 | 12,62 | 100 |

S1E-19,75 ha

| Nr. crt. | TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | |
|-------------|------------------------------|----------|--------|--------|-------|
| | | ha | % | ha | % |
| 1 | LOCUIŢE | 0 | 0,00 | 14,15 | 71,65 |
| 2 | DOTĂRI, SERVICII | 0 | 0,00 | 0,2 | 1,01 |
| 3 | TEHNICO - EDILITARE | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 4 | CIRCULAŢII, CAROSABILE, | 0,34 | 1,72 | 2,63 | 13,32 |
| 5 | PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE | 0 | 0,00 | 1,29 | 6,53 |
| 6 | SPAŢII VERZI - NEAMENAJATE | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 7 | - AMENAJATE | 0 | 0,00 | 0,86 | 4,35 |
| 8 | - ALINIAMENT | 0 | 0,00 | 0,5 | 2,53 |
| 9 | SPORT, AGREMENT | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 7 | CANALE, LUCIU DE APĂ | 0,12 | 0,61 | 0,12 | 0,61 |
| 8 | TEREN AGRICOL | 19,29 | 97,67 | 0 | 0,00 |
| | TOTAL | 19,75 | 100,00 | 19,75 | 100 |

S1F-7,04 ha

| Nr. crt. | TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | |
|-------------|------------------------------|----------|--------|--------|-------|
| | | ha | % | ha | % |
| 1 | LOCUIŢE | 0 | 0,00 | 4,98 | 70,74 |
| 2 | DOTĂRI, SERVICII | 0 | 0,00 | 0,23 | 3,27 |
| 3 | TEHNICO - EDILITARE | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 4 | CIRCULAŢII, CAROSABILE, | 0 | 0,00 | 1,08 | 15,34 |
| 5 | PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE | 0 | 0,00 | 0,37 | 5,26 |
| 6 | SPAŢII VERZI - NEAMENAJATE | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 7 | - AMENAJATE | 0 | 0,00 | 0,05 | 0,71 |
| 8 | - ALINIAMENT | 0 | 0,00 | 0,25 | 3,55 |
| 9 | SPORT, AGREMENT | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 7 | CANALE, LUCIU DE APĂ | 0,08 | 1,14 | 0,08 | 1,14 |
| 8 | TEREN AGRICOL | 6,96 | 98,86 | 0 | 0 |
| | TOTAL | 7,04 | 100,00 | 7,04 | 100 |

S2A-5,04 ha

| Nr. crt. | TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | |
|-------------|------------------------------|-------------|---------------|-------------|------------|
| | | ha | % | ha | % |
| 1 | LOCUIŢE | 0 | 0,00 | 3,34 | 66,27 |
| 2 | DOTĂRI, SERVICII | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 3 | TEHNICO - EDILITARE | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 4 | CIRCULAŢII, CAROSABILE, | 0,16 | 3,17 | 0,39 | 7,74 |
| 5 | PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE | 0 | 0,00 | 0,25 | 4,96 |
| 6 | SPAŢII VERZI - NEAMENAJATE | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 7 | - AMENAJATE | 0 | 0,00 | 0,36 | 7,14 |
| 8 | - ALINIAMENT | 0 | 0,00 | 0,06 | 1,19 |
| 9 | SPORT, AGREMENT | 0 | 0,00 | 0,4 | 7,94 |
| 7 | CANALE, LUCIU DE APĂ | 0,24 | 4,76 | 0,24 | 4,76 |
| 8 | TEREN AGRICOL | 4,64 | 92,06 | 0 | 0,00 |
| | TOTAL | 5,04 | 100,00 | 5,04 | 100 |

S2C-2,49ha

| Nr. crt. | TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | |
|-------------|------------------------------|-------------|---------------|-------------|------------|
| | | ha | % | ha | % |
| 1 | LOCUIŢE | 0 | 0,00 | 1,77 | 71,08 |
| 2 | DOTĂRI, SERVICII | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 3 | TEHNICO - EDILITARE | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 4 | CIRCULAŢII, CAROSABILE, | 0 | 0,00 | 0,24 | 9,63 |
| 5 | PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE | 0 | 0,00 | 0,26 | 10,44 |
| 6 | SPAŢII VERZI - NEAMENAJATE | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 7 | - AMENAJATE | 0 | 0,00 | 0,04 | 1,61 |
| 8 | - ALINIAMENT | 0 | 0,00 | 0,18 | 7,23 |
| 9 | SPORT, AGREMENT | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 7 | CANALE, LUCIU DE APĂ | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 8 | TEREN AGRICOL | 2,49 | 100,00 | 0 | 0,00 |
| | TOTAL | 2,49 | 100,00 | 2,49 | 100 |

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 din sursele financiare ale beneficiarilor; în toate cazurile beneficiarul optează pentru varianta ce asigură încadrare în Norme și Normative cu cele mai reduse prețuri de realizare și exploatare și corespunde cu avizul furnizorului de utilități.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Extinderea rețelei stradale existente în intravilanul localității pe str. Câmpurilor până pe amplasament, cca 1,5 km, la o capacitate ce să poată servi atât zona cât și 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,
- există posibilitatea extinderii etapizate, inclusiv racorduri temporare.

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

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

- nevoi gospodărești,
- nevoi publice,
- spălare, întreținere spații verzi,
- întreținere restituție apă,
- rezervă 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 2 km – de la BAT până la zona cu locuințe propusă în vederea preluării și tranșării apei menajere la stația de epurare orășenească. Realizarea acesteia va fi în concordanță cu etapele de la cap. 3.6.1, incluzând dotări tehnico-edilitare provizorii.

Soluție ideală, dar prezintă unele mici dezavantaje, în etapa I:

- costuri investiționale mari pentru cca. 2.000 utilizatori,
- trebuie 1-2 stații de pompare datorită distanței și cotelor nivelitice ale zonei,
- volumul relativ redus de menajer produs în zonă raportat la distanța de pompare poate produce colmatarea rețelei, cu efectele de rigoare (tehnice și financiare),
- identificarea unei avarii este greoaie, fapt ce poate duce la poluarea solului,
- trebuie asigurată posibilitatea/necesitatea racordării și altor consumatori (locuințe

conform PUZ –uri în zona DJ 709 C adiacentă Aradului, deci evident, o rezolvare globală a zonei adiacente DJ 709 C

3.6.3. Canalizare pluvială propusă

Canalizarea pluvială în incinte + pe străzi, parcaje, platforme, realizată din tuburi Ø150 la Ø400 ce să deverseze într-o rețea – și ulterior pompată la rețelele de canalizare pluvială ce se leagă de cele existente la BAT.

Restul, ca ape convențional curate (separator de grăsimi, uleiuri, nisip) în canalele adiacente zonei (de fapt situația de azi) respectiv se absoarbe în sol

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.

Cn 1217 se va amenaja ca luciu de apă - pe tot segmentul paralel cu DJ 709 C.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

În funcție de necesitate în incintă ce vor prevedea 2-3 PT 20/0,4 kV legate de rețeaua de lângă DJ sau LES 20 kV; și asigura racordul distinct pentru fiecare clădire, funcțiune + iluminat stradal corespunzător normelor pt. 0,4 kV. Considerăm necesară menținerea soluției LEA dar pe un al traseu (exclusiv pe domeniul public și cu asigurarea unei distanțe de siguranță de min.5,00m față de clădiri), pentru a reduce la minim interdicțiile de construire în toată zona. La intrarea și ieșirea din incinta PUZ se menține situația existentă a LEA 20KV. Rezolvarea în detaliu va respecta condițiile ENEL; pentru LEA 400KV există aviz Transelectrica.

3.6.5. Telecomunicații – propuneri

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

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

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale sau GPL

Precizăm că nu se propune nicio intervenție la conducta de gaze Ø700 ce traversează E-V incinta proprietate iar zona de protecție de minim 40 ml va respecta în totalitate prevederile avizului favorabil al Transgaz Mediaș.

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

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

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

Condiții tehnice de alimentare cu gaze naturale

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

- suplimentarea capacității stației de reglare- măsurare;
- realizarea unei rețele de gaze naturale presiune medie din SRMS BAT până în perimetrul zonei studiate;
- executarea unor rețele de gaze naturale presiune redusă din stațiile prevăzute până în dreptul fiecărui obiectiv și ale branșamentelor aferente, cu o rezevă corespunzătoare pentru eventualii noi consumatori pe segmental BAT – Zona cu propuneri.

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

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

La rețeaua de medie presiune se asigură zona de protecție respectiv luarea măsurilor corespunzătoare de siguranță la intersecția cu LES sau străzi cea existentă cu LEA 400 kV nu se modifică.

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 sau, dacă e posibil – geotermal.

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.

Recipientii de 70 - 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 sau administratorul zonei, se poate trece și la preselecția la producător a gunoaielor pe minim 4 categorii; această operație este aplicabilă numai după crearea unui mecanism adecvat de valorificare a deșeurilor reciclabile concomitent cu pregătirea, instruirea, educarea cetățenilor pentru a accepta, respecta și practica această metodă.

3.6.8.2. Deșuri industriale

Nu sunt activități industriale în zona cu propuneri.

Celelalte tipuri de deșuri, materiale, ambalaje, plastic, hârtie, textile etc – sunt supuse aceluiași regim de colectare și transport ca 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+560, la G1 (sau după caz și în incinta cu propuneri la G3) care 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.

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

Poluarea solului și a apei nu este posibilă, deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pt. sol;
- toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – sunt colectate în sisteme inelare și deversate în stații de epurare;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau a solului, unitățile economice din zonă, având autorizație de funcționare și acord de mediu;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt sau vor fi racordați la un sistem omologat de producere a apei potabile.

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto, dar se încadrează generos în limitele legale 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, 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 a orașului, conform avizului (aviz CA. Arad) (relația DJ 709 C – BAT – Cl. A. Vlaicu).

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 120 l; 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), etapa II.

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

3.7.5. Terenuri degradate

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

- la canale conform 3.7.2.1.
- în 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 și parc – spații verzi amenajate. Acestea sunt grupate în zonele V1 – V4, conform planșe.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

Nu sunt în zonă, nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană majoră în zona propusă investițiilor și nici în zona de locuințe propusă.

3.7.8. Refacerea peisagistică

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

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

3.7.9. Potențialul turistic

Potențialul turistic – actual inexistent – al zonei se va amplifica, dar modest 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, cu G1 – G2 + 4 benzi, împreună cu o relație funcțională cu transportul comun pe DJ 709C, sau incintă.
- b) rețele edilitare ce asigură pentru toată zona posibilitatea racordării la:
 - alimentare cu apă centralizată,
 - canalizare menajeră la stația de epurare a municipiului
 - canalizare pluvială
 - gaze, (după caz GPL) pentru toți consumatorii
 - 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, (reducerera amisuilor),

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:

1. Caracteristicile planului:

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

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

3.9. Lista obiectivelor de utilitate publică

Conform celor specificate la cap 3.5, zona nu adăpostește decât funcțiuni de interes local - locuințe cu mici dotări de utilitate zilnică ce să asigure la nivelul ansamblului o corectă funcționare cât și condiții de siguranță pentru mediu și utilizatori, respectiv zonal (dotări comerciale, școala, etc.).

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

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona și incinta studiată există:

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

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

3.9.2. Circulația terenurilor

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

Ritmul, maniera și amploarea acestor prevederi se mulează evident pe permisibilitățile legale dublate de posibilitățile financiare ale celor dornici a investi în zonă, corelate cu avizul (DJ, Transelectrica, Transgaz, etc.) 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 3032/04.11.2008, cu corecturile legate de evoluția cartierului și a zonei față de data elaborării PUG – 1995, (corecturi impuse de evoluția reală a zonei evoluție fundamental diferită de PUG 1995.

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 + semicolective, colective
- dotări de interes local și utilizare zilnică + zone cu utilizare săptămânală / lunară.

Toate funcțiunile grupate și amplasate distinct în zonă, permit o etapizare corectă, coordonată cu funcțiunile propuse. Legată funcțional de acces – str. 1, 21, etc.

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

Beneficiarul și proiectantul optează în toate cazurile la varianta finală de utilități centralizate, cu utilități realizate etapizat, incluzând și soluții provizorii.

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, dar și a celor viitoare, conform cap 1.3.

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

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

- demararea procedurii de încadrare d.p.d.v. al protecției mediului, conf. HG 1076/04
- finalizarea documentației de protecția mediului – 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 private, bugetare sau mixte, 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, pentru diferențierea clară secol XIX – secol XXI.

Intocmit,

arh. Ioan DARIDA
TNA 0600, RUR C, D, E

PUZ CARTIER REZIDENTIAL Arad, DJ 709C, km1+495 - km2+510(Iratos)

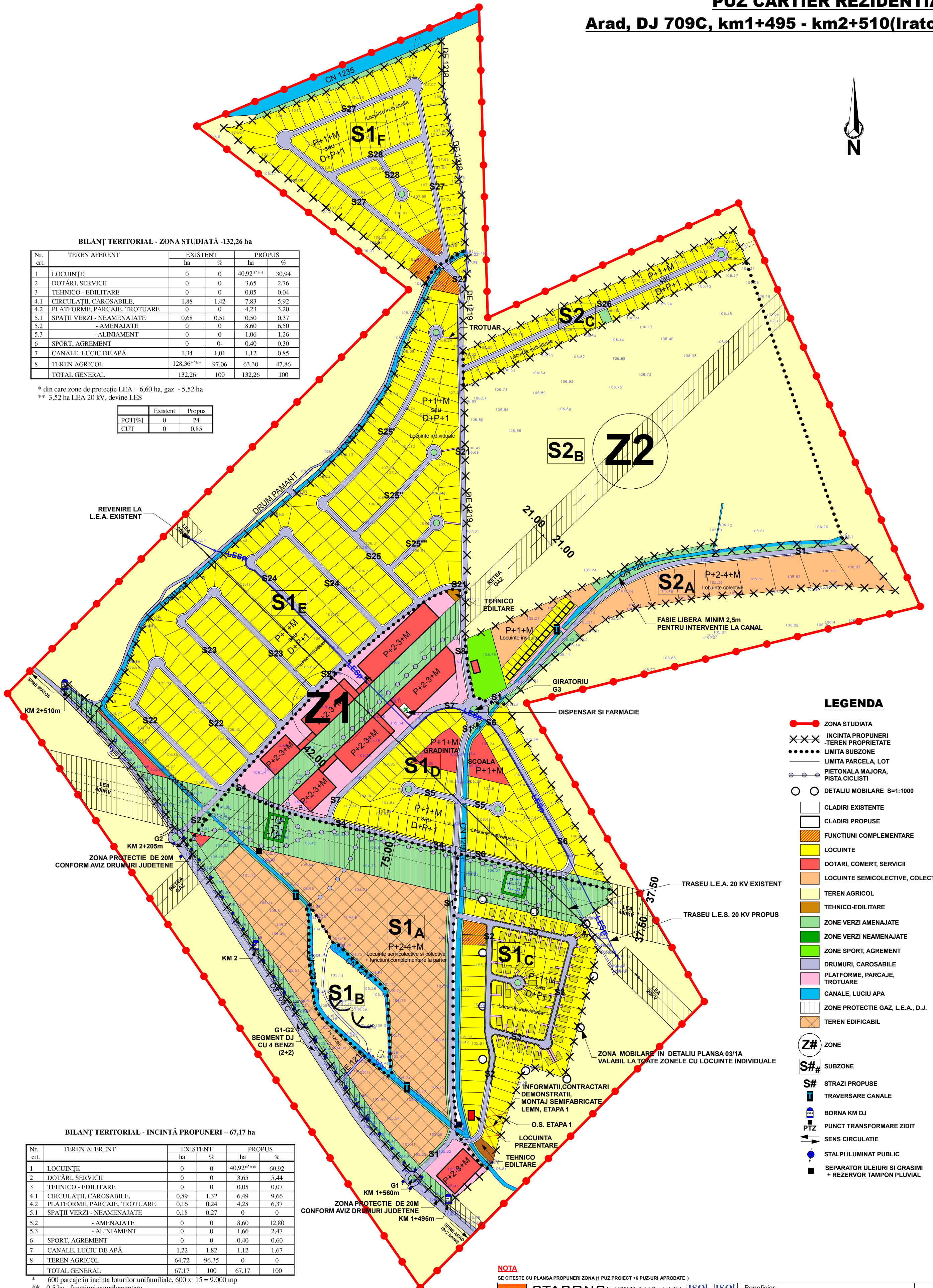


BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ - 132,26 ha

| Nr. crt. | TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPOS | |
|---------------|------------------------------|-----------|-------|---------|-------|
| | | ha | % | ha | % |
| 1 | LOCUINȚE | 0 | 0 | 40,92** | 30,94 |
| 2 | DOTĂRI, SERVICII | 0 | 0 | 3,65 | 2,76 |
| 3 | TEHNICO - EDILITARE | 0 | 0 | 0,05 | 0,04 |
| 4.1 | CIRCULAȚII, CAROSABILE, | 1,88 | 1,42 | 7,83 | 5,92 |
| 4.2 | PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE | 0 | 0 | 4,23 | 3,20 |
| 5.1 | SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE | 0,68 | 0,51 | 0,50 | 0,37 |
| 5.2 | - AMENAJATE | 0 | 0 | 8,60 | 6,50 |
| 5.3 | - ALINIAMENT | 0 | 0 | 1,06 | 1,26 |
| 6 | SPORT, AGREMENT | 0 | 0 | 0,40 | 0,30 |
| 7 | CANALE, LUCIU DE APĂ | 1,34 | 1,01 | 1,12 | 0,85 |
| 8 | TEREN AGRICOL | 128,36*** | 97,06 | 63,30 | 47,86 |
| TOTAL GENERAL | | 132,26 | 100 | 132,26 | 100 |

* din care zone de protecție LEA - 6,60 ha, gaz - 5,52 ha
** 3,52 ha LEA 20 kV, devine LES

| | Existent | Propus |
|--------|----------|--------|
| POT[%] | 0 | 24 |
| CUT | 0 | 0,85 |



LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- X INCINTA PROPUNERI
- X TEREN PROPRIETATE
- LIMITA SUBZONE
- LIMITA PARCELA, LOT
- PIETONALA MAJORA, PISTA CICLISTI
- DETALIU MOBILARE S=1:1000
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- LOCUINȚE
- DOTARI, COMERT, SERVICII
- LOCUINȚE SEMICOLECTIVE, COLECTIVE
- TEREN AGRICOL
- TEHNICO-EDILITARE
- ZONE VERZI AMENAJATE
- ZONE VERZI NEAMENAJATE
- ZONE SPORT, AGREMENT
- DRUMURI, CAROSABILE
- PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE
- CANALE, LUCIU APA
- ZONE PROTECȚIE GAZ, L.E.A., D.J.
- TEREN EDIFICABIL
- Z# ZONE
- S# SUBZONE
- S# STRAZI PROPUSE
- I TRAVERSARE CANALE
- B BORNA KM DJ
- PTZ PUNCT TRANSFORMARE ZIDIT
- S SENS CIRCULAȚIE
- STALPI ILLUMINAT PUBLIC
- SEPARATOR ULEIURI SI GRASIMI + REZERVOR TAMPON PLUVIAL

BILANȚ TERITORIAL - INCINTĂ PROPUNERI - 67,17 ha

| Nr. crt. | TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPOS | |
|---------------|------------------------------|----------|-------|---------|-------|
| | | ha | % | ha | % |
| 1 | LOCUINȚE | 0 | 0 | 40,92** | 60,92 |
| 2 | DOTĂRI, SERVICII | 0 | 0 | 3,65 | 5,44 |
| 3 | TEHNICO - EDILITARE | 0 | 0 | 0,05 | 0,07 |
| 4.1 | CIRCULAȚII, CAROSABILE, | 0,89 | 1,32 | 6,49 | 9,66 |
| 4.2 | PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE | 0,16 | 0,24 | 4,28 | 6,37 |
| 5.1 | SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE | 0,18 | 0,27 | 0 | 0 |
| 5.2 | - AMENAJATE | 0 | 0 | 8,60 | 12,80 |
| 5.3 | - ALINIAMENT | 0 | 0 | 1,66 | 2,47 |
| 6 | SPORT, AGREMENT | 0 | 0 | 0,40 | 0,60 |
| 7 | CANALE, LUCIU DE APĂ | 1,22 | 1,82 | 1,12 | 1,67 |
| 8 | TEREN AGRICOL | 64,72 | 96,35 | 0 | 0 |
| TOTAL GENERAL | | 67,17 | 100 | 67,17 | 100 |

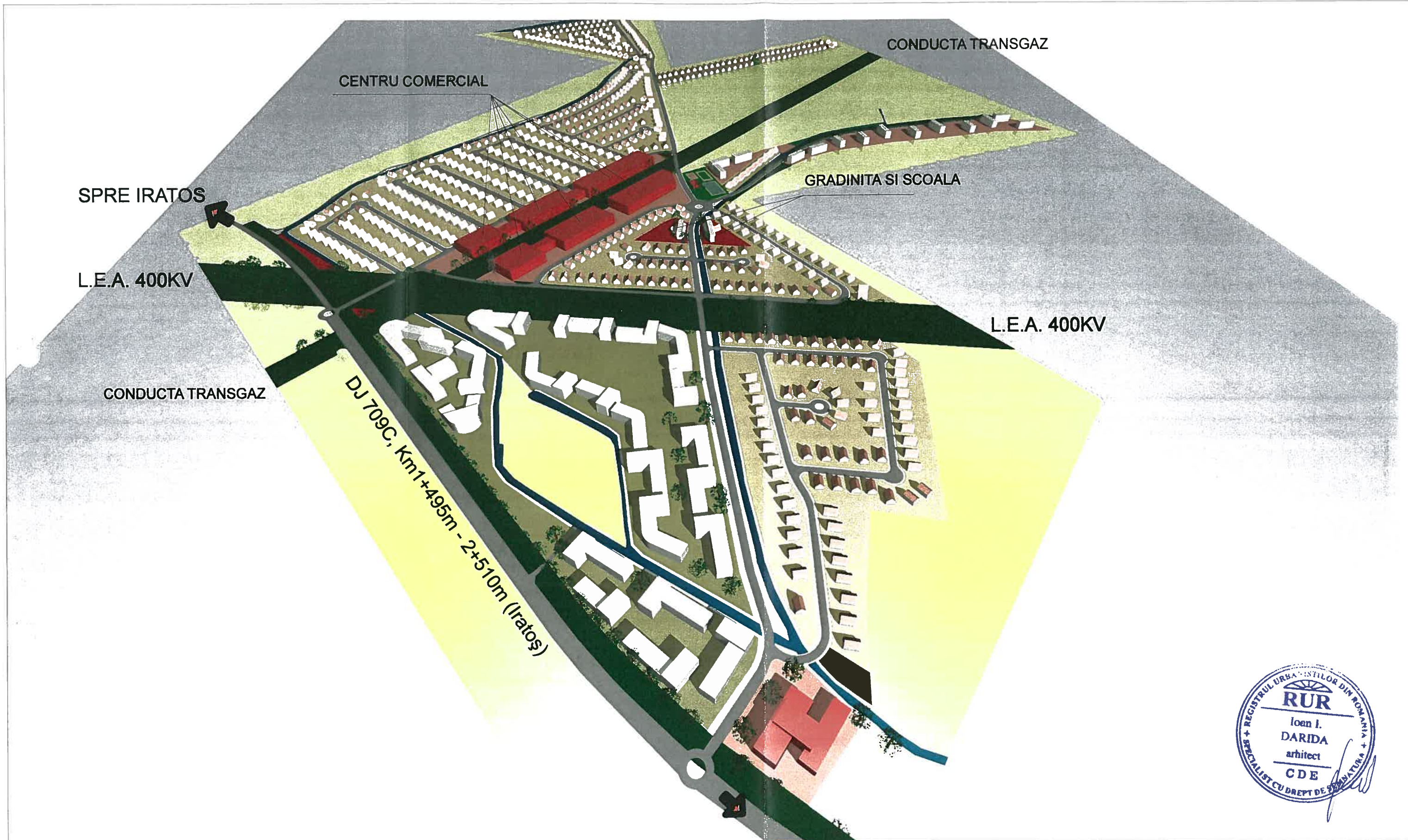
* 600 parcele în incinta loturilor unifamiliale, 600 x 15 = 9.000 mp
** 0,5 ha - funcțiuni complementare

| | Existent | Propus |
|--------|----------|--------|
| POT[%] | 0 | 45 |
| CUT | 0 | 1,55 |

NOTA

SE CITESTE CU PLANSA PROPUNERI ZONA (1 PUZ PROIECT + 6 PUZ-URI APROBATE)

| STACONS PROIECTARE | | | Beneficiar: | | |
|---|------------------|----------|----------------------|--|-----------------|
| Arad 310133, B-dul. Decembrie, Nr.6 Tel: 0257/212065; 0357/429224 Fax: 0257/212069 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg. Com. JO2/144/1997 CUI: RO 9330282 | | | BISTRIAN EMANUEL | | |
| | | | Proiect nr. 109/2008 | | |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNTURA | Scara: 1:4000 | Tytu proiect: PUZ CARTIER REZIDENTIAL Arad, DJ 709C, Km1+495m - 2+510m (Iratos) | Faza: P.U.Z. |
| SEF PROIECT | arh. Darida Ioan | | Data 09/2009 | Tytu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE | Plansa nr. 03 A |
| PROIECTAT | arh. Darida Ioan | | | | |
| DESENAT | Cosmin Ile | | | | |



VEDERE AERIANA NR.1



SPRE ARAD

STATION PROIECTARE
 ARHITECTURA
 URBANISM
 DESIGN
 INGINERIE

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

| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | Scara: |
|--------------|------------------|--------------------|------------|
| SEF PROIECT | arh. Darida Ioan | <i>[Signature]</i> | 1:1000 |
| PROIECTAT | arh. Darida Ioan | <i>[Signature]</i> | Data |
| DESENAT | Cosmin Ile | <i>[Signature]</i> | 20.01.2010 |

| | | |
|----------------|--|-------------------------|
| Beneficiar: | BISTRIAN EMANUEL | Proiect nr. 109/2008 |
| Titlu proiect: | PUZ CARTIER REZIDENTIAL Arad, DJ 709C, Km1+495m - 2+510m (Iratos) | Faza: P.U.Z. |
| Titlu plansa: | VEDERE AERIANA NR.1 | Plansa nr. 07 A |

L.E.A. 400KV

SPRE ARAD

DJ 709C, Km1+495m - 2+510m (Iratos)

CONDUCTA TRANSGAZ

L.E.A. 400KV



ATOS

STACONS
 PROIECTARE
 ARHITECTURA
 URBANISM
 DESIGN
 INGINERIE

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

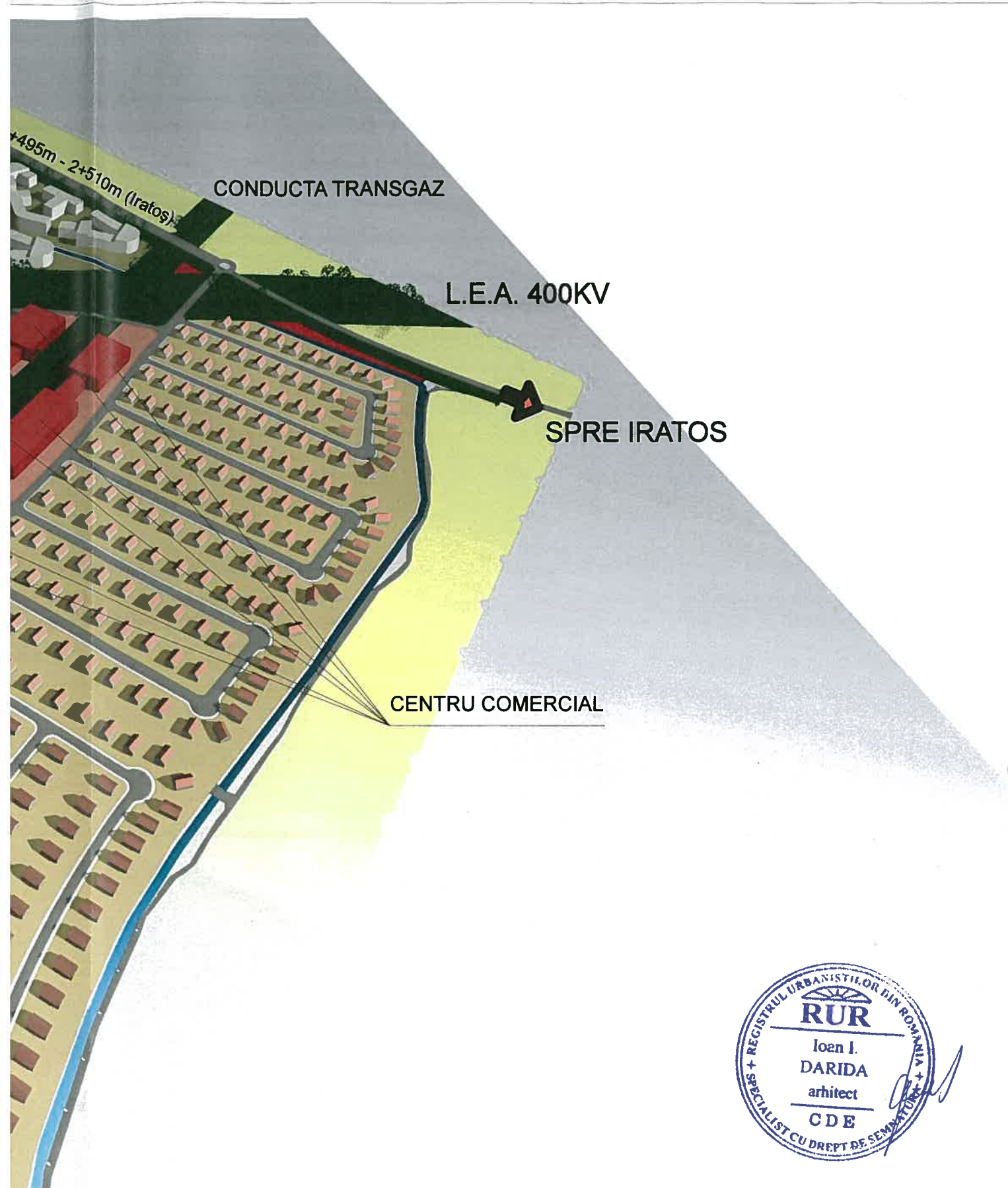




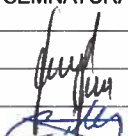

Beneficiar:

BISTRIAN EMANUEL

Proiect nr.
109/2008

| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | Scara: 1:1000 | Titlu proiect: | Faza: |
|--------------|------------------|-----------|--------------------|--|--------------------|
| SEF PROIECT | arh. Darida Ioan | | Data 20.01.2010 | PUZ CARTIER REZIDENTIAL Arad, DJ 709C, Km1+495m - 2+510m (Iratos) | P.U.Z. |
| PROIECTAT | arh. Darida Ioan | | | | |
| DESENAT | Cosmin Ile | | | Titlu plansa: | Plansa nr. 08 A |
| | | | | VEDERE AERIANA NR.2 | |



| | | | | | | | | | | | |
|--|--|------------------|--|--|--|---|--|---|--|--------------------------------|--|
|  STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE | | | | Arad 310133, B-dul.Decebal, Nr.6 Tel:0257/212065; 0357/429224 Fax:0257/212069 E-mail:stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.:JO2/144/1997 CUI: RO 9330282 | |  | | Beneficiar: BISTRIAN EMANUEL | | Proiect nr. 109/2008 | |
| SPECIFICATIE | | NUME | | SEMNATURA | | Scara: 1:1000 | | Titlu proiect: PUZ CARTIER REZIDENTIAL Arad, DJ 709C, Km1+495m - 2+510m (Iratos) | | Faza: P.U.Z. | |
| SEF PROIECT | | arh. Darida Ioan | |  | | Data 20.01.2010 | | Titlu plansa: VEDERE AERIANA NR.3 | | Plansa nr. 09 A | |
| PROIECTAT | | arh. Darida Ioan | |  | | | | | | | |
| DESENAT | | Cosmin Ile | | | | | | | | | |

ROS




CENTRU COMERCIAL

CONDUCTA TRANSGAZ

GRADINITA SI SCOALA

L.E.A. 400KV



| | | | | | | | | | | | |
|--|--|------------------|--|---|--|---|--|---|--|-------------------------|--|
|  STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE | | | | Arad 310133, B-dul. Decebal, Nr.6 Tel: 0257/212065; 0357/429224 Fax: 0257/212069 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.: JO2/144/1997 CUI: RO 9330282 | |  | | Beneficiar: BISTRIAN EMANUEL | | Proiect nr. 109/2008 | |
| SPECIFICATIE | | NUME | | SEMNATURA | | Scara: 1:1000 | | Titlu proiect: PUZ CARTIER REZIDENTIAL Arad, DJ 709C, Km1+495m - 2+510m (Iratos) | | Faza: P.U.Z. | |
| SEF PROIECT | | arh. Darida Ioan | |  | | Data 20.01.2010 | | Titlu plansa: VEDERE AERIANA NR.4 | | Plansa nr. 10 A | |
| PROIECTAT | | arh. Darida Ioan | |  | | | | | | | |
| DESENAT | | Cosmin Ile | | | | | | | | | |