

HOTĂRÂREA nr. _____
din _____ 2009

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire complex rezidențial cu spații comerciale la parter și clădire de birouri”, str.Abatorului nr.74-76, beneficiar SC COLLINS COMPANY SRL, proiect nr.123/2008, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.12234 / 2009;
- raportul nr.ad.12234 / .2009 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire complex rezidențial cu spații comerciale la parter și clădire de birouri”, str.Abatorului nr.74-76, beneficiar SC COLLINS COMPANY SRL, proiect nr.123/2008, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL;
- rapoartele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- 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 Zonal, indicativ GM. 010 - 2000;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (5) lit „c” și art. 45 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art.1.Se aproba Avizul Tehnic nr. ./2009 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal –„Construire complex rezidențial cu spații comerciale la parter și clădire de birouri” str.Abatorului nr.74-76 , in scris in C.F. nr.62001 Arad nr.top.parcela 3089/2.b :3089/2.c :3089/2.d :3089/1/a/1, beneficiar SC COLLINS COMPANY SRL, proiect nr.123/2008, elaborat de SC Pro Arhitectura SRL, conform anexei care face parte integranta din prezenta hotărâre ;

Art.3.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar SC COLLINS COMPANY SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
Doina PAUL


EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire complex rezidențial cu spații comerciale la parter și clădire de birouri”, str.Abatorului nr.74-76, beneficiar SC COLLINS COMPANY SRL, proiect nr.123/2008, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.3425/2009, cât și faptul că prin amenajarea propusă se îmbunătățește aspectul urban al zonei (mobilare front stradal; creșterea fondului locativ existent și prestări servicii – spații comerciale și birouri), consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Construire complex rezidențial cu spații comerciale la parter și clădire de birouri ”, str.Abatorului nr.74-76, beneficiar SC COLLINS COMPANY SRL, proiect nr.123/2008, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT ȘEF
Serviciul Construcții și Urbanism
Nr.12237 / 2009

REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire complex rezidențial cu spații comerciale la parter și clădire de birouri”, str.Abatorului nr.74-76, beneficiar SC COLLINS COMPANY SRL, proiect nr.123/2008, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL

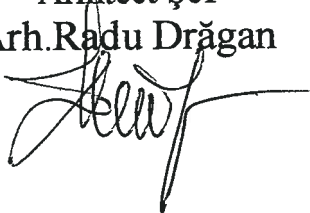
Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.3425/2009, privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM 010-2000.

În aceste condiții considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr. 52 din 21.01.2003, privind **transparența** decizională în administrația publică și propunem demararea acestei proceduri.

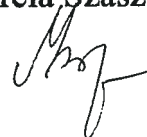
După expirarea termenului (30 de zile) și îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere , se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparența decizională .

Arhitect Șef
Arh.Radu Drăgan



Șef Serviciu
Ing. Mirela Szasz



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei :

- Denumirea lucrării: **Complex rezidential cu spatii comerciale la parter si cladire de birouri**
- Număr proiect: **123 /2008**
- Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**
- Beneficiar: **s.c. COLLINS COMPANY s.r.l.**
- Proiectant: **s.c. PRO ARHITECTURA s.r.l.**

1.2 Obiectul studiului:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. **COLLINS COMPANY S.R.L.** cu sediul în Arad, B-dul Vasile Milea/Revoluției, nr.1/73, Bloc Corp A, sc. II, ap. 30
Documentația are la bază Certificatul de urbanism nr.3425 din 30_01_2009 eliberat de Consiliul Județean Arad, pentru terenul situat în localitatea Arad, Str.Abatorului Nr. 74-76, Nr. top 3089/2.b; 3089/2.c; 3089/2.d; 3089/1.a1/1 având o suprafață de 9.627 mp, conform Extrasului C.F. nr. 62001.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - Parcaje supraterane P+2E
 - Spații comerciale cu regim de înălțime maxim P
 - Blocuri rezidentiale cu regim de inaltime max. P+10E; blocurile A,B h=P+9E, blocurile C, D h=P+10E
 - Cladirea de birouri cu un regim de inaltime P+6E
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platforma carosabilă cu locurile de parcare, racord carosabil între drumul public și drumurile de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;
- e) trotuare de incintă;
- f) amenajarea spațiilor verzi si plantate, iluminat arhitectural;
- g) platforme gospodărești;

1.3 Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

A. Planul Urbanistic General al Mun. Arad

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 12.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu legea nr.50/1991 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil.

Subzonele funcționale UTR nr. 12 sunt următoarele:

- Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2
- Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri
- Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- Zona unitati industriale

Funcțiunea dominantă este locuirea, zona rezidențială.

Funcțiuni complementare admise zonei: spații comerciale și prestări servicii.

- Funcțiuni propuse: blocuri de locuințe cu spații comerciale la parter și clădire de birouri
- Utilizări permise cu condiții
 - Se va autoriza extinderea unității industriale existente, doar în incintă. Se vor lua măsuri de protecția mediului.
- Interdicții temporare
 - Nu au fost prevăzute interdicții temporare
- Interdicții permanente
 - Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare în afara incintelor unităților existente

B. Studiu de evaluare a calității solului pentru S.C. COLLINS COMPANY S.R.L., pentru amplasamentul Arad, Str. Abatorului, nr. 74-76.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII :

2.1. Evoluția zonei:

Amplasamentul analizat este situat în orașul Arad, zona de vest al municipiului, cartier Parneava, suprafața pe care se va construi are o formă neregulată și se învecinează cu strada: Abatorului și cu un canal în partea de Nord.

Terenul este intravilan cu construcție conform Extrasului CF nr. 62001 cu nr. Top. 3089/2.b; 3089/2.c; 3089/2.d; 3089/1.a1/1, având suprafața totală de 9.627,00mp.

Construcția de pe teren este o clădire (în partea de est construcția este lipită de alta construcție) cu funcțiunea de locuință și cu un regim de înălțime P.

SC = 181,71 mp Ad = 181,71 mp.

P.O.T = 1,88%

C.U.T. = 0,02

Construcția este într-o stare foarte proastă și numai prezintă siguranță în exploatare.

Societatea S.C. COLLINS COMPANY S.R.L. este o companie imobiliară care intenționează să realizeze pe acest teren o investiție privată.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare reglementare specifică, detaliată pentru zona de locuit și asigurarea corelării și continuității dezvoltării urbanistice complexe ale acestei zone concordanță cu prevederile planului urbanistic general al Municipiului Arad.

2.2. Încadrarea în localitate:

Zona studiată este amplasată în zona de vest al Mun. Arad, în intravilanul localității și este ușor accesibilă de pe strada Henri Coanda și str. Abatorului.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord:
 - canalul Muresel
- Sud Est
 - terenuri proprietate privată, locuințe unifamiliale, str. Henri Coanda
- Sud:
 - str. Abatorului
 - zona de locuințe unifamiliale
- Vest:
 - blocuri de locuință
 - str. Targului
 - locuințe unifamiliale

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Terenul este delimitat la nord de canalul Muresel.

Nu există vegetație valoroasă în zonă.

Stratificarea terenului este prezentată în studiul geotehnic.

Amplasamentul se găsește în Campia râului Mures, care are un aspect plan și stabilitate generală a terenului asigurată. Se încadrează în estul depresiunii Panonice. Insași Aradul este așezat pe conul de dejecție a râului Mures care este alcătuit din pietrisuri și bolovanisuri nisipoase separate de strate de argile și prafuri argiloase.

Amplasamentul se situează la distanță medie față de râul Mures, iar alternanța stratelor de permeabilități diferite formează un sistem etajat de panze de ape subterane în adâncime, în consecință, nivelul apei freatice prezintă variații importante, acesta fiind dependent atât de nivelul apei din Mures cât și de regimul și volumul apelor din precipitații dar mai ales de volumul pierderilor din conductele ce transportă diferite ape prin subteran și de canalul Muresel în mod special, canal ce trece foarte aproape de amplasament.

Se recomandă fundarea la adâncimea de 1,20m față de cota terenului actual de pe amplasament, pe stratul I din profile forajelor și secțiunile geologo-tehnice anexate studiului, alcătuit din argila prăfoasă cafenie cu rare concrețiuni de calcar, plastic vartoasă, bună de fundare.

Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare se va considera pentru $B=0,50-1,00m$ și adâncimea indicată la încărcări în gruparea fundamentală $P_{conv.}=200KPa$

$P_{100/92}$ încadrează localitatea Arad, într-o zonă seismică de calcul notată cu D careia îi corespunde un $K_s=0,16$ și un $T_c=100$ sec.

Adâncimea de îngheț se situează în conformitate cu STAS 6054/77 la 0,80 m de nivel teren actual..

Apa subterană:

Nivelul apei freatice s-a interceptat în foraje imediat ce s-a străpuns stratele coezive și s-a interceptat nisipurile, după care s-a stabilizat la adâncimi de 2,00m respectiv la 2,20 m față de cota terenului de la gura forajelor.

2.4. Circulația

2.4.1. Situația existentă

Principala cale de acces la amplasament este str. Abatorului (face legătura centrul orașului) care se intersectează cu str. Cocorilor (Cartier Vlaicu și Alfa).

În zona există transport în comun (linii de tramvai) amplasate pe str. Cocorilor

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1 Situația existentă

Terenul este intravilan cu construcție conform Extrasului CF nr. 62001 cu nr. Top. 3089/2.b; 3089/2.c; 3089/2.d; 3089/1.a1/1, având suprafața totală de 9.627,00mp.

Construcția de pe teren este o clădire (în partea de est construcția este lipită de alta construcție) cu funcțiunea de locuință și cu un regim de înălțime P.

$SC=181,71$ mp $Ad=181,71$ mp.

$P.O.T=1,88\%$

$C.U.T.=0,02$

2.6 Echiparea tehnico - edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are următoarele utilități în zona: rețea de apă potabilă, energie electrică, telefonie, rețea de gaz, canalizare și canalizare pluvială

2.7. Concluzii din documentația deja elaborată

Nu au fost întocmite alte documentații pe acest amplasament

2.8. Probleme de mediu:

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și gaze naturale.

2.9. Obțineri ale populației

Populația din jur dorește întubarea canalului și construirea unui complex rezidențial cu spații comerciale la parter și clădire de birouri.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamente

În această zonă nu s-au făcut alte studii.

3.2.Prevederi în PUG

Nu s-au prevăzut restricții în PUG privind amplasarea de construcții de locuințe, cladire de birouri și comerț conf. UTR.nr 12

Subzonele funcționale UTR nr. 12 sunt următoarele:

- o Zona rezidențială cu cladiri P, P+1, P+2
- o Zona rezidențială cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri
- o Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- o Zona unități industriale

Funcțiunea dominantă este locuirea, zona rezidențială.

Funcțiuni complementare admise zonei: spații comerciale și prestări servicii.

- Funcțiuni propuse: blocuri de locuințe cu spații comerciale la parter și cladire de birouri
- Utilizări permise cu condiții
 - Se va autoriza extinderea unității industriale existente, doar în incintă. Se vor lua măsuri de protecția mediului.
- Interdicții temporare
 - Nu au fost prevăzute interdicții temporare
- Interdicții permanente
 - Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare în afara incintelor unităților existente

3.3.Valorificarea cadrului natural

Se impune desfundarea, drenarea și intubarea canalului existent ce delimitează terenul spre Nord. Canalul este în intravilanul Municipiului Arad și prin regulamentul UTR 12 cade în sarcina beneficiarului de investiție al zonei. Intubarea și întreținerea acestuia. Se propune intubarea canalului pentru a se realiza un acces auto la amplasament și locuri de parcare publice.

3.3.1 Condițiile studiului geo

Cu privire la teren se recomandă fundarea la adâncimea de 1,20 m față de cota terenului actual de pe amplasament, pe stratul I din profilele forajelor și secțiunile geologo-tehnice anexate studiului, alcătuit din argila prăfoasă cafenie cu rare concrețiuni de calcar, plastic vartoasă, bună de fundare.

Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare se va considera pentru $B=0.50-1.00m$ și adâncimea indicată la încărcări în gruparea fundamentală $P_{conv}=200Kpa$.

Pentru alte lățimi de fundații și alte adâncimi de fundare la calculul presiunii se vor aplica corecțiile de lățime și adâncime în conformitate cu STAS 3300/2-1985, considerându-se P_{conv} , barat egal cu 200 Kpa.

Se vor prevedea sprijiniri pentru săpături executate în spații înguste și mai adânci de 1,50m. P 100/92- încadrează localitatea Arad într-o zonă seismică de calcul D careia îi corespunde un $K_s=0.16$ și un $T_c=1.00$ sec.

Adâncimea de îngheț se situează în conformitate cu STAS 6054/77 la 0,80 m de nivel teren actual..

Apa subterană:

Nivelul apei freatice s-a interceptat în foraje imediat ce s-a străpuns stratele coezive și s-a interceptat nisipurile, după care s-a stabilizat la adâncimi de 2,00m respectiv la 2,20 m față de cota terenului de la gura forajelor.

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1.Situația existentă

Terenul este intravilan cu construcție conform Extrasului CF nr. 62001 cu nr. Top. 3089/2.b; 3089/2.c; 3089/2.d; 3089/1.a1/1, având suprafața totală de 9.627,00mp.

Din punct de vedere nivelitic terenul se prezintă destul de uniform, fără denivelări importante.

Accesul rutier în zonă se face de pe strada Abatorului .

3.4.2. Propuneri

Lucrările de drumuri se referă la:

Rețeaua stradală din cadrul ansablului rezidențial se va realiza ca și o succesiune de aliniamente și curbe. Curbe amenajate în plan și spațiu pentru viteze de proiectare de 20...50 km/h.

- amenajarea unei intersecții în T cu străzile Cocorilor respectiv noua strada Henri Coanda amplasată pe canalul Muresel (care se va intuba).
- amenajarea locurilor de parcare, cf. 132-93 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane";
- amenajarea unor platforme de descărcare la spațiile comerciale, pentru vehiculele care asigură aprovizionarea și accesul mașinilor de salubritate la fiecare bloc.

Toate lucrările de drum se vor realiza cu același sistem rutier, alcătuit din fundație de balast, balast stabilizat peste care se vor așterne straturile din amestec de asfalt. Grosimea sistemului rutier se va determina printr-un calcul de dimensionare și se va face verificarea la variații de temperatură, adică la îngheț-dezghet.

Încadrarea sistemului rutier proiectat se va face cu borduri prefabricate, montate ridicat față de carosabil.

Amenajarea în profil transversal și longitudinal se va face în așa fel încât apele pluviale să fie conduse spre gurile de scurgere a canalizării pluviale.

Accesul pietonal în zonă se asigură prin proiectarea unor trotuare și alei pietonale.

Finanțarea lucrărilor sus amintite se vor realiza din fondurile alocate de beneficiar în etape de realizare și posibilități precum și cerințe

Baza legală pentru efectuarea lucrărilor de construcții în zona drumurilor cuprinde:

- ordinul M.T. nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane;
- ordinul M.T. nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- normele tehnice și standardele românești în vigoare.

Accesul spre construcție se va face din str. Abatorului, pe unde se va amenaja și ieșirea din complex, se va amenaja un acces pentru intrare sens unic pe str. Henri Coanda, dinspre str. Cocorilor spre complex, deoarece configurația str. Cocorilor nu permite organizarea intersecției pentru ieșire. Pentru ieșire pe str. Abatorului se va recurge la interzicerea virajului la stânga, iar pentru defluire se vor folosi str. Barsei, str. Targului și se va amenaja str. Henri Coanda cu ieșire pe strada Sezatori.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune demolarea construcției existente și amplasarea unui complex rezidențial cu spații comerciale la parter și o clădire de birouri și demolarea construcției existente, conform Plan de reglementări urbanistice anexat, cu regim de înălțime P+10E (parțial).

h) construcții noi:

Parcaje supraterane P+2E

Spații comerciale cu regim de înălțime maxim P

Blocuri rezidențiale cu regim de înălțime max. P+10E; blocurile A,B h=+9E, blocurile C, D h=+8E

racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;

Clădirea de birouri cu un regim de înălțime P+6E

- i) sistematizarea verticală a terenului;
- j) platforma carosabilă cu locurile de parcare, racord carosabil între drumul public și drumurile de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;
- k) trotuare de incintă;
- l) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- m) platforme gospodărești;

Construcții propuse:

- A. Spații comerciale, P în zona de nord-est a amplasamentului
 $Sc = 1820,00mp$
 $Sd = 1820,00 mp$
- B. Blocuri de locuință A și B, +9E, în zona de nord-est a amplasamentului
Bloc A (+9E)
 $7E \times 6Ap. = 42 Ap$
 $2E \times 3Ap. = 6 Ap$
 $=48 Ap$
Bloc B (+9E)
 $7E \times 6Ap. = 42 Ap$
 $2E \times 3Ap. = 6 Ap$
 $=48 Ap$
 $Sc = 36,90 \times 2 = 73,80 mp$
 $Sd = 9.419,80mp$
- C. Blocuri de locuință C și D, +8E, în zona de vest a amplasamentului
Bloc C (+8E)
 $6E \times 6Ap. = 36 Ap$
 $2E \times 3Ap. = 6 Ap$
 $=42 Ap$
Bloc D (+8E)
 $6E \times 6Ap. = 36 Ap$
 $2E \times 3Ap. = 6 Ap$
 $=42 Ap$
 $Sc = 36,90 \times 2 = 73,80 mp$
 $Sd = 8493,40 mp$
- D. Clădire de birouri, P+6E, în zona de nord-est a amplasamentului
 $Sc = 71,00mp$
 $Sd = 2264,66mp$
- E. Parcaje supraetajate, P+2E, în zona sud-vestică a amplasamentului, pentru cca. 94 de autovehicule
 $Sc = 1238,20mp$
 $Sd = 3714,60mp$

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale generoase, iar în zona mediană a terenului se vor amenaja la sol cca. 213 locuri parcare. Zona liberă rămasă, având o pondere de cca.13,00% din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde. În exteriorul incintei în partea de Nord, pe partea cu canalul, care se va intuba, se propune extinderea strazii str. Henri Coanda cu un număr de 43 de parcuri necesare pentru magazinele de la parter, pentru clădirea de birouri și parcuri publice. Total nr. parcuri este de 256.

Sc total = 3.461,97mp
Sd total = 2.787,63mp
S teren = 9.627,00mp

IN ZONA STUDIATA

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	20.602,74	59,07	10975,74	31,40
	LOCUINTE COLECTIVE , INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	—	—	3.284,97	9,42
2	UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	564,08	1,60	564,08	1,60
3	CIRCULATII CAROSABILE	3.900,87	11,20	6.158,53	17,70
	PIETONALE, PLATFORME, PARCARI	1.856,03	5,32	4.688,40	13,49
4	SPATII VERZI AMENAJATE	—	—	1.252,00	3,59
	NEAMENAJATE / ZONE PROTECTIE	6.222,90	17,85	6.222,90	17,84
5	TERASAMENTE TRAMVAI	871,25	2,50	871,25	2,50
6	ZONA TEHNICO - EDILITARE	858,55	2,46	858,55	2,46
TOTAL GENERAL		34.876,42	100%	34.876,42	100%

BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

IN INCINTA STUDIATA

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
I	LOCUINTA INDIVIDUALA	181,83	1,88	—	—
II	TEREN PROPRIETATE PRIVATA	9.445,17	98,12	—	—
1	SERVICII, COMERT, PARCARE SUPRATERANA, LOCUINTE COLECTIVE, CLADIRE DE BIROURI	—	—	3.284,97	35,00
2	CIRCULATII CAROSABILE	—	—	2.257,66	23,00
	PIETONALE, PLATFORME, PARCARI	—	—	2.832,37	29,00
3	SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECTIE, LOCURI DE JOACA	—	—	1.252,00	13,00
	GRADINI SUSPENDATE	—	—	563,57	5,00
TOTAL GENERAL		9.627,00	100%	9.627,00	100%

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	1,88 %	35,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,02	2,8

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată cu construcție conform Extras C.F. nr. 62001 cu nr. Top. 3089/2.b; 3089/2.c; 3089/2.d; 3089/1.a1/1	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Pantele patului de umpluturi vor respecta pantele suprastructurii drumurilor de acces și platformele de parcare.

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale generoase, cu pante înspre exterior.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Se prevede amplasarea unui complex rezidențial cu spații comerciale la parterul blocurilor și o clădire de birouri.

3.5.3. Aliniamentul obligatoriu

Construcțiile vor fi amplasate la max. 41,50m față de axul străzii Cocorilor, max 22,30 fata de axul străzii Abatorului și max. 15,40m fata de str. Henri Coanda.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul maxim propus este de maxim 33,50m față de C.T.S., respectiv +10E

Bloc A,B	H= +33,50 m
Bloc C,D	H= +33,50 m
Clădire de birouri	H= +23,80 m
Comert(magazine,spații comerciale)	H= +5,20 m
Parcare supraterana	H= +8,30m

3.5.5. Modul de utilizare a terenului

Au fost stabilite valori maxime pt. procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului

- P.O.T. 35 %
- C.U.T. 2,8

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, spații de joacă pt. copii și plantații de aliniament. În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeță, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire. Se propun grădini suspendate între blocurile A și B și blocurile C și D.

3.6 . ECHIPARE EDILITARA-SITUAȚIA PROPUȘĂ

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a imobilelor propuse, se va realiza printr-o rețea, din prolietilena de inalta densitate PEHD 100, Pn10, racordată la rețelele exterioare existente de pe stada Henri Coandă Dn.300mm și pe strada Abatorului Dn200mm din azbo.

Rețelele exterioare de apă din azbo la care se racordează amplasamentul studiat vor fi schimbate.

Conf. NormativNP086/2005, anexa6, pt. stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de 15l/s, complexul de blocurifiind amplasat într-un cartier cu mai mult de 5001 locuitori, iar regimul de inaltime al blocurilor este de peste 4 niveluri .

Având în vedere faptul că, rețeaua de apă nu asigură presiunea necesară pentru funcționarea instalațiilor interioare de apă, este prevazută o stație de hidrofor pentru întreg amplasamentul, pentru consum de apă potabilă și stație de pompare cu rezervor înmagazinare pentru hidranți supraterani exteriori Dn100, și pentru hidranți interiori de 2" care vor fi amplasati pe casa scarii la fiecare nivel a clădirii de birouri.

Contoarele de apă rece vor fi câte unul pentru fiecare imobil și se vor amplasa în exteriorul acestora în cămine speciale, etanșe. Contorul se va monta încadrat de vane de închidere cu filet sau flanșe.

Apa caldă manajeră se va produce local în centralele termice proprii fiecărui imobil.

Fiecare apartament va fi alimentat cu apa rece și apă caldă, prin conducte din polipropilena Dn.25 mm, pe care se va monta un contor de apă rece și un contor de apă caldă de apartament Dn15.

3.6.2.Canalizare menajeră și pluviala

Apele evacuate in rețelele de canalizare vor corespunde prevederilor normativelor NTPA 001 si NTPA OO2/2002.

Apele uzate menajere, vor fi evacuate gravitațional de la fiecare imobil în rețeaua exterioară din incintă și în final în rețeaua exterioară de canalizare Ø300 de pe strada Abatorului, printr-un cămin de racord.

Instalațiile exterioare de canalizare se vor realiza din țevă PVCKG, pentru instalații exterioare, pozate la adâncimi cuprinse între 70cm și 400cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

La toate schimbările de direcție și la distanțe de maxim 50m în aliniament vor fi montate cămine de vizitare pentru canalizare gravitațională. Rețeaua exterioară de canalizare este realizată în sistem separativ în interiorul incintei, existând o rețea pentru preluarea apelor menajere, o rețea pentru preluarea apelor pluviale de pe platforme și o rețea de ape pluviale convențional curate de pe acoperișurile blocurilor.

Apele pluviale de pe platforme de parcaje și drumuri vor fi preluate printr-un sistem de cămine, rigole și guri de scurgere, transportate în rețea de conducte și trecute printr-un separator de hidrocarburi din PE, cu filtru coalescent, decantor de nămol și, bypass, pentru ca apoi să fie deversate în Canalul Mureșel.

BREVIAR DE CALCUL

I. ALIMENTARE CU APĂ

1. Necesarul de apă rece potabilă se determină conform SR 1343-1 pentru necesarurile specifice de apă rece și caldă în funcție de destinațiile clădirilor (STAS 1478) astfel:

Nr. crt.	Destinația clădirii	Nr. persoane	Necesar specific (l/om zi)	
			apă rece	apă caldă menajeră
1	Cladiri de locuit	600	280	110
2	Birouri	300	20	5

a) **debitul zilnic mediu de apă rece**

$$Q_{n\text{ zi med}} = \frac{1}{1000} \times \left(\sum_{i=1}^m N_{(i)} \times q_{sp(i)} \right)$$

Unde $N_{(i)}$ = numărul de utilizatori consumatori fizici de apă sau unități specifice de produs pentru care se folosește apa.

$Q_{s(i)}$ = debit specific: cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator pentru o activitate normală. Se determină conform STAS 1478-90

$$Q_{n\text{ zi med}} = \frac{1}{1000} \times (600 \times 280 + 300 \times 20) = 174 \text{ mc/zi}$$

b) debitul zilnic maxim de apă rece

$$Q_{n\text{ zi max}} = \frac{1}{1000} \left(\sum_{i=1}^m N_{(i)} \times q_{sp(i)} \times K_{zi(i)} \right)$$

Unde K_{zi} = coeficientul de uniformitate zilnică

$$K_{zi} = 1,15$$

$$Q_{n\text{ zi max}} = 174 \times 1,15 = 200,1 \text{ mc/zi}$$

c) debitul orar maxim de apă rece

Se consideră o funcționare de 24 ore/zi.

$$Q_{n\text{ o max}} = \frac{1}{24} \times \frac{1}{1000} \left(\sum_{i=1}^m N_{(i)} \times q_{sp(i)} \times K_{zi(i)} \times K_{o(i)} \right)$$

Unde K_o = coeficientul de neuniformitate orară

$$K_o = 2,8$$

$$Q_{n\text{ o max}} = \frac{1}{24} \times 200,1 \times 2,8 = 23,34 \text{ mc/h}$$

Gradul de asigurare 99%, regimul de furnizare a apei calde menajere este de 24 h/zi, iar temperatura apei calde menajere este de 60 °C.

Din care apă caldă menajeră de 60° C:

a) debitul zilnic mediu de apă caldă $Q_{n\text{ zi med}} = \frac{1}{1000} \times 600 \times 110 = 66,0 \text{ mc/zi}$

b) debitul zilnic maxim de apă caldă $Q_{n\text{ zi max}} = 1,15 \times 66 = 75,9 \text{ mc/zi}$

c) debitul orar maxim de apă caldă $Q_{n\text{ o max}} = \frac{1}{24} \times 2,8 \times 75,9 = 8,85 \text{ mc/h}$

2. Cerința de apă rece potabilă se stabilește conform STAS 1343/0 –89

$$Q_s = K_s \times K_p \times Q_n$$

Unde K_s = coeficient care ține seama de nevoile tehnologice ale instalațiilor de tratare și epurare ale sistemului de alimentare cu apă și canalizare

K_p = coeficient care ține seama de pierderile de apă în aducțiune și în rețeaua de distribuție

$$K_s = 1,02 \quad K_p = 1,05$$

a) debitul zilnic mediu de apă rece $Q_{s\text{ zi med}} = 186,35 \text{ mc/zi}$

debitul zilnic mediu de apă caldă $Q_{s\text{ zi med}} = 70,68 \text{ mc/zi}$

b) debitul zilnic maxim de apă rece $Q_{s\text{ zi max}} = 214,30 \text{ mc/zi}$

debitul zilnic maxim de apă caldă $Q_{s\text{ zi max}} = 81,28 \text{ mc/zi}$

c) debitul orar maxim de apă rece $Q_{s\text{ o max}} = 24,99 \text{ mc/h}$

debitul orar maxim de apă caldă $Q_{s\text{ o max}} = 9,48 \text{ mc/h}$

3. Debitul simultan

Debitul simultan de apă se stabilește conform STAS 1478 cu formula:

$$q_c = a(0,15 \times \sqrt{E} + 0,004 \times E)$$

pentru cladiri de locuit

$$q_c = 0,24 \sqrt{E}$$

pentru birouri

în care : a = 1 pentru apă rece

Nr.crt	Denumire obiect	q _s (l/s)	Nr.obiect	Echivalent	
				obiect	Total
Cladiri de locuit					
1.	Lavoar Dn15	0,07	180	0,35	63
2.	Vas closet Dn10	0,10	180	0,50	90
3.	Bideu	0,07	180	0,35	63
4.	Cadă baie Dn 15	0,20	180	1,00	180
5.	Spălător de vase Dn15	0,20	180	1,00	180
6.	Masina de spalat vase	0,20	180	1,00	180
7.	Masina de spalat rufe	0,20	180	1,00	180
Σ E ₁					936
Σ E ₂					486
E=0,7 E ₁ +E ₂					1141,2

Nr.crt	Denumire obiect	q _s (l/s)	Nr.obiect	Echivalent	
				obiect	Total
Birouri					
1.	Lavoar Dn15	0,07	24	0,35	8,4
2.	Vas closet Dn10	0,10	12	0,50	6
Σ E ₁					14,4
Σ E ₂					8,4
E=0,7 E ₁ +E ₂					18,48

a) Debitul simultan de apă rece menajeră-branșament de apă rece

$$E=0,7 E_1+E_2$$

a.r.
 $q_c = a(0,15 \sqrt{E} + 0,004 \times E) = 1(0,15 \sqrt{1141,2} + 0,004 \times 1141,2) = 9,63 \text{ l/s}$ - cladiri de locuit
 $q_c = 0,24 \sqrt{E} = 0,24 \sqrt{18,48} = 1,03 \text{ l/s}$ - birouri

a.r.
 $q_{c \text{ total racord}} = 9,63 + 1,03 = 10,66 \text{ l/s}$

II. CANALIZARE

1. Canalizare menajeră se stabilește conform STAS 1846-90, și anume:

$$Q_u = 0,8 \times Q_s$$

Unde Q_s – debitul de apă de alimentare caracteristică ale cerinței de apă

- a) debitul zilnic mediu $Q_{uzi \text{ med}} = 0,8 \times 186,35 = 149,08 \text{ mc/zi}$
 b) debitul zilnic maxim $Q_{uzi \text{ max}} = 0,8 \times 214,30 = 171,44 \text{ mc/zi}$
 c) debitul orar maxim $Q_{uo \text{ max}} = 0,8 \times 24,99 = 19,99 \text{ mc/h}$
 d) debitul de calcul pentru canalizare menajeră se determină conform STAS 1846/90 cu formula: $Q_u = Q_s \times Q_{s \text{ max}}$

În care Q_s = debitul corespunzător sumei echivalenților de debit pentru scurgere al obiectelor sanitare

$Q_{s \text{ max}}$ = debitul specific cu valoarea cea mai mare

Nr. crt	Denumire obiect	q _s (l/s)	Nr. obiect	Echivalent	
				obiect	Total
Cladiri de locuit					
1.	Lavoar Dn15	0,17	180	0,50	90
2.	Vas closet Dn10	2,00	180	6,00	1080

3.	Bideu	0,17	180	0,50	90
4.	Cadă baie Dn 15	0,66	180	2,00	360
5.	Spălător de vase Dn15	0,33	180	1,00	180
6.	Masina de spalat vase	0,66	180	2,00	360
7.	Masina de spalat rufe	0,50	180	1,50	270
ΣEI					2430
Birouri					
1.	Lavoar Dn15	0,17	24	0,50	12
2.	Vas closet Dn10	2,0	12	6,00	72
ΣEb					84

$$Q_{sl} = 0,132 \times \sqrt{EI} + 0,0018 \times EI = 0,132 \times \sqrt{2430} + 0,0018 \times 2430 = 10,88 \text{ l/s}$$

$$Q_{sb} = 0,23 \times \sqrt{Eb} = 2,10 \text{ l/s}$$

$$Q_{smax} = 2,00 \text{ l/s}$$

$$Q_u = 10,88 + 2,10 + 2,00 = 14,98 \text{ l/s}$$

Apele uzate menajere se evacuează în sistemul de canalizare stradal printr-un cămin de racord.

2. Canalizare pluvială se stabilește conform STAS 1846-90.

2.1. Debitul de calcul pentru apa meteorică de pe acoperișul tip tersa al imobilului se determină conform STAS 1795/87.

$$Q_A = 0,0001 \times \Phi \times m \times S_c \times i$$

Unde:

Φ = coeficientul de scurgere aferent ariei S

$$\Phi = 0,9 \text{ pentru invelitori de sticla, tigla si carton asfaltat}$$

m = coeficientul de reducere a debitului de calcul, care tine seama de capacitatea de inmagazinare, in timp, a canalelor si de durata ploii de calcul, t

$$m = 0,8 \text{ pentru } t \leq 40 \text{ min}$$

S_c = suprafața de calcul a acoperișului

$$SA = 3667 \text{ mp}$$

i = intensitatea ploii de calcul funcție de frecvența de calcul a ploii și durata ploii de calcul

a. frecvența de calcul a ploii = 2/1 – din condiția că apa de pe terasă nu poate pătrunde în interior;

b. durata de calcul a ploii se verifică cu relația $t = t_{cs} + L/v$

unde t_{cs} = timpul de adunare a apei de ploaie de pe suprafața receptoare a acoperișului

L = distanța cea mai mare pe care o parcurge apa de ploaie

Conform STAS 1846 pentru frecvența 2/1 și $t = 4,0$ min se obține $i = 210$ l/s ha

$$\Rightarrow Q_A = 0,0001 \times 0,9 \times 0,8 \times 3667 \times 210 = 55,44 \text{ l/s ;}$$

2.2. Debitul de calcul pentru apa meteorică de pe platforma de parcare al imobilului se determină conform STAS 1795/87.

$$Q_P = 0,0001 \times \Phi \times m \times S_c \times i$$

Unde:

Φ = coeficientul de scurgere aferent ariei S

$$\Phi = 0,85 \text{ pentru platforme asfaltate}$$

m = coeficientul de reducere a debitului de calcul, care tine seama de capacitatea de inmagazinare, in timp, a canalelor si de durata ploii de calcul, t

$$m = 0,8 \text{ pentru } t \leq 40 \text{ min}$$

S_c = suprafața de calcul platformei de parcare, alei pietonale, carosabile

$$SP = 5081 \text{ mp}$$

i = intensitatea ploii de calcul funcție de frecvența de calcul a ploii și durata ploii de calcul

a. frecvența de calcul a ploii = 2/1 – din condiția că apa de pe platforma nu poate pătrunde în interior;

b. durata de calcul a ploii se verifică cu relația $t = t_{cs} + L/v$

unde t_{cs} = timpul de adunare a apei de ploaie de pe suprafața receptoare a acoperișului

L = distanța cea mai mare pe care o parcurge apa de ploaie

Conform STAS 1846 pentru frecvența 2/1 și $t = 10,0$ min se obține $i = 140$ l/s ha

=> $Q_P = 0,0001 \times 0,85 \times 0,8 \times 5081 \times 140 = 48,37$ l/s ;

Debitele de ape pluviale de pe acoperiș și platforme este:

$Q_{tot} = Q_A + Q_P = 55,44 + 48,37 = 103,81$ l/s ≈ 104 l/s

Apele evacuate de pe parcuri și carosabil vor trece printr-un separator de hidrocarburi și împreună cu apele pluviale de pe acoperiș sunt evacuate în Mureșel.

3.6.4. Alimentarea cu căldură

Se va realiza un sistem de încălzire pe combustibil gaze naturale, bazat pe centrale termice de bloc. Aceste centrale vor avea ca și componente principale, cazane murale în condensatie, cu tiraj forțat. Cu ajutorul acestora se va asigura și apa caldă pentru consum menajer. Aceste cazane se vor monta interconectate, în baterii, cu automatizare cascadata, pentru a genera doar cantitatea strict necesară de energie termică, realizându-se un consum minim de combustibil și implicit o cantitate minimă de noxe cedate mediului înconjurător. Acest mod de configurare a centralelor termice asigură un randament maxim de utilizare a combustibilului gazos, preluându-se prin condensare și energia conținută în vaporii de apă din componenta gazelor de ardere (până la 108 %, raportat la puterea calorică superioară a combustibilului) comparativ cu microcentrale individuale de apartament.

Evacuarea gazelor de ardere prin tiraj forțat și în mod centralizat, asigură o bună dispersie a acestora, cu efect poluant minim asupra mediului și al ocupanților imobilelor. Cantitățile de noxe conținute în gazele emise se vor încadra în prevederile art.9.17. din Normativul pentru proiectarea și executarea instalațiilor de încălzire centrală I 13 / 2002, și anume:

Monoxid de carbon (CO) : 100 mg/Nmc

Oxizi de sulf (SOx) : 35 mg/Nmc

Oxizi de azot (NOx) : 350 mg/Nmc

Necesarul efectiv de energie termică va rezulta pe baza funcționării concrete, a fiecărei unități în parte.

Amplasarea centralelor, respectiv alimentarea lor cu gaze naturale, se va realiza cu respectarea tuturor normativelor specifice acestui domeniu.

Instalațiile interioare de încălzire se vor realiza cu radiatoare din tablă otel eloxat, conducte de distribuție din cupru moale izolat termic, montate în pardoseala, sistem distribuitor – colector montat în perete, cu contorizare pe fiecare apartament. Distribuția generală pe fiecare bloc se va face în sistem arborescent, bitubular, inferior.

Instalații climatizare

De asemenea, pentru perioada de vară, se vor crea condițiile ca fiecare apartament să poată fi dotat cu o instalație de climatizare tip mono sau multi split în funcție de dorința utilizatorului final.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrică

Situația propusă

Se propune ca alimentarea noului obiectiv, să se facă dintr-un nou post de transformare cu amplasament înglobat la parterul blocului D (parcare supraterană).

Postul de transformare este amplasat conform normativului PE 101/1985.

Instalațiile electrice de interior pot fi amplasate față de construcțiile industriale sau civile la distanțe nenormate (chiar alipite) ori înglobate în aceste construcții, în cazurile și în condițiile prevăzute în tabelul 2.3.

Condițiile pentru amplasarea instalațiilor electrice de tip interior, față de construcțiile industriale și civile

Nr. crt.	Caracteristicile construcției vecine			Condițiile pentru instalația electrică	Modul de amplasare admis
	Destinația	Categoria de pericol de incendiu	Gradul de rezistență la foc ¹⁾		
0	1	2	3	4	5
1	Construcții industriale	A, B	I, II	Să servească numai instalațiile din clădirea respectivă	La distanță nenormată sau alipită pe o singură latură ²⁾

2	Construcții industriale	C, D, E	I, II	-	La distanță nenormată, alipită sau înglobată ³⁾
3	Construcții industriale	C, D, E	III	Să servească numai instalațiile din clădirea respectivă	La distanță nenormată, alipită sau înglobată ³⁾
4	Depozite de materiale	C	I, II	Să servească instalații din clădirea care cuprinde depozitele	Separarea antifoc față de depozit
5	Clădiri civile	-	I, II, III	-	La distanță nenormată sau alipită pe o singură latură; punctele de alimentare și posturile trafo pot fi alipite pe mai multe laturi sau înglobate ⁴⁾

Cladirile propuse sunt cladiri civile cu gradul de rezistenta la foc III

. Postul de transformare va fi alimentat printr-un racord subteran din rețeaua de distribuție urbană de medie tensiune.

Se propune ca alimentarea obiectivelor care se vor construi în zona supusă reglementărilor, să se facă prin rețele de distribuție subterane de joasă tensiune, atât pentru alimentarea clădirilor cât și pentru iluminatul public. Din postul de transformare se propune a se realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune buclat cu funcționare radială, prin cabluri electrice montate subteran, care vor alimenta firele de bransament ale fiecărei clădiri. În acest caz transformatoarele vor avea rezerva necesară de putere, pentru preluarea integrală a liniilor de joasă tensiune care ar rămâne nealimentate la avarierea transformatorului din postul de transformare învecinat. Iluminatul public se va alimenta radial din postul de transformare prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării străzilor, parcurilor și parcărilor publice.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, precum și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice Enel Distribuție Banat SA, Unitatea Teritorială Rețea Arad pentru a obține aprobările și avizele necesare. Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 10106.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

3.6.6. Rețele de telecomunicații și cablu TV

Pentru racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet este necesară instalarea unei rețele de capacitate corespunzătoare care să facă legătura cu sistemele urbane de distribuție cu fibră optică. Rețelele de telecomunicații și cablu TV se vor poza subteran până la punctele de racord ale fiecărei clădiri.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor telefonice în teren
- pozarea cablurilor de telecomunicații pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telecomunicații se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare.

3.6.7 Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se poate realiza printr-o extindere de rețea de rețea de presiune redusă din polietilena, PE100 SDR11 SR ISO 4437 având $\varnothing 90,0 \times 8,2\text{mm}$, cuplat la conducta de distribuție existentă de presiune redusă din oțel având $\varnothing 219,1 \times 4,5 \text{ mm}$ amplasată pe Str. Abatorului. Conducta se va monta în teritoriu public subteran la adâncimea de 0,9 m având o lungime totală de 190,0 m. Cuplarea conductei de distribuție proiectate la conducta de distribuție existentă se va face prin intermediul unui teu redus din oțel $\varnothing 219,1 \times 88,9$. Trecerea de la oțel la polietilenă se va face prin intermediul unei piese de tranziție OL-PE $\varnothing 88,9 \times 90,0$.

Fiecare din cele 4 blocuri și căderea de birouri se vor racorda la conducta de distribuție proiectată prin intermediul unui bransament din polietilenă PE100 SDR11 SR ISO 4437 având $\varnothing 63,0 \times 5,8\text{mm}$.

Traseul bransamentului va fi rectiliniu, marcat prin inscripții sau prin aplicarea de plăcuțe indicatoare pe construcții și stâlpi din vecinătate.

Bransamentul va avea o lungime de 2,0 ml și se va poza în teritoriu public subteran la adâncimea de 0,90 m cu pantă ascendentă spre postul de reglare amplasată la limita de proprietate a clădirii alimentate, iar capătul bransamentului va fi de tip neanodic.

La limita de proprietate a clădirii alimentate se va monta un post de reglare format din regulator de presiune care face trecerea de la presiune redusă la presiune joasă, $Q_{max}=100mcN/h$.

Proiectul de execuție se va executa conform N.T. - D.P.E. - 01 / 2004 și va fi realizat cu respectarea cerințelor acordului de acces eliberat de S.C. E.ON Gaz România S.A. în urma obținerii autorizației de construire.

Materialul tubular va fi însoțit de certificatul de calitate a materialelor. Materialele care nu au certificate de calitate se pot folosi numai dacă sunt atestate de un laborator de specialitate.

Pentru execuția conductelor, constructorul va delega instalator autorizat Grad II DB minim care va semna și completa partea scrisă și desenată.

Se anexează avize de la toți deținătorii de utilități subterane și supraterane din vecinătatea conductei, precum și acordul Primăriei Municipiului Arad.

La începerea lucrărilor se va întocmi un proces verbal de predare a amplasamentului între executant, proiectant, beneficiarul lucrării și delegații întreprinderilor deținătoare de utilități din zonă, ocazie cu care de utilități subterane vor face cunoscut executantului traseele exacte ale acestora. Traseele utilităților vor fi marcate pe teren în mod distinct și vor fi predate de proprietarii lor viitorilor executanți, operație ce se consemnează în scris sub semnătură.

În cazul în care traseele utilităților din avizele primite sunt informative, înainte de începerea lucrărilor de săpătură se vor executa sondaje pentru depistarea exactă a cablurilor electrice, telefonice a conductelor de apă, canale, termoficare, pentru evitarea deteriorării acestora.

Dacă se vor întâlni cabluri electrice sau telefonice în canalizări sau îngropate direct în pământ se va anunța imediat conducătorul locului de muncă și deținătorii de utilități subterane pentru acordarea asistenței tehnice în timpul lucrărilor.

La montajul conductelor se vor respecta prevederile art. 6.26 din N.T. - D.P.E. - 01 / 2004, în sensul de a nu fi sub baza fundațiilor clădirilor pentru evitarea pătrunderii eventualelor scăpări de gaze sub clădiri. Se interzice montajul forțat al țevilor.

Conform art. 6.11 și art. 6.12 din N.T. - D.P.E. - 01 / 2004 se vor lua măsuri de etanșare a cablurilor telefonice și a conductelor de apă și canalizare pozate în pământ la intrarea în subsolul clădirilor. De asemenea se vor etanșa toate intrările, se va asigura ventilarea subsolului prin orificii de ventilare pe conturul exterior al clădirii și între încăperile din subsol prin legarea unor canale la ventilarea naturală a subsolului clădirii.

Intersectarea conductelor de gaze cu alte utilități subterane sau lucrări la suprafața solului, conform art. 6.33 din N.T. - D.P.E. - 01 / 2004 se va face în general perpendicular pe axul instalației sau lucrării traversate. În cazuri excepționale se admit traversări sub un alt unghi dar nu mai mic de 60 de grade.

La intersecția cu alte utilități subterane, conducta de gaze se va monta deasupra la o distanță de cel puțin 200 mm și nu va traversa canale, cămine sau alte canalizații subterane (conform art. 6.33). În cazul în care respectarea art. 6.33 din N.T. - D.P.E. - 01 / 2004 nu e posibilă, conducta de gaze va fi introdusă în tub de protecție. Tuburile de protecție vor depăși cu cel puțin 0,50 m în ambele părți limitele instalației sau conductei supratraversate, fiind prevăzute cu răsufători la capete.

În interiorul tubului de protecție, conducta nu va avea suduri și va fi protejată și centrată cu lemn de esență moale, etc., conform detaliului de execuție.

Toate armăturile și piesele de legătură montate în rețelele de distribuție se vor încerca înainte de montare la o presiune egală cu de 1,5 ori presiunea de regim conform STAS 2250.

3.6.8. Gospodăria comunală

Colectarea gunolui se va face în camere de gunoi cu acces la platforma betonată și care se va evacua conf. contract de salubritate.

3.6. Protecția mediului:

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul crează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare în ceea ce privește amplasamentul natural, mărime și condiționare, fie în privința alocării resurselor

Prin realizarea investiției, zona își va continua dezvoltarea atât din punct de vedere urbanistic, cât și din punct de vedere al locuirii.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Nu sunt afectate negativ alte programe. Investiția propusă se încadrează perfect în linia de dezvoltare care caracterizează zona vestică a municipiului.

c) relevanța planului sau programului în /pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Proiectul ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă. Proiectul va respecta legislația în vigoare și are la bază principiul dezvoltării durabile. Pe măsura obținerii tuturor avizelor, condițiile impuse vor fi introduse în proiect.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Nu se evacuează în mediu poluanți care să afecteze apa subterană.

Aerul și solul sau subsolul nu depășesc limitele acceptate de zgomot și vibrații; nu există surse de radiații, nu se emană substanțe toxice sau periculoase, în consecință nu sunt afectate așezările umane sau obiective de interes public prin construcția investiției.

Deșeurile curente vor fi depozitate în locuri special amenajate special cu pubele ecologice și vor fi colectate în baza unui contract cu o firmă specializată și cu avizul Primăriei. Deșeurile rezultate de la activitățile din spațiile auxiliare ale centrelor comerciale, blocurilor, vor fi reciclate sau comercializate unor firme specializate.

Apele pluviale de pe drumurile de incintă, platformele cu parcuri și cele de aprovizionare vor fi evacuate la canalizarea pluvială din zonă prin intermediul separatoarelor de uleiuri petroliere și nisip.

Încălzirea realizată prin centrale termice și suflante pe bază de gaze naturale asigură un randament maxim de utilizare a combustibilului gazos.

La spațiile comerciale vor fi prevăzute platforme separate pentru depozitarea gunoierului și separate față de locuințe.

Încălzirea realizată prin centrale termice pe fiecare bloc asigură un randament maxim de utilizare a combustibilului gazos, preluându-se prin condensare și energia conținută în vaporii de apă din componenta gazelor de ardere (până la 108 %, raportat la puterea calorifică superioară a combustibilului) comparativ cu microcentrale individuale de apartament.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (planurile și programele legate de gospodărirea apelor)

Apele pluviale de pe platforma carosabilă, parcaje, drumuri sunt colectate și evacuate în canalizarea pluvială din zonă prin separatoare de produse petroliere și de nisip.

Apele menajere de la spațiile comerciale (alimentație publică) vor fi evacuate prin separatoare de grăsimi la canalizarea menajeră din zonă și vor fi amplasate în afara construcției și vor avea racorduri separate de locuințe)

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor nu este cazul

b) natura cumulativă a efectelor nu este cazul

c) natura transfrontieră a efectelor nu este cazul

d) riscul pt. sănătatea umană sau pt. mediu (ex. accidente)

Se vor lua toate măsurile pentru protecția oamenilor prin montarea semnelor de circulație

În execuție se vor lua toate măsurile de protecția muncii

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat nu este cazul

i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural nu este cazul

ii) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului nu se depășesc limitele admise

iii) folosirea terenului în mod intensiv terenul este ocupat P.O.T. 35,00%
g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional nu este cazul

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu sunt obiective de utilitate publica

4. Concluzii-măsuri în continuare

4.1. Inscrisurile amenajării și dezvoltării urbanistice propuse vor fi prevăzute în PUG după aprobarea PUZ.

4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate eventuale restricții

Terenul este liber de sarcini și prin propunerile din planul de reglementări se asigură continuitatea dezvoltării zonei cartierului în ansamblu conf. PUG.

La eliberarea autorizațiilor de construcție se va ține seama de regulamentul PUZ - ului și prescripțiile din avize.

Întocmit,

Arh. Doriană Balogh



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 1 AFERENT P U Z – COMPLEX REZIDENTIAL CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI CLADIRE DE BIROURI

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de urbanism local se stabileste amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor.

Acestea au fost stabilite prin pl. **Reglementari Urbanistice**

2. Baza legala a elaborarii

-Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

-Legea nr.50/1991 republicata in2005

-legea fondului Funciarnr.18/1991, republicata

-Legea administratiei locale 69/1991 republicata

-Legea privind circulatia juridica a terenului Nr.54/1998.

-Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr.7/1996

Legea privind calitatea in constructii nr. 10 /1995. Legea privind regimul juridic al drumurilor nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997

-Legea apelor nr.107/1996.

-Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998.

-Legea HGR 525/1996 modificat pt. aprobarea regulamentului General de Urbanism.

Codul Civil

-Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997 pt. aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

Ordinul comun nr. 214/RT/16NN1999 modificat 2006 al ministrului Apelor padurilor si pratectiei Mediului la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului

Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal indicative GM-010-2000.

Legea locuintei nr,114/1996

Ordin MTCT 1435/2005 Normele de aplicare alegii50/1991 /2005

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local deUrbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, prevazute in **PUZ Complex rezidential cu spatii comerciale la parter si cladire de birouri** pe un teren propritatie privata

Conf. CF.nr 62001 nr.top 3089/2.b; 3089/2.c; 3089/2.d; 3089/1.a1/1, Arad, Str.Abatorului Nr. 74-76,proprietar S.C. COLLINS COMPANY S.R.L

II.Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea Patrimoniului natural si construit.

- Se va asana terenul prin curatirea desfundarea si intubarea canalului Muresel ce margineste terenul pe latura din partea de N-V prin grija beneficiarului
- Se va crea o strada numita Henri Coanda dupa intubarea canalului existent conf. plansei Reglementari urbanistice
- REGLEMENTARI URBANISTICE
- La autorizarea lucrarilor de intubare se va cere aviz de la ANIF in vederea stabilirii solutiilor de intubare pe care le va impune acesta conf. CU.
- Sunt interzise urmatoarele tipuri de lucrari: - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (constructii provizorii de orice natura)
 - depozitare pentru vanzare a unor unitati mari de substante inflamabile sau toxice(activitati care utilizeaza pentru depozitare si productii terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; depozitare de materiale re folosibile; statii de intretinere auto; spalatorii chimice)

5.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului

Public

- Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii amplasate pe teren prin planul de reglementari urbanistice
- Se vor respecta intrarile si iesirile carosabile cu marcaje rutiere impuse de avizul de drumuri
- Se va semaforiza intersectiile cu str.Abatorului si intersectia dintre str.Cocorilor si str.Henri Coanda
- Parcajul va avea imbracaminte din pavaj carosabil
- Se vor lua masuri de siguranta pt. constructiile edilitare

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Orientarea fata de punctele cardinale:

- se vor respecta prevederile Ordinului nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii
- se va asigura insozirea tuturor constructiilor de pe teren

Amplasarea fata de aliniament

Constructiile vor fi amplasate la max. 41,50m față de axul strazii Padurii , max 22,30 fata de axul strazii Abatorului si max. 15,40m fata de axul str. Henri Coanda.

Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta codul civil :

Blocul D amplasat spre str.Abatorului va fi retras fata de limita de proprietate la 12,55m

Blocurile C si D amplasate spre str.Targului vor fi retrase fata de limita de proprietate la max.15,13m

Cladirea de birouri si blocurile Asi B vor fi retrase fata de limita de proprietate la max.19,50m, iar spatiile comerciale vor fi retrase fata de limita de proprietate la max.15,70m

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Accese carosabile :

Pentru toate categoriile de constructii este obligatoriu asigurarea accesului la rețeaua de circulație și transport.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatorie.

Accese pietonale :

Accesul pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel.

- Se vor realiza două accese carosabile din str. Abatorului și din str. Henri Coanda

- Accesul la strada Henri Coanda de pe canalul intubat se face în relație de dreapta

- Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele : Transporturi cai de comunicații nr.9703/T7/06.02.2009 și Serviciul poliției rutiere.

- Intersecțiile cu str.Abatorului va fi semaforizat

- Fiecare bloc va avea acces principal dinspre parcaj

- Fiecare bloc va avea spații de parcare 1 parcaj la 1 apart.

- Clădirea de birouri va avea spații de parcare

8.Reguli cu privire la echiparea edilitara.

Alimentarea cu energie electrică

- Se propune ca alimentarea noului obiectiv, să se facă dintr-un nou post de transformare cu amplasament înglobat la parterul blocului D, în parcare supraetajată. Postul de transformare va fi alimentat printr-un racord subteran din rețeaua de distribuție urbană de medie tensiune.

- Se propune ca alimentarea obiectivelor care se vor construi în zona supusă reglementărilor, să se facă prin rețele de distribuție subterane de joasă tensiune, atât pentru alimentarea clădirilor cât și pentru iluminatul public. Din postul de transformare se propune a se realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune buclat cu funcționare radială, prin cabluri electrice montate subteran, care vor alimenta firidele de branșament ale fiecărei clădiri. În acest caz transformatoarele vor avea rezerva necesară de putere, pentru preluarea integrală a liniilor de joasă tensiune care ar rămâne nealimentate la avarierea transformatorului din postul de transformare învecinat. Iluminatul public se va alimenta radial din postul de transformare prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării străzilor, parcurilor și parcărilor publice.

Alimentarea cu căldură

- Se va realiza un sistem de încălzire pe combustibil gaze naturale , bazat pe centrale termice de bloc

Alimentarea cu gaze

- Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se poate realiza printr-o extindere de rețea de rețea de presiune redusă din polietilena , PE100 SDR11 SR ISO 4437 având \varnothing 90,0 x 8,2mm , cuplat la conducta de distribuție existentă de presiune redusă din oțel având \varnothing 219,1 x 4,5 mm amplasată pe Str. Abatorului. Conducta se va monta în teritoriu public subteran la adâncimea de 0,9 m având o lungime totală de 190,0 m. Cuplarea conductei de distribuție proiectate la conducta de distribuție existentă se va face prin intermediul unui teu redus din oțel \varnothing 219,1 x 88,9 .Trecerea de la oțel la polietilenă se va face prin intermediul unei piese de tranziție OL-PE \varnothing 88,9 x 90,0.

- Fiecare din cele 4 blocuri și clădirea de birouri se vor racorda la conducta de distribuție proiectată prin intermediul unui branșament din polietilenă PE100 SDR11 SR ISO 4437 având \varnothing 63,0 x 5,8mm.

Alimentare cu apa si canalizare menajera si pluviala

- Alimentarea cu apă a imobilelor propuse, se va realiza printr-o rețea, din polietilena de înaltă densitate PEHD 100, Pn10, racordată la rețelele exterioare existente de pe strada Henri Coandă Dn.300mm și pe strada Abatorului Dn200mm din azbo.

- Apele uzate menajere, vor fi evacuate gravitațional de la fiecare imobil în rețeaua exterioară din incintă și în final în rețeaua exterioară de canalizare Ø300 de pe strada Abatorului, printr-un cămin de racord.

- Apele meteorice de pe platforme și parcaje vor fi canalizate și dirijate spre gurile de scurgere ale canalizării pluviale și se vor evacua obligatoriu prin separatoare de nisip și grăsimi petroliere

- Apele pluviale de pe platforme de parcaje și drumuri vor fi preluate printr-un sistem de cămine, rigole și guri de scurgere, transportate în rețea de conducte și trecute printr-un separator de hidrocarburi din PE, cu filtru coalescent, decantor de nămol și, bypass, pentru ca apoi să fie deversate în Canalul Mureșel.

Rețele de telecomunicații și cablu TV

- Pentru racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet este necesară instalarea unei rețele de capacitate corespunzătoare care să facă legătura cu sistemele urbane de distribuție cu fibră optică. Rețelele de telecomunicații și cablu TV se vor poza subteran până la punctele de racord ale fiecărei clădiri.

- Condiții și restricții impuse de avizator:

- - terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public

- - înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor telefonice în teren

- - pozarea cablurilor de telecomunicații pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

- Proiectarea și executarea lucrărilor de telecomunicații se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare.

Gospodăria comunală

- Colectarea gunolui se va face în camere de gunoi cu acces la platforma betonată și care se va evacua conf. contract de salubritate.

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

Dimensiunile si forma constructiilor sunt cele materializate pe plansa de Reglementari Urbanistice si nu vor fi depasite la autorizarea constructiilor atat în plan cat si ca regim de înaltime cu respectarea POT și CUT prevazut în PUZ Reglementari Urbanistice

Pentru orice modificare se va reface PUZ.ul

Etapele de realizare a investitiei: se va stabili de beneficiar pentru fazele urmatoare functie de cereri ,

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

Terenul va fi împrejmuit înafara de limitele terenului dinspre str.Abatorului, str.Henri Coanda

Fiecare bloc are spatii verzi alei pietonale

Se vor amenaja spații verzi înierbate, spatii de joaca pt. copii si plantatii de aliniament. În zona parcărilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire.Se propun gradini suspendate între blocurile A si B ;si blocurile C si D.

Spatiile comerciale amplasate la str.Henri Coanda respectiv Blocurile A si C vor avea acces marfa

Toate blocurile vor avea incalzire locala prin centrale termice de bloc pe Gaz.

III.Zonificarea functionala

11.Unitati si subunitati functionale conform Reglementari Urbanistice 0.2

Unitatea principala este de locuit cu functiuni complementare(spatii comerciale ,deservire si parcaje) si birouri.

Subunitati

Circulatii carosabile

Platforme dalate pentru parcaje si pietonale

Zone verzi de aliniament de agreement si joc pt. copii

Zona pt .lucrari edilitare

IV.Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

L UNITATE PRINCIPALA LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

IS INSTITUTII SI SERVICII

Utilizari admise:

-este permisa utilizarea spatiilo de la parterul blocurilor A si B si cladirea de birouri pentru comert, servicii si activitati care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare.

Utilizari admise cu conditii:

-nu este cazul

Utilizari interzise:

-este interzisa desfasurarea activitatilor industriale sau a altor tipuri care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros.

-activitati de depozitare, comert engros, antreprize, spatii de intretinere auto, depozite de deseuri

- panouri mari publicitare in spatii verzi sau cladiri.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Construcțiile vor fi amplasate la max. 41,50m față de axul strazii Cocorilor, max 22,30 fata de axul strazii Abatorului si max. 15,40m fata de str. Henri Coanda.

Circulatii si accese

Accese carosabile :

Pentru toate categoriile de constructii este obligatory asigurarea accesului la retea de circulatie si transport.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatorie.

Accese pietonale :

Accesul pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

- Se vor realiza doua accese carosabile din str. Abatorului si din str. Henri Coanda

- Accesul la strada Henri Coanda de pe canalul intubat se face in relatie de dreapta
- Se vor respecta toate conditiile impuse prin avizele : Transporturi cai de comunicatii nr.9703/T7/06.02.2009 si Serviciul politiei rutiere.
- Intersectiile cu str.Abatorului va fi semaforizat
- Fiecare bloc va avea accees principal dinspre parcaj
- Fiecare bloc va avea spatii de parcare 1parcaj la 1 apart.
- Cladirea de birouri va avea spatii de parcare

Stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor necesare diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- Regimul maxim propus este de maxim 33,50m față de C.T.S., respectiv +10E
- Bloc A,B H= +33,50 m
- Bloc C,D H= +33,50 m
- Cladire de birouri H= +23,80 m

Aspectul exterior al cladirilor

- Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului architectural de tip urban
- Materiale de constructii destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau imprejmuirii
- Imprejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor si esentelor vegetale cat si prin calitatea executiei
- Mobilierul urban, reclamele se vor executa din materiale adecvate propuse si in concordanta stilistica cu caracterul architectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal
- Lucrarile tehnice(retele, conducte, bransamente, etc.) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor

Conditii de echipare edilitara:

- Toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice
- Se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii
- Se propune ca alimentarea cu energie electrica a noului obiectiv, să se facă dintr-un nou post de transformare cu amplasament înglobat la parterul blocului D. Postul de transformare va fi alimentat printr-un racord subteran din rețeaua de distribuție urbană de medie tensiune.
- Se va realiza un sistem de incalzire pe combustibil gaze naturale , bazat pe centrale termice de bloc
- Alimentarea cu apă a imobilelor propuse, se va realiza printr-o rețea racordată la rețelele exterioare existente de pe stada Henri Coandă și pe strada Abatorului .
- Apele uzate menajere, vor fi evacuate gravitațional de la fiecare imobil în rețeaua exterioară din incintă și în final în rețeaua exterioară de canalizare de pe strada Abatorului, printr-un cămin de racord.
- Apele meteorice de pe platforme si parcaje vor fi canalizate si dirijate spre gurile de scurgere ale canalizarii pluviale si se vor evacua obligatoriu prin separatoare de nisip si grasimi petroliere

- Apele pluviale de pe platforme de parcaje și drumuri vor fi preluate printr-un sistem de cămine, rigole și guri de scurgere, transportate în rețea de conducte și trecute printr-un separator de hidrocarburi, pentru ca apoi să fie deversate în Canalul Mureșel.

Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, spații de joacă pt. copii și plantații de aliniament. În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră. Se propun grădini suspendate între blocurile A și B ; și blocurile C și D.

TOTAL ZONA VERDE = 1.815,57 mp

POT=18%

BILANȚ TERITORIAL

IN ZONA STUDIATA

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	20.602,74	59,07	10975,74	31,40
	LOCUINTE COLECTIVE , INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	—	—	3.284,97	9,42
2	UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	564,08	1,60	564,08	1,60
3	CIRCULATII				
	CAROSABILE	3.900,87	11,20	6.158,53	17,70
	PIETONALE, PLATFORME, PARCARI	1.856,03	5,32	4.688,40	13,49
4	SPATII VERZI				
	AMENAJATE	—	—	1.252,00	3,59
	NEAMENAJATE / ZONE PROTECTIE	6.222,90	17,85	6.222,90	17,84
5	TERASAMENTE				
	TRAMVAI	871,25	2,50	871,25	2,50
6	ZONA TEHNICO - EDILITARE	858,55	2,46	858,55	2,46
TOTAL GENERAL		34.876,42	100%	34.876,42	100%

IN INCINTA STUDIATA

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
I	LOCUINTA INDIVIDUALA	181,83	1,88	—	—
II	TEREN PROPRIETATE PRIVATA	9.445,17	98,12	—	—
1	SERVICII, COMERT, PARCARE SUPRATERANA, LOCUINTE COLECTIVE, CLADIRE DE BIROURI	—	—	3.284,97	35,00
2	CIRCULATII CAROSABILE	—	—	2.257,66	23,00
	PIETONALE, PLATFORME, PARCARI	—	—	2.832,37	29,00
3	SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECTIE, LOCURI DE JOACA	—	—	1.252,00	13,00
	GRADINI SUSPENDATE	—	—	563,57	5,00
	TOTAL GENERAL	9.627,00	100%	9.627,00	100%

ZONA FUNCTIONALA

L UNITATE PRINCIPALA LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE
IS INSTITUTII SI SERVICII

SUBUNITATI

L1 BLOC A P+9E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
L2 BLOC B P+9E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
L3 BLOC C P+10E CU PARCARE SUPRATERANA
L4 BLOC C P+10E CU PARCARE SUPRATERANA

IS1 CLADIRE DE BIROURI P+6E

SP1 SPATII VERZI AMENAJATE

SP2 SPATII VERZI AMENAJATE -GRADINI SUSPENDATE

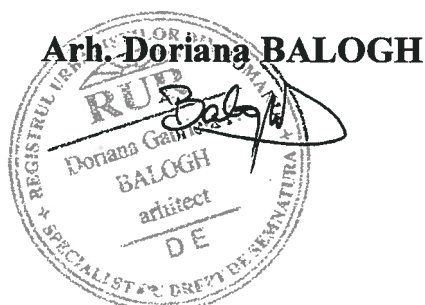
Cr CIRCULATII RUTIERE

Cp CIRCULATII PIETONALE, PLATFORME, PARCAJE

V. Unitati teritoriale de referinta

Unitatea de referinta prevazuta in puz este **UTR1** care va fi introdus PUGul orasului Arad.

URBANISM

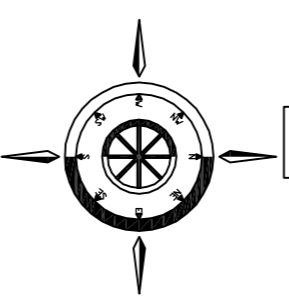


PUZ

Complex rezident

Arad, str. Abatorului, nr.74-76

2 REGLEMEN



BILANT TERRITORIAL ZONIFICAREA FUNCTIONALA

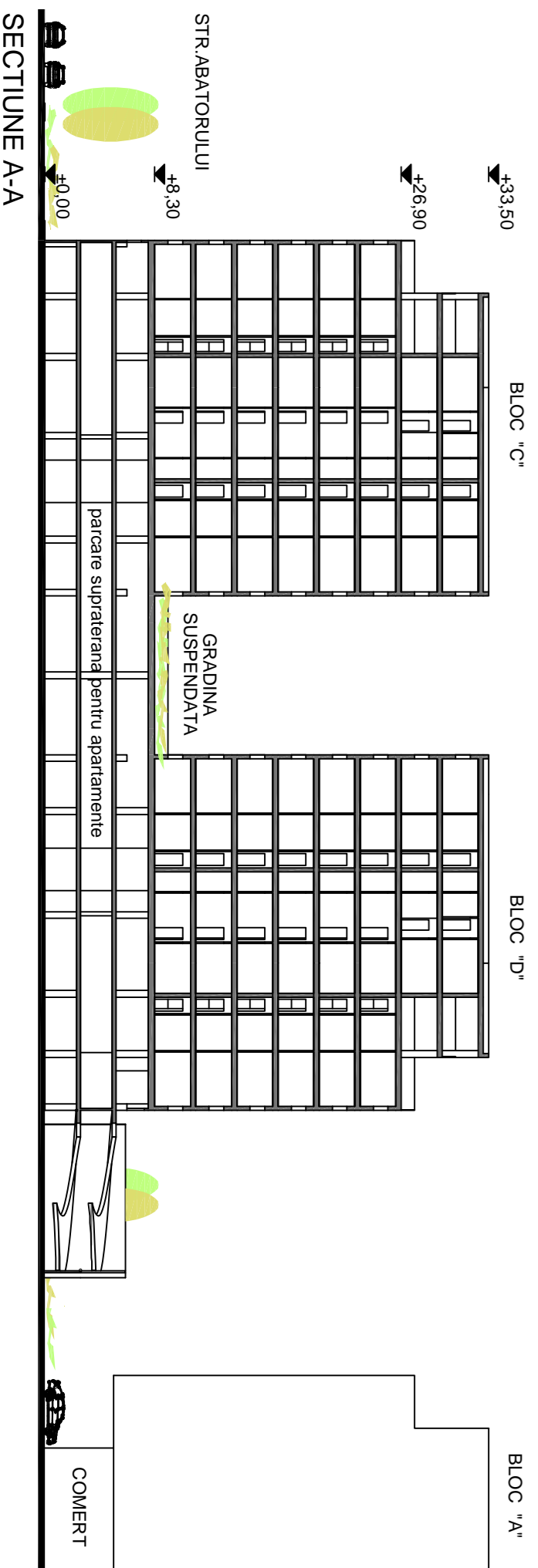
TEREN AFERENT	EXISTENT		IN ZONA STUDIATA	
	MP	%	MP	%
1 LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	20.602,74	59,07	10975,74	31,22
2 LOCUINTE COLECTIVE, INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	—	—	3.284,97	9,68
3 UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	564,08	1,60	564,08	1,63
4 CIRCULATII	—	—	—	—
5 CAROSABILE	3.900,87	11,20	6.158,53	17,85
6 PIETONALE, PLATFORME, PARCARI	1.856,03	5,32	4.688,40	13,57
7 SPATII VERZI	—	—	1.252,00	3,63
8 AMENAJATE	6.222,90	17,85	6.222,90	18,14
9 TERASAMENTE	871,25	2,50	871,25	2,52
10 TRAMVAI	856,55	2,46	856,55	2,48
TOTAL GENERAL	34.876,42	100%	34.876,42	100%

ZONA STUDIATA

E	P
P.O.T.	59,07%
	41,22%

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE - S1 - 34.876,42MP
- LIMITA TERENULUI NECESAR CONSTRUCTIEI PROPUSE (S=9.627,20MP)
- ALINIAMENT CALCULATOR
- CONTUR INDICATIV AL CADRILOR EXISTENTE
- CADRUL PROPOSA PE TEREN PROPRIETATE PRIVATA
- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE SI MENTINUTE
- DOOTARI
- ABANDONATA, FABRICA
- CANAL
- ZONE VERZI AMENAJATE DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- CAD DE COMUNICARE PE TERENUL DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI
- CAD DE COMUNICARE PE TERENUL DIN DOMENIUL PUBLIC SI DOMENIUL PRIVAT
- PLATFORME DE TONIPATA (PARCARI) DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- LINII DE TRAMVAI
- ACCES CAROSABILE
- ACCES PIETONAL LA CLADIRI



SECTIUNE A-A