

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2006

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Clădiri Bermo rezidence strada Voluntarilor nr.2.A” beneficiar SC BERMO GROUP SRL, proiect nr. 15/2006 elaborat de B.I.ARH DARIDA IOAN .

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 10320 din 26 februarie 2007 ;

-raportul nr. ad.10320 din 26 februarie 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „ Clădiri Bermo rezidence strada Voluntarilor nr.2.A , proiect nr. 15/2006 elaborat de B.I.ARH. DARIDA IOAN ;

-Avizele Comisiilor de specialitate ;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată ,cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu ,indicativ G.M. 009 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36.(2) lit.”c” și alin. (5)lit „c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Clădiri Bermo rezidence strada Voluntarilor nr.2.A - , elaborat de B.I.ARH. DARIDA IOAN proiect nr. 15 /2006 ,conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Ar.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , SC BERMO GROUP SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr. ad. 10320 /Ao/ 26.02. 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Clădiri Bermo rezidence strada Voluntarilor nr.2.A „,beneficiar SC BERMO GROUP SRL, proiect nr.15/2006 elaborat de B.I. ARH. DARIDA IOAN.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 3160/22.11.2006 au fost îndeplinite cât și prin faptul că realizarea acestei zone cu profil mixt – dotări, prestări servicii, locuințe va duce la dezvoltarea zonei centrale a municipiului Arad, atât economic cât și urbanistic și va elimina o serie de disfuncționalități existente în zonă, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Clădiri Bermo rezidence strada Voluntarilor nr.2A „, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente , beneficiar SC BERMO GROUP SRL .

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



Beneficiar:

S.C. BERMO GROUP SRL

FOAIE DE CAPĂT

Proiect N°: 15/2006

Faza: P.U.Z.

Denumire proiect: CLĂDIRI „BERMO REZIDENCE” ARAD

Conținut volum I: MEMORIU DE PREZENTARE, AVIZE, ACORDURI

Proiect nr. 15/2006

Faza: P.U.Z.

Denumire proiect: CLĂDIRI „BERMO REZIDENCE” ARAD

Volum I: Memoriu de prezentare

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

Șef proiect: arh. IOAN DARIDA

Arhitectură arh. DRAGOȘ BOCANU

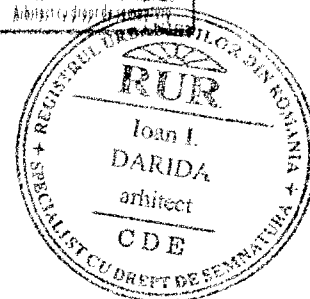
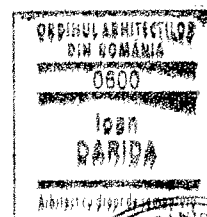
Urbanism și amenajarea teritoriului: arh. IOAN DARIDA

Rezistență: ing. DORIN STANCA

Instalații: ing. VICTOR RĂSADEA

Geo: ing. ȘTEFAN IAȘCHEVICI

Topo: S.C. CADASTRU GRUP R SRL



Întocmit:
arh. IOAN DARIDA

Proiect nr. 15/2006
Faza: P.U.Z.
Denumire proiect: CLĂDIRI „BERMO REZIDENCE” ARAD
Volum I: Memoriu de prezentare

BORDEROU DE VOLUME

VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE, AVIZE, ACORDURI
VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
P.U.Z.

Întocmit:
arh. IOAN DARIDA



BORDEROUL VOLUMULUI I

A. PIESE SCRISE

I. FOAIE DE CAPĂT	1
II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III. BORDEROU DE VOLUME	3
IV. BORDEROUL VOLUMULUI I	4
V. MEMORIU DE PREZENTARE	6
1. INTRODUCERE	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației	6
1.2. Obiectul P.U.Z.	6
1.3. Surse documentare	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
2.1. Evoluția zonei	6
2.2. Încadrarea în localitate	6
2.3. Elemente de cadru natural	7
2.4. Circulația	7
2.5. Ocuparea terenurilor	8
2.6. Echiparea edilitară	8
2.7. Probleme de mediu	8
2.8. Opțiuni ale populației	9
3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ	9
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	9
3.2. Prevederi ale P.U.G.	9
3.3. Valorificarea cadrului natural	9
3.4. Modernizarea circulației	10
3.5. Zonificarea funcțională - Reglementări	10
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	11
3.7. Protecția mediului	16
3.8. Obiective de utilitate publică	18
4. REGLEMENTĂRI	20
VI. REGULAMENT PRELIMINAR	20
VII. AVIZE, ACORDURI	22
- Certificat Urbanism nr. 3160/22.11.2006	23
• Planșa anexă la C.U. 3160/2006	
- Extras C.F.38401/2006	
- M.A.I. - Inspectorat Situație de Urgență "Vasile Goldiș" Arad-Aviz Apărare Civilă nr. 1266/14.12.2006	
- M.A.I. - Inspectorat Situație de Urgență "Vasile Goldiș" Arad-Aviz P.S.I. nr. 591242/14.12.2006	
• Anexă Aviz P.S.I.-Plan situație C.U. 3160/22.11.2006	
• Anexă Aviz P.S.I.-Plan situație existentă 02 A	
• Anexă Aviz P.S.I.-Plan reglementări urbanistice 03 A	
- e-on Gaz România/04.01.2006	
• Anexă aviz gaze - planșa 02 A	
- I.P.J. Arad - Serviciul Poliției Rutiere 213021/08.01.2006	
• Anexă Aviz I.P.J. Arad planșa 02 A	
- A.S.P. Județ Arad, D.S.P. Aviz 1851/13.11.2006	
- S.C. Compania de Apă Arad S.A. 11807/19.12.2006	
• Anexa aviz S.C. Compania de Apă Arad S.A.	
- ENEL Electrica Banat 16924/19.12.2006	
• Anexa Aviz Eelctrica-Plan situație C.U. 3160/22.11.2006	
• Anexa Aviz Eelctrica-Plan reglementări urbanistice 03 A	
- Aviz CET Arad 338/09.01.2007	
• Anexă Aviz CET-Plan reglementări urbanistice 03 A	
- Aviz ROMTELECOM Arad 832/21.12.2006	
- Anexă Aviz ROMTELECOM-Plan situație C.U. 3160/22.11.2006	
- Anexă Aviz ROMTELECOM-Plan situație existentă 02 A	
- Anexă Aviz ROMTELECOM-Plan reglementări urbanistice 03 A	

- Aviz S.R.I. UM 0362
- Aviz M.A.I.-depunere 15.12.2006
- Aviz M.Ap.N.-Marele Stat Major-depunere 15.12.2006
- Adresa depunere C.J. Arad
- Adresa depunere Agenția de Mediu Arad
- Anunț I - 5.01.2007 - Observator
- Anunț II - 8.01.2007 - Observator
- Adresă depunere P.M.Arad

B. PIESE DESENATE

1. PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE.....	01 A
2. P.U.Z. – CLĂDIRI „BERMO REZIDENCE” ARAD - SITUAȚIA EXISTENTĂ Sc. 1:500	02 A
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	03 A
4. CIRCULAȚIA TERENURILOR-OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	04 A
5. COORDONATOR REȚELE-DOTPĂRI TEHNICO-EDILITARE	01 ED
6. PLANȘA ANEXĂ REGULAMENT DE URBANISM.....	05 A

Întocmit:
arh. IOAN DARIDA



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
– CLĂDIRI „BERMO REZIDENCE” ARAD
- Beneficiar: S.C. BERMO GROUP SRL
- Proiectant general: B.I. ARH. DARIDA IOAN
- Arhitectură: ARH. DRAGOȘ BOCANU
- Data elaborării: noiembrie 2006

1.2. Obiectul P.U.Z.

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal – Clădiri „BERMO REZIDENCE” Arad. Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarului proprietar al terenului.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr.50/1991 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", act fundamental în reglementarea și conținutul documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, de Ordinul MLPAT - DUAT nr.91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991, precum și de Ordinul nr.176/N/16 august 2000 privind "Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal" - Indicativ G.M.-010-2000.

Planul Urbanistic Zonal constituie documentația care stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situației existente și propuse pe segmentul de teren destinat și influențat de propuneri.

Prevederile Programului de Dezvoltare, pentru zona studiată sunt stipulate în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr.25.000/1997, elaborat de către S.C. PROIECT ARAD S.A., coroborate cu prevederile Regulamentului aferent P.U.G.

Zona studiată, face în totalitate, obiectul unității teritoriale de referință nr.6. În Capitolul 2- Utilizare funcțională - se specifică faptul că - terenul este supus interdicției temporare de construcție până la elaborarea de P.U.D. sau P.U.Z.

1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării au fost consultate documentații întocmite anterior P.U.Z. - respectiv Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr.25.000/1995 întocmit de către S.C. PROIECT ARAD S.A., precum și Regulamentul aferent acestuia, respectiv pr. P.U.D. – Complex comercial „KAUFLAND” proiect.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Aradul face parte din seria marilor orașe din Vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Municipiul Arad, reședința județului Arad, reprezintă centrul administrativ și economic polarizator al întregului județ. Prin numărul de locuitori, funcțiile economice și influența teritorială, orașul Arad este unul din principalele centre urbane ale țării.

Prin dezvoltarea localității, din punct de vedere economic și prin mărirea intravilanului localității se va putea asigura necesarul de spații pentru realizarea de locuințe, spațiu necesar pentru construirea de noi unități economice și spații necesare pentru construirea de depozite.

Astfel, prin P.U.G. al Municipiului Arad, proiect nr.25.000/1995, suprafața de teren la care face referire studiul de față este introdusă în intravilan, cu destinația, conform Regulamentului aferent aceluiași P.U.G., construcții de unități industriale și spații de depozitare și locuințe.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul pe care se fac propuneri este aproape de zona centrală, pe latura N a str. Voluntarilor adiacent incintei ASTRA TRINITY ARAD. El are o suprafață studiată 1,03 ha, incinta cu propuneri 4.409 mp.

El este delimitat astfel:

Nord – latura Sud a Fabricii de vagoane ASTRA TRINITY de fapt curtea acesteia, în vecinătăți nu sunt clădiri sau hale de producție (la peste 60 m);

Est – aceeași incintă ASTRA (~50 m) apoi parcarea magazinului „Globe Center” respectiv benzinăria OMV (~170 m);

Sud – str. Voluntarilor, asfaltată, dublu sens ce pleacă din str. Banu Mărăcine spre Vest – str. S. Bărnăuțiu; pe partea opusă a străii e un complex comercial în construcție.

Vest – str. S. Bărnăuțiu, asfaltată, dublu sens ce leagă zona cartierului funcționarilor de incinta fabricii iar la Sued de Calea Victoriei.

Pe acest teren – extravilan până în ~1880 și flancat:

- Nord – Calea Aurel Vlaicu drumul spre Pecica

- Sud și Est – Mureșul Mort, cu pod la actuala P-ța Podgoria respectiv P-ța Spitalului

- Vest – Cimitirul vechi al orașului – abandonat în 1880, strămutat la actualul cimitir UTA

nu este în zona de rezervație arhitecturală a municipiului, nu are monumente de arhitectură sau zone cu valoare peisagistică.

Nu sunt zone, terenuri sau clădiri cu destinație specială U.M. (cetatea e la 4 km); nu se cunosc resurse subterane valoroase.

Privind vechimea și destinația clădirilor și terenurilor din zonă sunt de consemnat:

- 1883 – pe terenul de 10 ha atribuit de Primărie se construiește Fabrica de Vagoane Weitzer (investitor austriac); firma este scutită 10 ani de plata impozitelor către Primărie.

- 1890-1900 – apar în zonă mai multe terenuri de fotbal și atletism pe unul din ele (A.A.C.-) are loc primul meci oficial de fotbal în România.

~ 1910 – se edifică clubul și biblioteca Fabricii de Vagoane – clădire amplă D+P+1 de 50×15 m existentă și azi; ea este în centrul zonei cu propuneri pe un teren de 2.615 mp.

~ 1930 – începe edificarea (la Vest de amplasament) a unui cartier cu case unifamiliale Parter (azi „Cartierul Funcționarilor”).

~ 1960 – se extinde Fabrica de Vagoane în detrimentul terenurilor de sport, cel menținut are 2 utilizatori CFR și ASTRA.

- 1976 – începe întubarea Mureșului Mort, se creează strada Banu Mărăcine (blocuri P+4), între P-ța Podgoria și Spitalului.

- 1990 – 2000 – producția de vagoane de diminuează drastic, de la 12.000 angajați rămân sub 2.000.

- 2000 apar o serie de dotări în zonă)OMV, magazin Grand Center etc.)

- 2006 – se demolează stadionul ASTRA pentru construirea unui Complex Comercial. Deși aparent ascuns, acest amplasament a avut și va mai avea parte de schimbări de destinație (și utilizare).

2.3. Elemente de cadru natural

Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Relieful are înfățișarea unei suprafețe ușor vălurite cu neregularități relativ dese, însă de mică amplitudine.

Condiții geotehnice

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, în fazele următoare de proiectare se vor întocmi studii geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte.

La stabilirea condițiilor generale de fundare ala amplasamentului, au fost luate în considerare date cunoscute din zonă.

Având doar caracter informativ, câteva dintre concluziile și recomandările ce se pot desprinde la nivelul acestei faze de proiectare (PUZ), sunt:

– terenul se prezintă plan și are stabilitatea generală asigurată;

- stratificația este constituită din:
 - sol vegetal până la 0,5-0,7m adâncime; peste care local exista umpluturi neconsolidate, cu grosimi de până la 1,00m (gunoi menajer, moloz...);
 - argilă prăfoasă, uneori nisipoasă, cafenie cenușie, plastic vârtoasă iar spre bază plastic consistentă, până la adâncimi de 1,6-2,0m;
 - urmează un pachet slab coeziv de praf argilos, uneori nisip prăfos argilos, cafeniu ruginiu, plastic consistent, până la adâncimi de 2,6-3,2m;
 - și în continuare, până la adâncimea de 4,5-5,0m, orizontul nisipos, alcătuit din nisip, uneori cu pietriș în masa, cafeniu gălbui, saturat, iar apoi inundat, de îndesare medie.
- apa subterană a fost semnalată la adâncimi de 1,5-3,2m și este cantonată în orizontul nisipos, uneori și în pachetul slab coeziv.

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, până la completarea gradului de cunoaștere aș amplasamentului, cu date din forajele ce vor fi proiectate pentru următoarele faze de proiectare, recomandăm următoarele:

- fundare directă, la adâncimi sub 1,0m, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale propuse, pe stratul de argilă prăfoasă, sau nisipoasă, cafenie cenușie, plastic vârtoasă. În funcție de adâncimea optimă de fundare ce va fi stabilită stratul de fundare va putea fi atât nisipul prăfos sau argilos, cafeniu ruginiu, plastic consistent, cât și nisipul, uneori cu pietriș în masă, cafeniu gălbui, saturat, iar apoi inundat, de îndesare medie.

- în vederea stabilirii condițiilor optime de fundare, recomandăm executarea a cel puțin câte 1 foraj, pentru fiecare obiect în parte. Numărul optim de foraje va fi apreciat de către geotehnician, în funcție de dimensiunile obiectelor și de gradul de neuniformitate litologică a terenului de fundare.

- adâncimea optimă de fundare, precum și presiunea admisibilă pentru calculul terenului de fundare, se vor stabili, se vor stabili în cadrul studiilor geotehnice ce se va întocmi, pornind de la caracteristicile constructive și funcționale propuse de către beneficiar.

- din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică de gradul "D" ($K_s=0,16$ și $T_c=1,0s$).

2.4. Circulația

Conform celor specificate, în zona studiată există 2 străzi:

- str. Voluntarilor (la Sud) asfaltată, dublu sens, iluminată, trotuar de ambele laturi; pleacă din str. Banu Mărăcine, după intersecția cu str. S. Bărnăuțiu se înfundă.

- str. S. Bărnăuțiu (la Vest) asfaltată dublu sens, iluminată; pleacă din Calea Victoriei după intersecția cu str. Voluntarilor se termină la incinta Fabricii de Vagoane.

Sunt străzi folosite doar de riverani.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent, suprafața de teren studiată prin proiect este ocupată cu funcțiuni diverse.

La Nord – incinta ASTRA (ce adăpostește și o grădiniță P+1 la capătul S-E al clubului) limitată spre S de un pachet de conducte de termoficare ce deservește fabrica; în axul străzii S. Bărnăuțiu și la intrarea spre Grădiniță sunt 2 lire verticale, ample.

La Est – curtea fabricii+parcări la magazinul Grand Center.

La Sud – teren destinat pentru parcări și zonă verde aferente magazinului Kaufland (în construcție) la peste 60 m de terenul cu propuneri.

La Vest – Cartierul Funcționaților, str. S. Bărnăuțiu nr.11-15 case Parter, stare bună.

Practic, (cu excepția Grădiniței) terenul este mărginit de curtea ASTRA (Nord și Est) și străzi (Sud și Vest) rezultând o zonă liniștită, de locuințe și dotări.

2.6. Echiparea edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

În prezent zona studiată dispune de rețele de distribuție a apei potabile, la limita sudică a acesteia existând o arteră principală de apă potabilă, din tuburi de beton precomprimat, având traseul indicat în piesele desenate din cadrul studiului, toate clădirile din zonă sunt racordate la rețeaua de apă, la Sud există și rețea de apă de incendiu. În situații deosebite se poate apela și la rețelele + rezerva P.S.I. din incinta Fabricii de Vagoane.

2.6.2. Canalizarea menajeră

În zona studiată există rețele de canalizare menajeră, cel mai apropiat colector menajer major al sistemului de canalizare menajeră al municipiului Arad aflându-se la cca. 200 m distanță de zonă, respectiv pe str. B. Mărăcine.

2.6.3. Canalizarea pluvială

Apele meteorice se colectează și dirijează spre str.B.Mărăcine, printr-un colector existent; întubarea Mureșului Mort a eliminat caracterul de dren al acestuia, fapt ce a dus la ridicarea nivelului freaticului.

Practic, conform aviz furnizor, zona asigură racordul la apă, menajer și pluvial.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pe stradă există rețea electrică subterană de 0,4 kV, pe stâlpi din beton este amplasat și iluminatul stradal. Pe str.S.Bărnăuțiu există o LEA 0,4 kV.

2.6.5. Telecomunicații

În zona studiată există rețele de telecomunicații, incinta cu propuneri este liberă.

2.6.6. Alimentarea cu energie termică

În apropierea amplasamentului la Nord în incinta ASTRA se găsește o rețea de abur tehnologic compusă din trei conducte: 2×DN500mm și 1×DN250 mm, montate pe chituci din beton, respectiv la înălțime pe stâlpi din beton de la intersecția cu strada S. Bărnăuțiu. Această rețea, aparținând CET ARAD a fost destinată alimentării cu abur tehnologic a consumatorilor industriali de pe platforma Fabricii de Vagoane.

2.6.7. Rețele de gaze naturale

În vecinătatea zonei există o serie de străzi pe care există rețele de gaze naturale de presiune redusă, dimensionate pentru deservirea consumatorilor casnici str. Voluntanilor, str.Bărnăuțiu, conform aviz.

De asemenea, pe str.B.Mărăcine există o rețea de gaze naturale ce deservește blocurile noi.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată are asigurate toate utilitățile urbane necesare eliminării riscului de poluare (apă, canal, electrice etc.) în plus diminuarea producției dublată de alinierea la noile norme de mediu a redus simțitor poluarea datorată Fabricii de Vagoane.

Îndeosebi la orele de circulație intensă 7-8 și 15-16 de pe str.B.Mărăcine duce la o majorare a poluării sonore, slab resimțită în zona cu propuneri datorită distanței de peste 120m.

2.8. Opțiuni ale populației

Nu se cunosc opțiuni ale populației în momentul elaborării acestei documentații dar se cunosc doleanțe ale locuitorilor din zonă, vi-ă-vis de poluarea zonei care face obiectul P.U.Z.

Opțiunea realizării acestei zone, precum și a acestui P.U.Z. rezultă din prevederile P.U.G. al municipiului Arad, precum și din Regulamentul aferent acestuia, cu trimitere specială la unitatea teritorială de referință nr.6.

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu s-au întocmit studii de fundamentare nici anterior, nici concomitent cu elaborarea acestui P.U.Z., care să aprofundeze funcțiunile și reglementările urbanistice ale zonei studiate.

P.U.D. aferent Kaufland a fost aprobat prin HCLM.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

P.U.G. întocmit anterior, a trasat reglementări clare pentru zona studiată.

Menționăm faptul că, zona studiată este în perimetrul constructibil al municipiului de peste 100 ani cu funcțiuni care se regăsesc în Regulamentul P.U.G. al municipiului, respectiv unitatea teritorială de referință nr.6.

Trebuie menționat:

- P.U.G.-ul din 1995 nu a propus o modificare de fond a caracterului de industrie în acest segment Nord al UTR nr.6.

- În mod eronat, zona cu Grădinița, Clubul, Dispensarul P+1 și cele 2 terenuri libere de la capătul Nord și Sud al Clubului au fost considerate zonă industrială (când ele erau dotări la care nu se impunea transformarea și nici nu aveau configurația adecvată modificării în acest sens.

- Faptic, azi zona are un pronunțat caracter mixt față de bipolaritatea industrie-locuințe propusă acum 10-11 ani, fapt datorat exclusiv cerințelor „pieței”.

Din prescripțiile Regulamentului aferent zonei, amintim:

Cap.1 - Generalități

- Funcțiunea dominantă a zonei - zonă industrială nepoluantă, parțial poluantă
- Funcțiuni complementare - spații comerciale, prestări, locuințe, dotări

Cap.2 - Utilizare funcțională

- Interdicție temporară de construcție până la elaborarea de P.U.D. sau P.U.Z., pentru întreaga suprafață a U.T.R.-ului nr.6.
- Interdicții permanente - nu se vor amplasa construcții în zonele de protecție ale liniilor de înaltă tensiune.

Cap.3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor față de punctele cardinale.
- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu necesitățile funcționale și condițiile cap. 3.4.1.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente sau dacă se vor executa extinderi sau rețele noi.
- Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu deținătorii de rețele.
- Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului sau deținătorului (C.A.A.).
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.
- Pentru suprafețele parcelor incluse în planurile urbanistice locale (P.U.Z., P.U.D.) aprobate de Consiliul Local, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Construcțiile industriale vor fi prevăzute cu parcaje în funcție de specificul activității.
- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona studiată – ca și în vecinătăți – nu există un cadru natural valoros, ci doar modest în fața Clubului. Nu există terenuri de sport și agrement, cele mai apropiate fiind în Pădurice (~600 m Est); în loturile caselor învecinate de regulă sunt spații verzi bine reamenajate dar ele sunt accesibile evident numai pentru proprietari.

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Rețeaua stradală

În zonă se propune menținerea rețelei stradale conform planșei de reglementări urbanistice care se permite realizarea unor loturi (2) în vederea edificării.

Rețeaua stradală este formată din străzi de categoria a III-a care în secțiune transversală se va păstra astfel:

- parte carosabilă de 7,00 m, câte o bandă de 3,50m pentru fiecare sens;
- adiacent părții carosabile câte o zonă verde de 1,00-2,50 m necesar amplasării rețelelor de utilități + rigolă;
- trotuare cu lățimea de 1,5-4,00 mm fie pe ambele părți fie numai pe o parte unde nu este justificată amplasarea pe ambele părți.

Structura rutiera propusa va fi alcătuită din 3 straturi de mixturi asfaltice în funcție de carosabilul existent.

Trotuarele adiacente se vor amenaja cu dale FIN - DECOR pe fundație de balast.

Se va asigura accesul auto și pietonal în fiecare incintă cu clădiri noi, cu menținerea servituții de trecere pe terenul de 211 mp din dreapta dispensarului D+P+1 existent.

La toate clădirile existente și propuse se vor respecta prevederile N51/2000 privind accesibilitatea persoanelor cu handicap.

Nu se prevăd lucrări majore de sistematizare verticală; cota drum+trotuare existente nu se modifică, se propune la clădiri.

Încadrarea îmbrăcămînții de carosabil se va realiza cu borduri prefabricate 15x25 cm montate denivelat pe fundație de beton simplu B200.

Panta transversala a carosabilului va fi de 2,5% în formă de acoperiș.

Pantele longitudinale proiectate vor fi alese astfel încât sa duca la volume minime de terasamente și să asigure scurgerea apelor pluviale spre gurile de scurgere amplasate de o parte și alta a carosabilului.

Intersecțiile dintre străzile zonei industriale se vor amenaja cu racordări la nivelul borduri cu raze între 6,00 ... 12,00 m.

Pentru siguranța circulației se prevede montarea unor indicatoare de reglementarea circulației și aplicarea marcajelor rutiere longitudinale și transversale.

Subliniem faptul că lucrările executate pe str.B.Mărăcine au dus la o creștere substanțială a accesibilității în zonă, deci și la clădirile propuse.

3.5. Zonificarea funcțională - Reglementări

Bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea primordială propusă prin prezenta documentație pentru zonă este de dotări, locuințe și funcțiuni complementare.

Datorită:

- Relației cu străzile adiacente
- Formei și dimensiunii terenului cu propuneri ~42+110 cu clădire centrală D+P+1 și 2 terenuri libere stânga-dreapta (Vest și Est) de ~22x41 fiecare.
- Intenției proprietarului de a valorifica aceste 2 terenuri libere, orientate Nord-Sud.
- Posibilității de a întregii frontul Nord al str.Voluntarilor-deci implicit de a reduce „influența” Fabricii de Vagoane asupra cartierului.
- Dezvoltării dinamice a serviciilor comerciale în zonă.
- Posibilității realizării unor clădiri cu arhitectură contemporană fără negarea-anularea celei vechi existente.

Se propune:

- Crearea unei zone Z1 – identică cu incinta cu propuneri, delimitată:
 - Nord – curtea Fabricii de Vagoane acces str.S.Bărnățiu
 - Est – idem, acces (posibil) str. Voluntarilor
 - Vest – str.S.Bărnățiu (cartierul Funcționarilor nr.11-13-15)
 - Sud – zona verde și parcare Magazinelui Kaufland

Pe suprafață de 4.409 mp, având indicii calculați conform date S.C. ATELIER CAAD SRL.

	E	P
P.O.T.	17,69%	44,52%
C.U.T.	0,18	2,37

Ea cuprinde 3 subzone – S1, 2, 3 cu următoarele caracteristici și propuneri urbanistice:

S1 (clădirea A) delimitată:

- N: Fabrica Vagoane
 E: Fabrica Vagoane
 V: incinta Dispensar existent
 S: str. Voluntarilor

Conform C.F. are număr topo 7070/3873/1/4, S=908 mp și dimensiunile 21,08x39,2 (Vest), 46,92 mp (Est) cu un decros de 5,59x101,79 la Vest.

Pe ea se propune o clădire cu locuințe și spații cu altă destinație la D-P având (conf.pr.de arhitectură SC Atelier CAAD SRL) Ac=592, Ad=4.953, Vc=15.200; D+P+8 cu următoarele funcțiuni:

D – spațiu amenajabil apărare civilă ~50 mp, lift, scară
 parcare ~450 mp, parțial neînchis perimetral

P – acces, lift, scară, parcaje ~540 mp, parțial închis

E1-6 – câte 6 apartamente pe nivel, cu suprafețe, dotare etc. peste prevederile L.114/1996.

E7-8 – apartamente Penthouse, cu retrageri în trepte; 3 apartamente duplex cu ~380 mp pe nivel

Total 39 apartamente, 40 parcaje; se asigură acces auto și pietonal corespunzător, distanțat la Est cu 3,00 m de vecin, la fila străzii la Sud; restul terenului spațiu verde, trotuar, platforme.

Are structura:

- fundații B.A.
- elevații, stâlpi, grinzi, planșee B.A. monolit sau prefabricate

- închideri zidărie neportantă (cărămidă sau B.C.A.), panouri tristrat + tâmplărie cu geam termopan
- compartimentări Rigips pe schelet metalic
- gleturi, faianță, gresie, zugrăveli lavabile ca finisaje
- toate instalațiile necesare, dotare P.S.I., conform norme cu GRF I-II; risc de incendiu mare la parcări; încălzire și a.c.m. cu centrală proprie pe gaz

Nu se permite în garaje depozitarea, manevrarea combustibilului și nici efectuarea de reparații la autovehicule.

Înălțimea maximă 31,00 m, a ultimului nivel accesibil 21,42 m, deci nu e clădire înaltă conform P.118/1999, se va respecta L.50/2001.

Cota $\pm 0,00 = +1,20$ m de la cotă ax stradă.

	E	P
P.O.T.	0	65,20%
C.U.T.	0	5,45

S2 Clădirea existentă D+P+1, teren 2.615 mp, ~66×40, delimitat:

N: Fabrica Vagoane

E: S1

V: S2

S: str. Voluntarilor

conform nr.topo 7070/3873/1/2

În această subzonă nu se fac propuneri urbanistice, nu se preconizează clădiri noi sau intervenții în volumetria și indicii spațiali Ac, Ad etc. ai clădirii ce are o valoroasă și personală arhitectură a anilor 1910. Arhitectura ce trebuie refăcută și păstrată indiferent de destinație sau utilizator.

O atenție deosebită va trebuie acordată în cazul emiterii unui Ac atât gardului de la front. cât și incintei, zonelor verzi, alei etc. din fața clădirii; se menține servitutea de pe latura Est. Are Ac=780 mp, Ad=2.340; volumetria și fațadele conform documentar foto – existent + desfășurare propus.

	E	P
P.O.T.	29,83%	29,83%
C.U.T.	0,9	0,9

S3 Clădire B, delimitată:

N: Fabrica Vagoane

E: S2

V: str.S.Bărnuțiu

S: str. Voluntarilor

conform nr.topo 7070/3873/1/1 are 886 mp și dimensiunile 23,34×39,70 (Est), 41,22 (Vest).

Pe ea se propune o clădire cu locuințe și spații cu altă destinație D+P+5 cu următoarele funcțiuni:

D – subsol amenajabil apărare civilă ~40 mp; lift, scară, parcare 450 mp

P – acces, lift, scară, 3 apartamente + spații servicii, prestări, comerț în treimea S

E1-3 – câte 3 apartamente pe nivel, cu suprafețe, dotare etc. peste prevederile L.114/1996.

E4-5 – apartamente Penthouse, cu retrageri în trepte; 3 apartamente duplex cu ~380 mp pe nivel

Total 26 apartamente, 26 parcaje; este la fila str.Voluntarilor respectiv str.S.Bărnuțiu

Are structura:

- fundații B.A.
- elevații., stâlpi, grinzi, planșee B.A. monolit sau prefabricate
- închideri zidărie neportantă (cărămidă sau B.C.A.), panouri tristrat + tâmplărie cu geam termopan
- compartimentări Rigips pe schelet metalic
- gleturi, faianță, gresie, zugrăveli lavabile ca finisaje
- toate instalațiile necesare, dotare P.S.I., conform norme cu GRF I-II; risc de incendiu mare la parcări; încălzire și a.c.m. cu centrală proprie pe gaz

Nu se permite în garaje depozitarea, manevrarea combustibilului și nici efectuarea de reparații la autovehicule.

Înălțimea maximă 22,00 m, a ultimului nivel accesibil 12,24 m, deci nu e clădire înaltă conform P.118/1999, se va respecta L.50/2001.

Spațiile cu altă destinație de la parter vor avea accese distincte, inclusiv pentru persoane cu handicap.
Cota $\pm 0,00 = +1,20$ m de la cotă ax stradă.

	E	P
P.O.T.	0	66,80%
C.U.T.	0	3,59

Practic, clădirea existentă va fi încadrată de A și B identice ca planuri dar diferite ca volumetrie, clădiri ce vor deveni accente pe verticală definitorii pentru zonă.

BILANT TERITORIAL

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ZONA STUDIATĂ

TEREN AFERENT		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Locuințe	324	3,14	1.508	14,64
2.	Dotări	885	8,59	885	8,59
3.	Industrie	2.092	20,31	2.092	20,31
4.	Spații verzi amenajate	1.640	15,92	1.907	18,51
5.	Spații verzi neamenajate	2.626	25,50	832	8,08
6.	Carosabil	1.520	14,76	1.520	14,76
7.	Platforme parcare	1.213	11,78	1.556	15,11
TOTAL GENERAL:		10.300	100	10.300	100

ZONA STUDIATĂ

	E	P
P.O.T.	11,73%	23,34%
C.U.T.	0,12	1,03

BILANT TERITORIAL**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ INCINTA PROPUȘĂ**

TEREN AFERENT		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Locuințe	-	-	1.184	26,85
2.	Dotări	780	17,69	780	17,69
3.	Industrie	-	-	-	-
4.	Spații verzi amenajate	505	11,45	772	17,51
5.	Spații verzi neamenajate	2.626	59,56	832	18,87
6.	Carosabil	211	4,78	211	4,78
7.	Platforme parcare	287	6,51	630	14,29
TOTAL GENERAL:		4.409	100	4.409	100

INCINTA PROPUNERI

	E	P
P.O.T.	17,69%	44,52%
C.U.T.	0,18	2,37

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Subliniem faptul că în zonă există toate utilitățile necesare „funcționării” conform cerințelor a clădirilor A și B. Din acest motiv e greu, deseori discutabil profesional, dacă există cu adevărat alternative (viabile și fiabile tehnic + financiar) pentru asigurarea cu utilități; proiectantul optând, regulă, pentru Varianta 1 evident aliniată la condițiile din avizul furnizorului.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Varianta 1

Conform normelor, trebuie asigurată apa pentru un consum mediu de:

Clădirea A = 47,5 mc/zi

Clădirea B = 41,00 mc/zi

Conform calculelor din tabel sinteză al părții de arhitectură.

Prin racordare la rețeaua stradală existentă Ø110 și asigurarea unei presiuni corespunzătoare pentru D+P+8 nivele, conform aviz, capitol 2 – condiții, respectiv D+P+5.

Varianta 2

Racord nou, distinct pentru cele 1 (+2 după caz) clădiri existente + propuse implică costuri suplimentare (cu cote părți la realizare) și creează probleme de trafic până la str.B.Mărăcine, inclusiv spargerea carosabilului nou executat.

Varianta 3

Racordarea la rețelele ce deservește Kaufland; rețele executate din banii investitorului, exclusiv pentru magazin, deci calculate ca arare, fără rezerve pentru terți.

În toate variantele, la fiecare clădire nou propusă se va monta 1 hidrant suprateran de incendiu.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate

Varianta 1

În zona studiată, în prezent există un sistem centralizat de canalizare menajeră.

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectivele propuse în zonă se va realiza prin colectoare stradale, prevăzute din tuburi PVC pentru canalizări exterioare, îmbinate prin mufe cu garnituri de cauciuc, având diametrele de 200 și 250 mm, acestea având durata normală de funcționare de peste 50 de ani.

Debitele calculate de 47,5 la A și 41 la B se deversează apoi în colectorul major din str.B.Mărăcine.

Varianta 2

Racord la rețeaua de pe str.S.Bănuțiu și dirijarea apelor menajere spre Calea Victoriei – P-ța Spitalului, traseu mai lung (de 3 ori) cu multiple riscuri de funcționare.

Varianta 3

Racord la canalizarea Kaufland; pur ipotetică din cauzele menționate anterior.

3.6.3. Canalizarea apelor meteorice

Varianta 1

Racordarea la rețeaua stradală existentă și deversare spre str.B.Mărăcine.

Conductele colectoarelor de canal vor fi executate din tuburi PVC pentru canalizări exterioare, îmbinate prin mufe cu garnituri de cauciuc, având diametrele de Dn=150 și 200mm, acestea având durata normală de funcționare de peste 50 ani.

Pe traseul colectoarelor se vor prevedea cămine de vizitare din tuburi de beton prefabricate, cu rame și capace din fontă carosabile, amplasate la distanțe de maxim 50m unul de altul, în punctele de schimbare de direcție, în punctele de incipiență și în dreptul fiecărei parcele ale zonei astfel încât să existe posibilitatea racordării instalațiilor de canalizare ale incintelor la colectoare.

Pentru evacuarea apelor meteorice, dacă e cazul, din considerente nivelitice la demisol se va construi o stație de pompare, echipată cu pompe submersibile, corespunzătoare debitului evacuat.

Varianta 2 – Soluții alternative

Ca soluție alternativă pentru canalizarea pluvială ar fi colectarea apelor meteorice în bazin de stocare de diferite capacități. Apele astfel colectate se pot folosi pentru udarea spațiilor verzi și spălarea platformelor betonate și numai diferența rămasă va fi pompată ulterior în canal. Această soluție necesită însă prevederea separatoarelor de nisip și ulei de diferite capacități, înaintea rezervoarelor de stocare și un teren relativ mare pentru realizare 150.-200 mp.

În sinteză consumurile sunt:

	Clădire A	Clădire B
Număr persoane	124	108
Qzi.med	47,5 mc/zi	41,04 mc/zi
Qzi.max	52,52 mc	45,14 mc/zi
Qorar	3,26 mc/h	2,82 mc/h
Qinc.	10 l/s=36 mc/h	10 l/s=36 mc/h
Canalizare	38,10 mc/zi	32,80 mc/zi
Pluvial	21,34 l/s	20,73 l/s

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Varianta 1

La un consum preconizat conform normativelor în vigoare pentru acest tip de funcțiune, energia electrică se asigură din punctul de racord indicat de furnizor de pe LES 0,4 kV existent pe str.Voluntarilor se vor asigura racorduri prin LES la obiective, după caz, printr-un PT aerian (sau înglobat) dimensionat corespunzător.

Telecomunicații

Pentru echiparea zonei cu dotările pentru telecomunicații (servicii telefonice, transmisii de date, conectare la INTERNET, CATV) se propun realizarea următoarelor lucrări:

- Canalizații stradale, sub trotuare, din conducte din polietilenă;
- Rețea fibră optică.

3.6.5. Alimentarea cu energie termică+a.c.m.

Varianta 1

În zonă vor fi realizate obiective de sine stătătoare, fiecare dispunând de sursă proprie de energie termică, ce se va realiza în centrale termice individuale, cu funcționare pe gaze naturale. În consecință nu este necesară o sursă centralizată de energie termică și nici de rețele de distribuție.

Varianta 2

Centrale proprii pe GPL, dar apare problema distanțelor față de clădiri.

Varianta 3

Racord la rețelele de termoficare din zonă și creare de puncte termice cu schimbătoare de căldură cu membrană (similar zona Fortuna), varianta ce în cazul închiderii ASTRA ar duce la blocarea furnizării de căldură.

3.6.6. Rețele de gaze naturale

Varianta 1

S.C. e-on GAZ ROMÂNIA are în exploatare o rețea de gaze naturale de presiune redusă care este executată în zonă (blocuri + locuințe P), Ø 63 mm, pe ambele străzi adiacente.

Gazele naturale sunt propuse ca și combustibil pentru producerea energiei termice necesare încălzirii spațiilor și preparării apei calde menajere, și acolo unde este cazul pentru prepararea hranei.

Utilizarea ca și combustibil a gazelor naturale este propusă din următoarele considerente:

- în apropierea zonei nu există rețele de termoficare cu suficientă rezervă iar aducerea lor în zonă nu se justifică economic;
- prin utilizarea gazelor naturale ca și combustibil la centralele termice, poluarea în zonă se reduce la minim;
- în vecinătatea zonei studiate există rețele de gaze naturale de presiune medie,

Din stația de reglare măsurare prin intermediul rețelelor de distribuție gaze naturale de presiune redusă se vor alimenta viitorii consumatori.

Rețelele de gaze naturale presiune redusă se vor executa din țevă de polietilenă și vor avea traseele pe drumurile colaterale care vor deservi această zonă. Rețelele de gaze naturale presiune redusă vor fi de tip ramificat, vor avea diametrele cuprinse între DN=80 mm și DN=120 mm și se vor monta subteran.

Pe fiecare ramură se va monta câte un robinet de închidere. Acești robineti vor fi din polietilenă, pentru gaze, cu tijă de acționare de la suprafață. Se vor monta pe placă de beton.

La amplasarea conductelor de gaze se va avea în vedere respectarea distanțelor minime prevăzute în normele tehnice NT-DPE-01/2004 față de celelalte instalații de utilități publice.

Proiectarea și executarea alimentării cu gaze naturale a zonei studiate se va realiza cu respectarea prevederilor HG 1043/2004 și a Normelor tehnice NT-DPE-01/2004, printr-o firmă autorizată de ANRGN BUCUREȘTI pentru astfel de lucrări, prin instalatori autorizați.

Varianta 2

Realizarea unui racord de la cea mai apropiată conductă de presiune medie – cu costurile prohibitive și implicațiile tehnologice ce rezultă.

NOTĂ:

În conformitate cu H.G.R. 538/1999 în vederea nominalizării debitului de gaze la obiectivele ce se preconizează a se construi este necesară întocmirea pentru fiecare unitate a "Documentației tehnice pentru emiterea acordului de utilizare a gazelor naturale" ce va fi depusă la S.C. DISTRIGAZ-NORD S.A. Tg.Mureș - Sucursala Arad.

3.7. Protecția mediului

Conform Temei de proiectare, suprafața de teren amplasată în centrul, adiacentă str.B.Mărăcine, care face obiectul prezentului P.U.Z., va fi destinată clădirilor de locuit + spații cu altă destinație.

Pentru canalizarea apelor uzate se propune realizarea unui sistem pe toată suprafața studiată, astfel încât să existe posibilitatea preluării apelor uzate din incintă. Transportul acestora spre un punct aflat în partea estică a zonei, cu cote nivelitice minime.

Pentru colectarea și evacuarea apelor meteorice din incintele de pe suprafețele publice din zonă se propune realizarea unui sistem de canalizare pluvială, pe toată suprafața zonei, astfel încât să existe posibilitatea transportului acesteia spre un punct aflat în partea estică a zonei, cu cotele nivelitice minime.

Pe lângă asigurarea tuturor utilităților urbane pentru clădirile propuse, subliniem faptul că destinația, funcțiunea dominantă este de locuire – deci o „activitate” absolut nepoluantă, fără risc pentru mediul înconjurător sau sănătatea oamenilor din zonă (locatari sau terți).

3.7.1. Diminuarea, reducerea surselor de poluare

Prin prezenta documentație P.U.Z., din analiza impactului posibil prin realizarea investiției, rezultă că sunt create și asigurate toate măsurile legale privind eliminarea riscului poluării datorită acestei activități.

Subliniem faptul că numai maxim 70% din suprafața studiată este destinată clădirii iar la exterior se desfășoară în exclusivitate activitate de parcare, zone verzi (faptic 65% A, 66,80% B).

Prevederile, propunerile și eventualele măsuri de intervenție privesc sub aspect legal, tehnic, arhitectural și urbanistic – următoarele categorii de probleme:

3.7.1.1. Poluarea solului și a apei nu este posibilă, în clădiri nu sunt și nu se permit activități generatoare de noxe periculoase, (practic este o unitate de locuire, prestează fără nici un risc toxic sau similar) respectiv depozitează temporar produse pentru consum casnic.

Toate sursele de apă sunt legate și colectate la sistemul centralizat de apă-canal al Municipiului. Nu se creează emisii de gaz, pulberi, suspensii etc. care singure sau în combinație cu alte substanțe pot periclita în caz de precipitații calitatea solului sau apei; consumurile de apă deci și deversările sunt modeste, neexistând capacități productive.

Poluarea aerului:

- fonică: nu este cazul, sursa de poluare este în afara incintei cu propuneri (B.Mărăcine, ASTRA)
- emisii de gaze: centralele pe gaz natural sunt echipate cu utilaje omologate în care emisiile în atmosferă sunt sub limitele permise.

Circulația auto în incintă este redusă (aici autoturismele staționează pe perioada nopții) raportată îndeosebi la traficul din str.B.Mărăcine.

Specificăm că se prevăd plantații pentru a proteja zona studiată de zgomotul exterior.

Prevenirea producerii de riscuri naturale:

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

Toate apele uzate din clădiri sunt preluate de rețeaua de canalizare din zonă și dirijate către stația de epurare; menționăm că ele sunt în cantități relativ mici, echivalentul a 70-90 apartamente convenționale.

În incintă – ca și în tot orașul – deșeurile menajere și urbane sunt conform regulamentului de salubritate – HCLM 76/2001 – în recipiente (pubele sau recipienti) și transportate cu utilaje specializate la rampa municipală de gunoi) rampă ecologică ce corespunde în totalitate normelor UE) amplasată lângă CET, exploatată de firma austriacă A.S.A.

Practic, aceste „deșeuri” sunt:

- cele menajere provenind locuitori (maximum ~200 persoane concomitent)

- ambalajele (hârtie, lemn, plastic de la produsele utilizate). În viitor se preconizează și preselecția lor – pe 4 categorii – în vederea reciclării.

Deșeurile din spațiile verzi (frunze, iarbă etc.) nenocive ce se transportă la rampa A.S.A.

Deșeurile industriale nu sunt, nu există activitate productivă poluantă, se depozitează și comercializează numai produse finite ambalate (nu în vrac) sau se prestează servicii (reparații reprezentanță, birouri).

Plantații în zonă nu sunt, se prevăd plantații de aliniament + precum și spații verzi amenajate în incintă, minim 2 mp/locuitor

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

Bunuri de patrimoniu nu sunt în zonă, nu se pune problema de reabilitare urbană sau peisagistică. Nu sunt surse de potențial natural turistic sau clădiri istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

Disfuncționalitățile din zonă sunt prezentate detaliat la cap. 2.6., subliniem expres faptul că realizarea investiției preconizate în prezenta documentație reduce aceste disfuncționalități.

3.7.2. 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 P.U.Z. creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate (de comerț, depozitare, producție) să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condițiile concrete de funcționare și să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

b) planul de utilizare a terenului liber de 4.409 mp este în concordanță cu:

- P.U.G. Municipiul Arad și Regulamentul de Urbanism aferent – UTR 6.
- situația de fapt a zonei în care există numeroase unități productive, de prestări, comerț etc.

c) P.U.Z. este aliniat și în concordanță cu principiile dezvoltării durabile asigurând din prima fază până la atingerea capacității finale respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normată de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare.

d) nu generează sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizată fiind nepoluantă.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, precizăm:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi indicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50 dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile; H.G. 349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

e) nu este relevant pentru programele naționale sau comunitare de mediu, nefiind o unitate activă care produce sau gestionează deșeurile, ape etc.

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectate:

a) probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor (de ex.: cade o sticlă, se sparge sau fisurează dar elementele componente rămân tot nenocive și deșeurile neutre se adună și se elimină în câteva minute).

b) nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate, depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau sau locuiesc oameni.

c) exclus, e la o distanță de peste 18 km de frontieră iar posibilele „efecte” se restrâng la eventual o încăpere (vezi 2/a).

d) nici în condiții accidentale, nici în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător.

e) efectele – ca areal de suprafață cât și ca număr de locuitori posibil afectat – considerăm că sunt practic nule, neafectând practic nici măcar locuitorii din clădirile propuse. Subliniem faptul că toate spațiile sunt încălzite, ventilate și se asigură toate normele P.S.I. necesare, clădirile sunt incombustibile, materialele depozitate sunt incombustibile sau greu combustibile, se asigură dotare P.S.I., hidranți, trape de fum, avertizori de incendiu etc.).

f) arealul posibil de efectuat eventual o încăpere din construcțiile din incintă, nu se pune problema de alt areal și nici de valoarea acestuia (cap. 7.8.).

- nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (național, regional sau local) în zonă; nu există caracteristici naturale speciale;
- nu este posibilă depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului, în incintă nefiind activitate generatoare de noxe, risc poluare, accident etc.
- este exclusă folosirea terenului în mod intensiv, procentul maxim de ocupare al terenului studiat cu construcții P.O.T. este sub 70%, rămân în incintă platforme + spații verzi amenajate.

g) în zonă (și nici pe o rază de kilometri) nu există zone sau peisaje cu statut de protejare (nici măcar local) deci nici național, comunitar sau internațional.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; apreciem că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață redusă, sub 0,5 ha.

Această încadrare e susținută de faptul că la toate investițiile similare realizate în țară au fost autorizate de organele competente în protecția mediului fără probleme, ca obiective ce nu fac obiectul procedurii de mediu.

Proiectantul consideră că prezenta documentație P.U.Z. se încadrează în prevederile H.G. 1076/2004 cap II, art. 5(3) a care precizează:

- se impun evaluări de mediu numai dacă pot avea efecte semnificative asupra mediului

Pe lângă asigurarea tuturor utilităților urbane pentru clădirile propuse, subliniem faptul că destinația, funcțiunea dominantă este de locuire – deci o „activitate absolut nepoluantă, fără risc pentru mediul înconjurător sau sănătatea oamenilor din zonă (locatari sau terți).

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul aferent zonei studiate se compune din următoarele forme de proprietate:

- terenuri proprietate publică de interes local, respectiv Primăria Municipiului Arad;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Terenurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice este teren neutilizat, cele două parcele pe care se fac propuneri prin P.U.Z.

Terenurile aferente circulației vor fi trecute din proprietate privată sau în proprietatea publică a Primăriei Municipiului Arad.

După realizarea clădirilor se va face apartamentarea cu stabilirea cotei părți de teren ce revine de apartament.

4. REGLEMENTĂRI

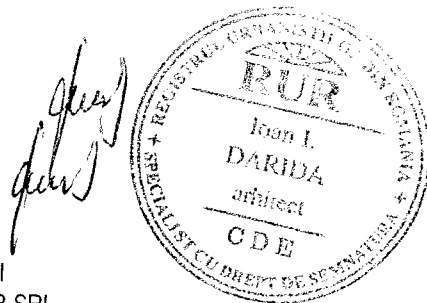
Propunerile prezentului P.U.Z. se înscriu în prevederile P.U.G. al Municipiului Arad, precum și în propunerile de utilizare funcțională a prevederilor Regulamentului P.U.G., respectiv pentru U.T.R. nr.6, care corespunde cu limita zonei studiate a prezentei documentații.

Elaboratorul prezentului P.U.Z. apreciază că realizarea acestei zone cu profil mixt – dotări, prestări, locuințe va duce la dezvoltarea Municipiului Arad, atât economic, cât și urbanistic și va elimina o serie de disfuncționalități existente în zonă, cunoscut fiind faptul că zona industrială Nord, existentă în nordul amplasamentului este una dintre cele mai mari și mai complexe existente pe în municipiu, zona centrală.

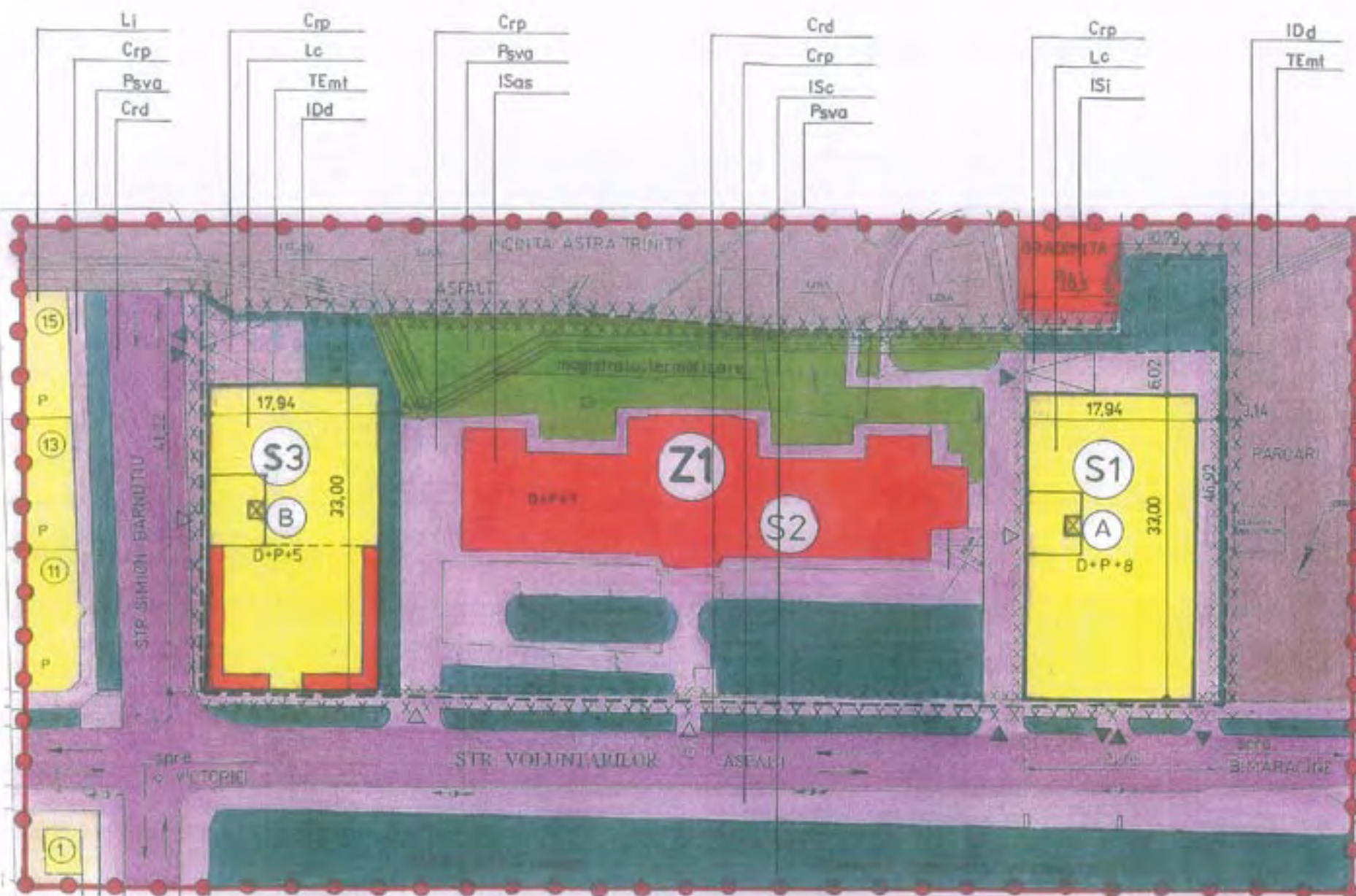
„COPYRIGHT ! În conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătura pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.G. nr.1519/2004, acest proiect este proprietatea intelectuală a societății: B.I. ARH. DARIDA I. IOAN, autor ARH.DARIDA I. IOAN TNA 0600, MEMBRU R.U.R. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-urilor aferente, intră sub incidența legii dreptului de autor”.

Întocmit:

Șef proiect: arh. IOAN DARIDA
Arhitectură arh. DRAGOȘ BOCANU
Urbanism și amenajarea teritoriului: arh. IOAN DARIDA
Rezistență: ing. DORIN STANCA
Instalații: ing. VICTOR RĂSADEA
Geo: ing. ȘTEFAN IAȘCHEVICI
Topo: S.C. CADASTRU GRUP R SRL



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
 CLADIRI BERMO REZIDENCE
 STR VOLUNTARILOR NR 2 ARAD
 REGULAMENT URBANISM



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTA PROPUNERI
- LIMITA ZONA
- LIMITA SUBZONA
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- LOCUINTE
- DOTARI
- INDUSTRIE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- SPATII VERZI NEAMENAJATE
- CAROSABIL
- ALEI PLATFORME PARCARI
- ACCESE AUTO
- ACCESE PIETONALE

LEGENDA

- Li LOCUINTA INDIVIDUALA P
- Lc LOCUINTE COLECTIVE P+5-8
- ISas CONSTRUCTII ASISTENTA SOCIALA
- IDd DEPOZITARE SI PLATFORME INDUSTRIALE
- ISc CONSTRUCTII COMERCIALE
- Crd CAI DE COMUNICATIE RUTIERA CATEGORIA III
- Crp PLATFORME, PARCAJE TROTUARE
- Psva SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE PROTECTIE
- TEmt ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
- ISI INVATAMANT



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA DARIDA IOAN				BENEFICIAR SC BERMO-GROUP SRL	PR NR 15/2006
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA	CLADIRI BERMO REZIDENCE	FAZA
SEF PROIECT	ARH DARIDA I		1:500	STR VOLUNTARILOR NR 2 ARAD	PUZ
PROIECTAT	ARH DARIDA I		DATA	REGULAMENT URBANISM	PL NR 05 A
DESENAT	ARH DARIDA I		DEC 2006		