

Nr.251/03.09.2014
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)
Locuințe colective S+P+2E+Ph, municipiul Arad str.Castor FN

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 55230 din 03.09.2014;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 46179/A2/13.08.2014, în conformitate cu prevederile Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. ad. 55230/A2/29.08.2014 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 10 din 26.08.2014;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin.(5) lit. c și art.45 alin.(2) lit. e din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: Locuințe colective S+P+2E+Ph, Municipiul Arad str.Castor FN, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

- beneficiar: Sferdian Mircea;

- elaborator: SC ARHITECTONIC SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriana Balogh, proiect nr. 14/2012;

- suprafața de teren reglementată prin PUZ: 802 mp, identificată conform CF 339733 Arad

Art 2. Condiții de construire aprobate: funcțiunea principală - locuire colectivă/ individuală și funcțiuni complementare; indicatori urbanistici: POT max/lot -40%; CUT max/lot -1,75; regim maxim de înălțime: S+P+2E+Ph.

Art.3. Autorizația de construire pentru locuințe se va emite numai după autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitare și a căilor de circulație , care se vor executa prin grija și pe

cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art. 4. Terenul afectat de lărgirea prospectului străzii Castor se poate dona Municipiului Arad numai după amenajarea prospectului de drum și a extinderii rețelelor edilitare pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în condițiile legii.

Art.5. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiar Sferdian Mircea și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ și a Regulamentului Local de Urbanism RLU
Locuințe colective S+P+2E+Ph, municipiul Arad str.Castor FN

- beneficiar: Sferdian Mircea;
- elaborator: SC ARHITECTONIC SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 14/2012;
- suprafața reglementată: 802 mp, înscrisă în CF 339733 Arad

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 55230/28.08.2014 de către Sferdian Mircea
- raportul de specialitate întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 10/ 26.08.2014 al Arhitectului –Șef ;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 727/05.06.2012, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

- funcțiunea principală: locuire colectivă/locuire individuală și funcțiuni complementare
- indicatori urbanistici: POT max -40%; CUT max -1,75;
- regim maxim de înălțime: S+P+2E+Ph

Costurile privind mărirea prospectului str. Castor și extinderea rețelelor edilitare vor fi suportate de către beneficiari.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
Locuinţe colective S+P+2E+ER, municipiul Arad str.Castor FN

- beneficiar: Sferdian Mircea
- elaborator: SC ARHITECTONIC SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriana Balogh, proiect nr. 14/2012;

Prezenta documentaţie este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul- cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, stabilind condiţiile de amplasare a unei locuinţe colective/individuale.

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în intravilan, partea de nord a municipiului Arad, la limita zonei construite a cartierului Grădişte, accesibilă din str. Castor.

Vecinătăţile amplasamentului sunt: în partea de nord, est şi sud terenuri arabile în intravilan (terenuri virane), în vest str.Castor şi terenuri construite (locuinţe P+M, P+1).

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 55, subzona predominant rezidenţială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2 M,

Interdicţii temporare de construcţie până la elaborare P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R. 55.

Situaţia juridică a terenului

Terenul reglementat prin P.U.Z. în suprafaţă de 802 mp, este înscris în CF nr. 339733 Arad, proprietar: Sferdian Mircea, având categoria de folosinţă: arabil în intravilan

Suprafaţa de 88 mp din lotul proprietate privată va fi afectată de lărgirea prospectului actual al străzii Castor, cu propunerea de preluare în domeniul public al municipiului Arad, după realizarea noului prospect stradal şi realizarea reţelelor edilitare.

Descrierea soluţiei propuse

Se propune amplasarea unei clădiri cu funcţiunea de locuire colectivă sau locuire individuală şi opţional funcţiuni complementare la parter, cu regim de înălţime maxim S(D)+P+2E+Ph şi a amenajărilor aferente. Construcţia va avea amenajate cca. 5 apartamente. Subsolutul/demisolutul vor fi destinate amenajării parcajelor necesare, parterul va fi destinat locuirii sau unor funcţiuni complementare (servicii), iar etajele 1, 2 şi penthouse vor fi destinate exclusiv locuirii.

La subsolutul/demisolutul cădirii vor fi amenajate cca. 4 locuri de parcare, iar alte 8 parcaje vor fi amenajate la sol.

Indicatori urbanistici propuşi: POT max -40%; CUT max -1,75; Regim maxim de înălţime: S+P+2E+Ph

Retrageri ale construcţiei faţă de limitele de proprietate:

- 5,00 m de la frontul stradal rezultat după lărgirea cu 5,70 m a prospectului str. Castor (10,70 m faţă de frontul stradal actual)

- minim 0,90 m faţă de limita nordică a terenului

- minim 3,50 m față de limita sudică a terenului
- minim 15,00 m față de limita posterioară a parcelei pentru clădirea principală;

Circulația:

Accesul carosabil pe lot se propune a se realiza dinspre Str. Castor.

În vecinătatea sudică a amplasamentului reglementat s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal "Locuințe de serviciu D+P+1E" prin HCLM Arad nr. 260/2011, Prin acest P.U.Z. a fost propusă extinderea prospectului străzii Castor pe tronsonul aflat la nord de Str. Victor Eftimiu. Astfel, de la o lățime de 7,50m a domeniului public al străzii, s-a propus un prospect cu lățimea de 13,40 m, având alei pietonale de 1,20 m, zone verzi de 2,00 m de ambele părți ale carosabilului (7,00m lățime). Pentru realizarea acestei propuneri vor fi afectate parcelele aflate pe ambele părți ale străzii (pe partea stângă parcelele sunt deja construite ținând cont de aceste restricții).

Prin prezentul PUZ se preiau propunerile de mărire la 13,40m a prospectului străzii Castor prin reglementarea juridică a unei suprafețe de 88 mp din terenul studiat (5,70m × 15,36m)

Costul privind lărgirea prospectului stradal va fi suportat de catre beneficiari.

Utilități: se prevede racordarea pe cheltuiala beneficiarilor la rețelele de utilități din zona (energie electrică, apă-canal, gaze naturale).

Documentația conține următoarele avize (solicitate prin C.U nr. 727 /05.06.2012):

| Nr. crt. | Organisme centrale/teritoriale interesate | Nr. și data aviz |
|----------|---|-------------------------|
| 1 | S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad | 72081093/09.05.2013 |
| 2 | E-ON Gaz Distribuție SA | 347/30.05.2014 |
| 3 | Romtelecom | 202/23.05.2014 |
| 4 | Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – Protecție civilă | 850/13/SU-AR/04.06.2013 |
| 5 | Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I. | 254/13/SU-AR/04.06.2013 |
| 6 | Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad | 322/05.04.2013 |
| 7 | Agencia pentru Protecția Mediului Arad | 6766/10.06.2014 |
| 8 | O.C.P.I. Arad | PV receptie 572/ 2014 |
| 9 | S.C.Compania de Apă Arad S.A. | 6045/17.04.2013 |
| 10 | Directia Tehnica-Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre | 36103/T4/13.06.2014 |
| 11 | Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare Arad | 45/26.05.2014 |
| 12 | Serviciul Roman de Informatii | 65356/29.05.2014 |
| 13 | Ministerul Afacerilor Interne | 3847268/11.06.2014 |
| 14 | Ministerul Apărării Naționale | D2496/10.05.2013 |

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 31.07.2014 și a redeunerii documentației revizuite cu nr. 54272/25.08.2014, s-a emis Avizul tehnic nr. 10/26.08.2014.

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect Sef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Locuințe colective S+P+2E+ER, municipiul Arad str.Castor FN

Inițiatorul documentației– **Sferdian Mircea**

Proiectant – **SC ARHITECTONIC SRL**, arh. Doriană Balogh, Proiect nr.14/2012

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- prin adresa nr. 20981/2012, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul Sferdian Mircea solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 10.04.2012

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ si RLU aferent

- prin adresa nr.76255/04.12.2012, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul Sferdian Mircea solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 07.12.2012

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat pe panou amplasat pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 21.12.2012 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

-Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

În data de 06.12.2012 s-au trimis un număr de 8 scrisori de notificare către proprietarii imobilelor învecinate, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare

Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan, până la data de 21.12.2013

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor învecinate identificate prin extrase CF 324724 Arad nr.topo 201.1797/2, nr.cad.6529, CF 324724 Arad nr.top.201.1797/6; CF 314951 Arad nr.cad.314951; CF 321039 Arad; CF 319435 Arad nr.top.201.1797/16/1; CF 319483 Arad nr.top.201.1797/16/2; CF 306887 Arad 201.1797/16/3; CF 306647 Arad nr.top.201.1797/15/1; CF 306786 Arad nr.top.201.1797/15/2; CF 306813 Arad nr.top.201.1797/17/1 și nr.top.201.1797/17/2.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de dl.Mot Marius.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Prin adresa nr. 79133/19.12.2012 dl.Moț Marius cu domiciliul in Arad str.Castor nr.57 in nume propriu si imputernicit pentru Oniga Anca, Mot Marius si Anca, Chelaru Gheorghe, Nedescu Florin si Violeta sesizează faptul că prin Hotărârea nr.12/29.01.2002 a CLM Arad pentru o parte din zona care a fost studiată prin PUZ –ul susmenționat există deja un PUD aprobat pentru locuințe pe str.Castor FN. Regimul de înălțime aprobat prin acest PUD este S+P+M și consideră că regimul de înălțime propus de S+P+2E+PH este exagerat raportat la regimul mediu de înălțime al zonei.

Documentația PUZ analizată nu tratează construcția care se dorește a fi edificată si terenul aferent prin prisma HCLM 223/25.10.2012 în ceea ce privește numărul maxim de apartamente (in documentație se evidențiază un nr. de 8 apartamente față de nr.maxim de 6 apartamente din hotărârea sus menționată)și numărul de locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă care trebuie să fie de 2 m în interiorul lotului supus investiției (respectiv un număr minim de 19 locuri de parcare cu accesul aferent).

Se solicită:

-regimul de înălțime maxim sa fie S+P+M –conform zonei din care face parte lotul supus investiției

- sistematizarea locurilor de parcare în așa fel încât acetsea să corespunda numărului minim stabilit prin Hotărârea 223/25.10.2012.

- alinierea frontului stradal la frontul străzii Castor

- reglementarea situației juridice a utilităților –apă, canalizare, energie electrică, gaz.

In data de 07.01.2014 au fost transmise copii ale sesizarii initiatorului si elaboratorului documentatiei, care prin adresa nr.2517/15.01.2013 formuleaza urmatorul raspus:

○ „Valabilitatea proiectelor faza P.U.D./P.U.Z. este de max. 5 ani, astfel că P.U.D. Locuințe Str. Castor aprobat prin HCLM Arad nr. 12/29.01.2002 a depășit perioada de valabilitate.

○ Rolul P.U.Z. este acela de a modifica în condițiile HG 525/1996 parametrii aprobați prin documentații anterioare referitori la P.O.T., C.U.T., regim de înălțime în zonei studiate. În acest sens, Articolul 31 alin. (1) al HG 525/1996 prevede că "autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate". Din acest motiv, prin P.U.Z. poate fi propus în zonă un regim de înălțime maxim de S+P+2E+M/Ph, în

contextul în care "regimul de înălțime al zonei din cartierul Grădiște este de max. S+P+M", conform Contestației menționate mai sus. Conform Regulamentului P.U.G. Arad aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 55. Regimul de înălțime pentru clădirile propuse în UTR nr. 55 este P, P+1, P+2, P+2+M.

○ Hotărârea CLM Arad nr. 223/25.10.2012 a fost emisă ulterior Certificatului de Urbanism nr. 727 din 05.06.2012 eliberat de Primăria Mun. Arad pentru amplasamentul studiat prin P.U.Z. și nu produce efecte juridice asupra investiției propuse, întrucât legea civilă nu retroactivează în timp.

○ "Alinierea frontului stradal la frontul străzii Castor", solicitată în Contestație, va altera tramă stradală propusă a se dezvolta la nord de Str. Victor Eftimiu prin documentații de urbanism aprobate anterior - Planul Urbanistic Zonal "Locuințe de serviciu D+P+1E" întocmit și aprobat în 2011, beneficiar S.C. SYLC CON TRANS S.R.L., proiectant S.C. ARH-DESIGN S.R.L. Prin acest P.U.Z. a fost propusă extinderea prospectului străzii Castor pe tronsonul aflat la nord de Str. Victor Eftimiu. Astfel, de la o lățime de 7,50m a domeniului public al străzii, s-a propus un prospect cu lățimea de 13,40 m, având alei pietonale și zone verzi/parcaje de ambele părți ale carosabilului. Pentru realizarea acestei propuneri vor fi afectate parcelele aflate pe partea dreaptă a străzii (pe partea stângă parcelele sunt construite, cu teren la frontul stradal cedat deja pentru realizarea străzii Castor în lățimea actuală). În acest context, retragerea de la frontul stradal a clădirilor de pe partea dreaptă a străzii va avea efecte pozitive pentru toți proprietarii din zonă, deși implică pierderi financiare exclusiv pentru proprietarii loturilor de pe partea dreaptă a străzii Castor.

○ Situația juridică privind alimentarea cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și gaze naturale va fi reglementată la faza D.T.A.C., conform legislației în vigoare. În prezent, conducta de gaze naturale de joasă presiune care alimentează locuințele semnatarilor contestației este amplasată pe parcela beneficiarului Sferdian Mircea (la 37 cm față de limita frontului stradal actual, conform ridicare topografică).

Atât solicitarea de reglementare a situației juridice a utilităților, cât și cea de aliniere la frontul stradal a clădirii propuse prin P.U.Z. „Locuințe colective S+P+2E+Ph”, dăunează propriilor interese ale semnatarilor Contestației menționate.”

În data de 15.01.2013 are loc dezbaterile documentației de urbanism la care au participat dl.Sferdian Mircea beneficiar, d-na Doriana Balogh elaborator documentație, dl.Moț Marius Macedon în calitate de persoana interesată str.Castor nr.57 , reprezentând și vecinii Oniga Anca, Chelari Gheorghe, Nedesan Florin și Violeta.

Proiectantul răspunde contestației citită în fața celor prezenți de d-nul arhitect șef. Discuțiile s-au încheiat în mod amiabil.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

Întocmit,
Angelica Giura

AVIZ TEHNIC
Nr. 10/26.08.2014

Având în vedere:

-solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 47150/22.07.2014 și completările depuse cu nr.54272/25.08.2014 de către Sferdian Mircea în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism PUZ– Locuințe colective S+P+2E+ER, municipiul Arad, str. Castor FN.

-analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 31.07.2014;

-prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

SE AVIZEAZĂ

Documentația de urbanism cu următoarele date generale:

- denumire documentație: PUZ- Locuințe colective S+P+2E+ER
- beneficiar Sferdian Mircea
- amplasament: municipiul Arad, str. Castor FN., identificat prin CF 339733 nr. top 339733 Arad
- suprafață zonă reglementată: 802 mp
- proiect nr. 14/2012, elaborator:SC ARHITECTONIC SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh

ARHITECT ȘEF
Arh.Radu Drăgan

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 14 / 2012

Faza: P.U.Z.

Denumire proiect: LOCUINȚE COLECTIVE S+P+2E+Ph

Conținut volum: Plan Urbanistic Zonal

Amplasament: Arad, Str. Castor f.n.

Beneficiar: SFERDIAN MIRCEA
Arad, B-dul Ștefan Augustin Doinaș nr.7-11, Bl. M3, ap. 4

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

Pr.nr.

Faza:

LOCUIŢE COLECTIVE S+P+2E+Ph

Arad, Str. Castor f.n.

SFERDIAN MIRCEA

14/2012

P.U.Z.

FIŞĂ DE RESPONSABILITĂŢI

A. ÎNSUŞIREA DOCUMENTAŢIEI:

Şef proiect: arh. Doriană BALOGH

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH R.U.R – D E

Întocmit: arh. Doriană BALOGH

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

Pr.nr.

Faza:

LOCUIŢE COLECTIVE S+P+2E+Ph

Arad, Str. Castor f.n.

SFERDIAN MIRCEA

14/2012

P.U.Z.

BORDEROU DE PIESE SCRISE ŞI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

| | |
|--|----|
| I. FOAIE DE CAPAT | 1 |
| II. FIŞA DE RESPONSABILITĂŢI | 2 |
| III. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE | 3 |
| IV. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 727/05.07.2012 | 4 |
| V. EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ NR. 339733 Arad | 5 |
| VI. MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z. | 7 |
| 9. AVIZE ŞI ACORDURI: | 20 |
| Acord Comisia Tehnică a Primăriei Mun. Arad nr. 69780 Ad/A2/ 08.01.2013 | |
| Decizia Etapei de Încadrare a Agenţiei pentru Protecţia Mediului Arad | |
| Aviz de amplasament nr. 6045/17.04.2013 Compania de Apă Arad | |
| Aviz de amplasament nr. 72081093/19.05.2013 Enel Distribuţie Banat | |
| Aviz de principiu nr. 3847/30.05.2014 E-on Gaz S.A. | |
| Aviz de amplasament nr. 202/23.05.2014 Romtelecom S.A. | |
| Notificare Direcţia de Sănătate Publică a Jud. Arad nr. 322/05.04.2013 | |
| Aviz I.S.U. Arad - Grupul de pompieri "Vasile Goldi" nr. 254/13/SU-AR/04.06.2013 | |
| Aviz I.S.U. Arad - Protecţia Civilă nr. 850/13/SU-AR/04.06.2013 | |
| Acord A.N.I.F. filiala Arad nr. 45/26.05.2014 | |
| Aviz de principiu nr. 65.56/29.05.2014 S.R.I. | |
| Aviz de principiu nr. 3.847.268/211.06.2014 M.A.I. | |
| Aviz de principiu nr. D/2496/10.05.2013 M.Ap.N. | |
| Aviz Direcţia Tehnică a P.M.A. - Biroul Transporturi, Întreţinere şi Reparaţii Căi Comunicaţii | |
| Proces Verbal de Recepţie O.C.P.I. nr. 572/20.06.2014 | |
| VII. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM | 20 |

B. PIESE DESENATE:

| | |
|--|-------|
| 1. SITUAŢIA EXISTENTĂ | 01A |
| 2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE | 02A |
| 3. REGLEMENTĂRI EDILITARE | 01 ED |
| 4. CIRCULAŢIA TERENURILOR | 03 A |
| 5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM | 04 A |
| 6. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - PROPUNERE MOBILARE | 05 A |

ÎNTOCMIT:

ARH. DORIANA BALOGH

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

Pr.nr.

Faza:

LOCUIŢE COLECTIVE S+P+2E+Ph

Arad, Str. Castor f.n.

SFERDIAN MIRCEA

14/2012

P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

- Denumirea lucrării: **Locuinţe colective S+P+2E+Ph**
- Număr proiect: 14/2012
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: Sferdian Mircea
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentaţie de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului Sferdian Mircea.

Documentaţia are la bază Certificatul de Urbanism nr. 727 din 05.06.2012 eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad, amplasament Str. Castor f.n., având o suprafaţă de 802 mp, conform Extrasului C.F. nr. 339733 Arad, nr. Cad 339733.

Categoriile de lucrări necesare investiţiei vor fi:

- a) construcţii noi:
 - locuinţe colective S+P+2E+Ph (cca. 5 apartamente)/locuinţă individuală
 - împrejmuire teren
- b) racorduri la reţelele tehnico – edilitare şi reţele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) trotuare de incintă şi acces carosabil la subsol;
- e) amenajarea spaţiilor verzi si plantate, iluminat arhitectural;
- f) platforme gospodăreşti şi amenajări tehnico-edilitare.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

- Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Municipal Arad Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din **UTR nr. 55**.

Subzonele funcţionale UTR nr. 55 sunt următoarele:

- Rezidenţiale cu clădiri P, P+1, P+2
- Funcţiuni complementare locuirii
- Instituţii publice şi servicii de interes general
- Gospodărie comunală
- Parcuri, complexe sportive, turism şi perdele de protecţie

Regimul de înălţime pentru clădirile propuse în UTR nr. 55 este P, P+1, P+2, P+2+M.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zonă predominant rezidenţială este 40%.

Interdicţii temporare de construcţie până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R.-ului nr. 55.

Interdicții permanente: nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare LMu55a,b,c; nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene, linii de înaltă tensiune.

- Planul Urbanistic Zonal "**Locuințe de serviciu D+P+1E**" întocmit și aprobat în prin HCLM Arad nr. 260/2011, beneficiar S.C. SYLC CON TRANS S.R.L., proiectant S.C. ARH-DESIGN S.R.L. Prin acest P.U.Z. a fost propusă extinderea prospectului străzii Castor pe tronsonul aflat la nord de Str. Victor Eftimiu. Astfel, de la o lățime de 7,50m a domeniului public al străzii, s-a propus un prospect cu lățimea de 13,40 m, având alei pietonale și zone verzi/parcaje de ambele părți ale carosabilului. Pentru realizarea acestei propuneri vor fi afectate parcelele aflate pe ambele părți ale străzii (pe partea stângă parcelele sunt deja construite ținând cont de aceste restricții).

- Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

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

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 pe Str. Castor f.n. și constă dintr-o suprafață de 802 mp de teren cu folosință arabilă în intravilan.

Zona generală de amplasament – zona Sanevit – oferă bune premize de dezvoltare a zonei rezidențiale a municipiului, dar care necesită o gândire unitară a tramei stradale. În acest perimetru au început să fi construite locuințe P, P+1, P+1+M, conform PUZ-urilor întocmite punctual în zonă.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în nordul Mun. Arad, la limita zonei construite a cartierului Grădiște și este accesibilă dinspre Str Castor.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord: terenuri arabile în intravilan (terenuri virane)
- Est: terenuri arabile în intravilan (terenuri virane)
- Sud: terenuri arabile în intravilan (terenuri virane)
- Vest: Str. Castor și terenuri construite (locuințe P+M, P+1)

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este acoperit în prezent de vegetație ierboasă spontană, nefiind cultivat în ultimii ani. La ora actuală, amplasamentul este un teren agricol cu o vegetație pitică. Nu există vegetație valoroasă în zonă.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan, fără denivelări importante, cu CTN = 108,00 NMN.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic preliminar întocmit de S.C. GEOPROIECT S.R.L. menționăm:

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul explorat aparține Câmpiei de Vest, aspectul terenului fiind plan orizontal, cu stabilitatea generală asigurată.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca. 1.000m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafață, de cca. 250m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri, cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Hidrogeologic, amplasamentul nu se află în zona de influență a vreunui emisar, eventuale variații ale nivelului apei subterane putându-se datora doar variațiilor de volum ale precipitațiilor din zonă.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec}$, a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$ și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70\text{m} \pm 0,80\text{m}$.

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

În vederea determinării stratificației terenului și a proprietăților geomecanice ale pământurilor, în amplasament s-au executat două foraje manuale.

Lucrările de investigare geotehnică a terenului de fundare au evidențiat o stratificație constituită din:

- sol vegetal de grosime 1,00 m
- argilă cafenie plastic vârtoasă până la adâncimea de 3,60m
- argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă până la adâncimea de 5,00m

Apa subterană:

În timpul execuției forajelor (nov. 2011), apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 2,90 m. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă.

Se prevede un nivel maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 1,50 m față de cota terenului natural actual.

Concluzii și recomandări:

- fundarea se poate executa direct pe terenul natural, la adâncimi mai mari de 1,20 m
- stratul de fundare va fi argila cafenie plastic vârtoasă.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este Str. Castor, care străbate de la nord la sud zona studiată. Drumul nu este modernizat, fiind realizat din piatră spartă, cu o bandă de circulație pe sens și este circulat cu o frecvență redusă. Str. Castor este un drum colector de categoria III, cu o lățime totală de 7,20 m pe tronsonul studiat. În zona locuințelor existente, Str. Castor este modernizată, lățimea prospectului străzii este de 13,60 m și include zoner verzi și alei pietonale.

Aleile pietonale nu sunt dezvoltate după intersecția Str. Castor cu Str. Victor Eftimiu.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zonă terenurile au folosință predominant agricolă, fiind de regulă terenuri arabile în intravilan. Latura stângă a Str. Castor este ocupată cu terenuri "curți construcții în intravilan".

Nu există conflicte între funcțiunile existente și propuse în zonă, însă cea mai stringentă problemă este aceea a asigurării acceselor carosabile coerente, în concordanță cu trama stradală existentă a cartierului Gradiște și a unor PUZ-uri directoare realizate pentru zona Sanevit.

Zona este relativ izolat construită. În medie, procentul de ocupare a terenului în zonă este de maxim 30 %. În jurul locuințelor individuale sunt amenajate zone verzi și garaje acoperite, adesea înglobate în volumul clădirii.

Zona este deservită de rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

În incinta studiată nu există fond construit – conform Extras C.F. Amplasamentul este liber de sarcini și este proprietate privată a persoanei fizice Sferdian Mircea, conform Extrasului C.F. nr. 339733 Arad.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate în principal de dimensiunile necorespunzătoare și gradul de modernizare redus al tramei stradale, în special în zona rezidențială care a început să se dezvolte. De asemenea, lipsesc aleile pietonale amenajate și zonele verzi.

În zonă nu există și nu este necesar transportul în comun.

2.6 Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul străzii Castor este amplasată o conductă de apă potabilă, de la care se poate realiza alimentarea locuințelor colective propuse.

2.6.2. Canalizare menajeră

De-a lungul străzii Castor, sub carosabil, este amplasată o conductă de canalizare menajeră, la care se poate racorda canalul menajer colector al locuințelor colective propuse.

2.6.3. Canalizare pluvială

În zonă nu există rețea edilitară de canalizare pluvială.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

La limita estică a Str. Castor există o conductă de distribuție gaze naturale de presiune joasă, la care să se poată realiza bransamentul de gaze naturale al terenului de amplasament.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

La limita vestică a Str. Castor există o linie electrică subterană de joasă tensiune, care poate acoperi necesarul de consum al obiectului propus.

2.7. Probleme de mediu

Fondul construit existent nu afectează cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

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

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate în principal de tramele stradale insuficiente ca lățime și de lipsa amenjării de alei pietonale și zone verzi adiacente carosabilului. De asemenea, un neajuns în zonă îl reprezintă gradul redus de modernizare a Str. Castor, pe tronsonul studiat.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din municipiu este de acord cu extinderea în zonă a funcțiunii rezidențiale. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din **UTR nr. 55**.

- Subzonele funcționale UTR nr. 55 sunt următoarele:
 - Rezidențiale cu clădiri P, P+1, P+2
 - Funcțiuni complementare locuirii
 - Instituții publice și servicii de interes general
 - Gospodărie comunală

- Parcuri, complexe sportive, turism și perdele de protecție
- Funcțiunea dominantă: rezidențială
- Regimul de înălțime pentru clădirile propuse în UTR nr. 55 este P, P+1, P+2, P+2+M
- Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zonă predominant rezidențială este 40%
- Interdicții temporare de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R.-ului nr. 55
- Interdicții permanente: nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare LMu55a,b,c; nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene, linii de înaltă tensiune.
- Funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale. Terenul este viran.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

În cazul fundării directe, cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,20\text{m}$ pentru fundațiile continue.

În timpul execuției forajelor, apa subterană s-a întâlnit la aproximativ 2,90 m adâncime.

3.4. Modernizarea circulației

Prin lucrările de sistematizare verticală se determină poziția în plan și în înălțime a construcțiilor, platformelor de parcare, precum și a drumurilor de acces și de circulație, în corelare cu celelate elemente de construcție din zonă.

Lucrările în vederea modernizării circulației se referă la:

- Realizarea prospectului Str. Castor cu lățimea de 13,40m (în prezent 7,75m), prin reglementarea juridică a unei suprafațe de 88 mp din terenul studiat ($5,70\text{m} \times 15,36\text{m}$) astfel încât să fie amenajate:

| | |
|----------------------|--------|
| - Trotuar | 1,20m |
| - Zonă verde/parcaje | 2,00m |
| - Carosabil | 7,00m |
| - Zonă verde/parcaje | 2,00m |
| - Trotuar | 1,20m |
| TOTAL | 13,40m |
- Racordul carosabil al accesului auto spre subsolul clădirii, unde sunt propuse parcajele (cu o pantă maximă de 18%).

Str. Castor va fi realizată ca și stradă de categoria a III-a, cu lățimea părții carosabile de 7,00m. Sistemul rutier adoptat va fi unul elastic, cu îmbrăcăminte din mixtură asfaltică. Structura rutieră va fi încadrată cu borduri denivelate față de carosabil, pentru a crea rigola necesară scurgerii și evacuării apelor pluviale la rețeaua de canalizare ce se va realiza prin intermediul gurilor de scurgere amplasate adiacent părții carosabile. Trotuarele propuse se vor realiza din dale de beton montate pe un strat de fundație din balast.

3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune amplasarea unei clădiri cu funcțiunea locuințe colective sau locuință individuală și opțional funcțiuni complementare la parter, conform planșei Reglementări Urbanistice anexată, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+Ph și a amenajărilor aferente. Construcția va avea amenajate cca. 5 apartamente. Subsolul/demisolul vor fi destinate amenajării parcajelor necesare, parterul va fi destinat locuirii sau unor funcțiuni complementare (servicii), iar etajele 1, 2 și penthouse vor fi destinate exclusiv locuirii.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - Locuințe colective/locuință individuală, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+Ph și funcțiuni complementare

- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) racord carosabil între drumul public și accesul la parcajele propuse la subsol
- e) trotuare de incintă – asigurarea accesului pietonal de minim 1,50m la fațada posterioară pentru intervenții PSI;
- f) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- g) platforme gospodărești

Zona studiată are 8.400 mp, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 802 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la amenajarea străzii Castor, nefiind nevoie de intervenții masive sau dotări.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea rezidențială.

Construcții propuse:

A. Locuințe colective S+P+2E+Ph/ locuință individuală și funcțiuni complementare

Sc = 285 mp (subsol și parter)

S etaj 1-2 = 240 mp

Sd = 1.250 mp

Subsolul clădirii are destinația parcaje și are suprafața construită de cca. 320 mp.

În jurul construcției propuse se vor realiza alei pietonale și zone verzi. La subsolul clădirii vor fi amenajate locurile de parcare (aproximativ un loc parcare/apartament), spațiile tehnice necesare și adăpostul de protecție civilă. La parter (parțial), etajele 1-2 și la penthouse vor fi amenajate cca. 5 apartamente cu 1-3 camere. Zona liberă din jurul clădirii, având o pondere de 37,23 % (301 mp) din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

La subsolul/demisolul clădirii vor fi amenajate cca. 4 locuri de parcare, iar alte 8 parcaje vor fi amenajate la sol, în zona frontului stradal.

Sc = 285 mp

Sd = 1.250 mp

S teren în prezent = 802 mp

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 802 mp

| Nr. Crt. | Bilanț teritorial | Existent | | Propus | |
|----------------------|---|------------|------------|------------|------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 01. | Locuințe colective /individuală S+P+2E+Ph | - | - | 285 | 35,54 |
| 02. | Carosabile / parcaje | - | - | 157 | 19,58 |
| 03. | Alei pietonale | - | - | 60 | 7,48 |
| 04. | Zone verzi amenajate | - | - | 300 | 37,40 |
| 05. | Terenuri arabile în intravilan | 802 | 100 | - | - |
| TOTAL GENERAL | | 802 | 100 | 802 | 100 |

Din totalul terenului actual, de 802 mp, 88 mp vor fi cedați domeniului public în vederea lărgirii prospectului actual al străzii Castor. Astfel, terenul luat în considerare la calculul P.O.T. și C.U.T. are suprafața de 714 mp.

S teren final = 714 mp

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 714 mp

| Nr. Crt. | Bilanț teritorial | Existent | | Propus | |
|----------------------|---|------------|------------|------------|------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 01. | Locuințe colective /individuală S+P+2E+Ph | - | - | 285 | 40,00 |
| 02. | Carosabile / parcaje | - | - | 70 | 9,80 |
| 03. | Alei pietonale | - | - | 60 | 8,40 |
| 04. | Zone verzi amenajate | - | - | 299 | 41,80 |
| 05. | Terenuri arabile în intravilan | 714 | 100 | - | - |
| TOTAL GENERAL | | 714 | 100 | 714 | 100 |

| INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ | | EXISTENT | PROPUS |
|---|--|----------|---------|
| 01. | Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) | 0,00 % | 40,00 % |
| 02. | Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) | 0,00 | 1,75 |

| REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT | | EXISTENT | PROPUS |
|---|-------------|---|--------|
| 01. | Amplasare | Intravilanul Mun. Arad | |
| 02. | Proprietate | Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 339733 Arad, Nr. cad 339733 | |

3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +107,98 NMN și +108,05 NMN. Cota ± 0,00 este prevăzută la +109,60 NMN, iar CTS la +108,10 NMN. Cota ± 0,00 este preconizată la 1,50 m față de cota terenului sistematizat. În cadrul viitoarei construcții va fi amenajată o rampă de coborâre/acces carosabil la subsol.

3.5.2. Criterii compozitionale și functionale

Se prevede o clădire cu etaje retrase față de parter, dispusă paralel cu limitele de proprietate.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamentul locuinței propuse este la minim 5,00 m față de frontul stradal rezultat după lărgirea cu 5,70 m a prospectului actual al străzii Castor (10,70 m față de frontul stradal actual) și la minim 0,90 m față de limita nordică a terenului, în vederea asigurării accesului pietonal la fațada posterioară.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1^{1/2} ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcție este **S+P+2E+Ph**, cu înălțimea maximă de cca. **14,50m** măsurată de la cota de nivel a trotuarului până la cota de nivel a ultimului atic al clădirii propuse.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,75

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire, într-un procent de minim 41,80 % (299 mp).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pe Str. Castor există o conductă de apă potabilă. Rețeaua existentă în zonă asigură debitul necesar pentru locuințele colective propuse.

Necesar apă potabilă în scopuri menajere:

$$Q_{zi\ medAP} = (\sum nr.oameni/zi \times \sum Nc) \times Kp$$

Kp - pierderile de apă admisibile prin rețele

$$Kp = 1,1$$

$$Q_{zi\ medAP} = [(16\ pers. \times 150\ l/om/zi)] \times 1,1 = 2.400\ l/zi$$

$$Q_{zi\ medAP} = 2,40\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ maxAP} = Q_{zi\ med} \times Kzi$$

$Kzi = 1,3$ - coeficient de variație zilnică

$$Q_{zi\ maxAP} = 2,40 \times 1,3 = 3,12\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ maxAP} = 3,12\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ med\ hap} = \frac{Q_{zi\ max}}{Nr.ore.funcțiuni\ onare}$$

Nr. ore de funcționare = 14

$$Q_{zi\ med\ h} = Q_{zi\ max}/14$$

$$Q_{zi\ med\ h} = 3,12 / 14 = 0,23\ mc/h$$

$$Q_{max\ h} = Q_{med} \times Ko$$

Ko - coeficient de variație orară

$$Ko = 2,8$$

$$Q_{max\ h} = 0,23 \times 2,8 = 0,64\ mc/h = 0,18\ l/s$$

$$Q_{max\ h} = 0,64\ mc/h = 0,18\ l/s$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{zi\ med} = 2,40\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ max} = 3,12\ mc/zi$$

$$Q_{max\ h} = 0,64\ mc/h = 0,18\ l/s$$

Stingerea incendiilor

Pentru stingerea incendiilor se vor utiliza hidranții supraterani existenți pe Str. Castor.

3.6.2. Canalizare menajeră

Pe Str. Castor există un colector unitar de ape uzate menajer.

Rețeaua existentă are capacitatea de a prelua debitul suplimentar de ape uzate menajer rezultate în urma activităților specifice locuirii colective.

Ape uzate menajere (se consideră 80% din consumul de apă potabilă în scopuri menajere)

$Q_{zi\ med} = 0,80 \times 2,40\ mc/zi = 1,92\ mc/zi$

$Q_{zi\ max} = 0,80 \times 3,12\ mc/zi = 2,50\ mc/zi$

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișuri se evacuează gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte din PVC-SN4 în rețelele edilitare existente pe Str. Castorși Privighetorii.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

Alimentarea consumatorilor cu gaze naturale necesare pentru încălzirea apartamentelor și pentru necesarul la prepararea hranei se va realiza din conducta de presiune redusă existentă pe Str. Castor.

Se va prevedea un bransament și un post de reglare-măsurare pentru clădirea propusă. Consumatorii de gaze naturale prevăzuți sunt arzătoarele cazanelor din centralele termice și arzătoarele plitelor din bucătăriile apartamentelor proiectate.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noul obiectiv se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 20 kW ($P_i=50kW$). Obiectivul se va alimenta cu energie electrică din rețeaua subterană de joasă tensiune amplasată pe Str. Castor. Bransamentul de energie electrică se va executa subteran.

Pentru noul obiectiv consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal al apartamentelor, iluminatul exterior al aleilor pietonale, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirii (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.). Clădirea va fi dotată cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotentializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor, deasupra tavanelor false unde acestea există, iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice. Traseele exterioare de energie electrică, amplasate în incintă, se vor executa subteran.

3.6.7. Gospodărie comunală

Clădirea propusă va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Această zonă se va amenaja în zona sud-vestică a incintei pentru asigurarea unui acces facil în vederea preluării deșeurilor menajere. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă nu există transport în comun. Cea mai apropiată linie de tramvai se află la cca. 900m est.

La subsolul clădirii de locuințe colective vor fi amenajate locurile de parcare necesare, aproximativ câte un loc de parcare / apartament.

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, pluvială - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – Calea Zimandului - dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona - prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate din clădirea propusă în incintă se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și trimise prin intermediul unei stații de pompare publice spre stația de epurare a orașului conform avizului Companiei de apă Arad.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firma austriacă A.S.A.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

În zonă există plantații de arbuști de-a lungul aleilor carosabile, dar și zone verzi cu rol ornamental în jurul locuințelor individuale, care vor fi menținute. În incintă sunt prevăzute plantații decorative în afara zonei aleilor pietonale. Se prevede plantarea ornamentală a spațiilor verzi neamenajate din jurul terenului studiat.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Investițiile în zonă privind extinderea zonei rezidențiale, dar și pentru incinta studiată, se încadrează în prevederile PUG, fluența circulației în zonă nu este afectată prin aplicarea propunerilor prezentului proiect.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei. O atenție deosebită se va acorda sistemelor centralizate sau locale de asigurare a încălzirii și apei calde menajere prin montarea de cazane omologate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește un număr redus de dotări de interes public – transport. Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (Str. Castor și Victor Eftimiu) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există terenuri proprietate privată/publică de interes național sau județean.

Celelalte tipuri de teren - proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

3.8.2. Circulația terenurilor

Pentru realizarea prospectului Str. Castor conform prevederilor prezentului P.U.Z. și a altor documentații de urbanism aprobate anterior, este necesară circulația terenurilor între proprietari, prin reglementarea juridică a unei suprafețe de 88 mp de teren studiat proprietate privată, corespunzând unei fâșii de 5,70 m amplasată la frontul stradal actual. Amenajarea carosabilul propus, ca parte integrantă a porțiunii neasfaltate a străzii Castor, se va realiza solidar cu toți riveranii porțiunii amintite, pe suprafața prospectului stradal propus în prezentul PUZ, conform legislației în vigoare la momentul demarării respectivelor lucrări. Suprafața aferentă prospectului stradal propus va putea fi donată ulterior domeniului public al statului.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

În toate cazurile, demararea și finalizarea actelor se va face prin HCLM.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad, UTR nr. 55. Prevederile actualului P.U.Z. preiau în totalitate caracteristicile din PUG - zonă rezidențială.

4.2. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- realizarea de rețele edilitare și acces carosabil la incintă;
- funcțiune rezidențială și funcțiuni complementare – locuințe colective.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în teren, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând la finalizarea proiectului o locuire colectivă de calitate în zonă, deci cu influențe pozitive la nivelul cartierului.

Restricțiile posibile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Întocmit:

Urbanism: arh. Dorian BALOGH R.U.R. – DE

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Ph
Arad, Str. Castor f.n.

REGULAMENT

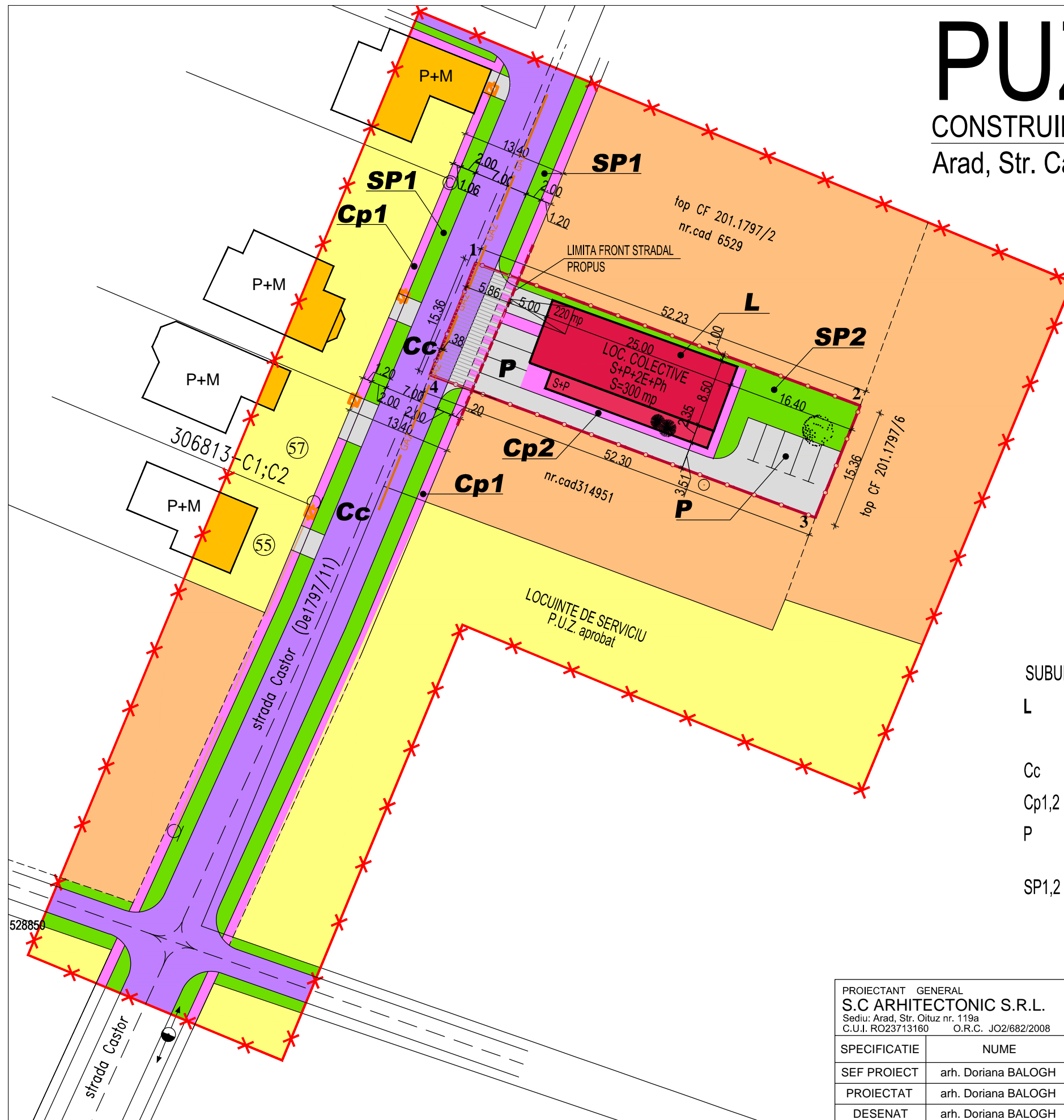
UNITATEA TERITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR NR. 55

ZONA FUNCTIONALA:

L - UNITATEA PRINICIPALA LOCUINTE COLECTIVE / LOCUINTA INDIVIDUALA

SUBUNITATI:

- L** LOCUINTE COLECTIVE / LOCUINTA INDIVIDUALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+P+2E+Ph
- Cc** CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA
- Cp1,2** CAI DE COMUNICATIE PIETONALA
- P** ALEI CAROSABILE SI PARCAJE, AMENAJATE LA SUBSOLUL/ DEMISOLUL CLADIRII PROPUSE
- SP1,2** ZONE VERZI AMENAJATE

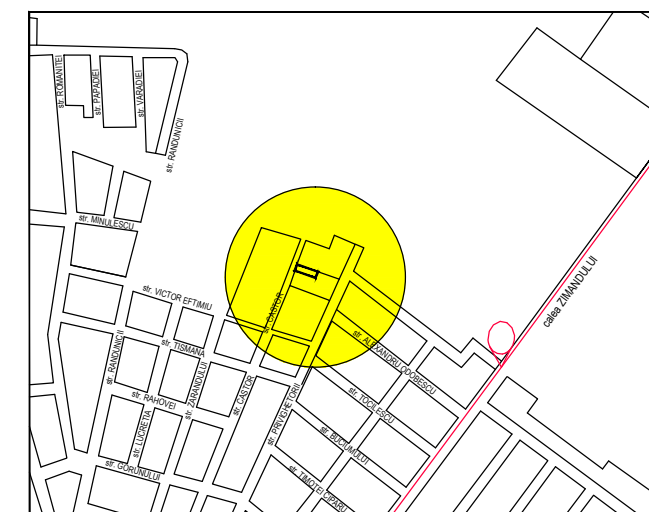


| | | | | |
|---|---------------------|-----------|---------------------------------------|---|
| PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008 | | | Beneficiar: SFERDIAN MIRCEA | Pr. nr. 14/2012 |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | Scara: 1:500 | Titlu Proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Ph Arad, Str. Castor f.n. |
| SEF PROIECT | arh. Doriana BALOGH | | | FAZA: P.U.Z. |
| PROIECTAT | arh. Doriana BALOGH | | Data: nov. 2012 | Plansa nr. 04 A |
| DESENAT | arh. Doriana BALOGH | | | REGULAMENT LOCAL DE URBANISM |

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Ph
Arad, Str. Castor f.n.

2 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

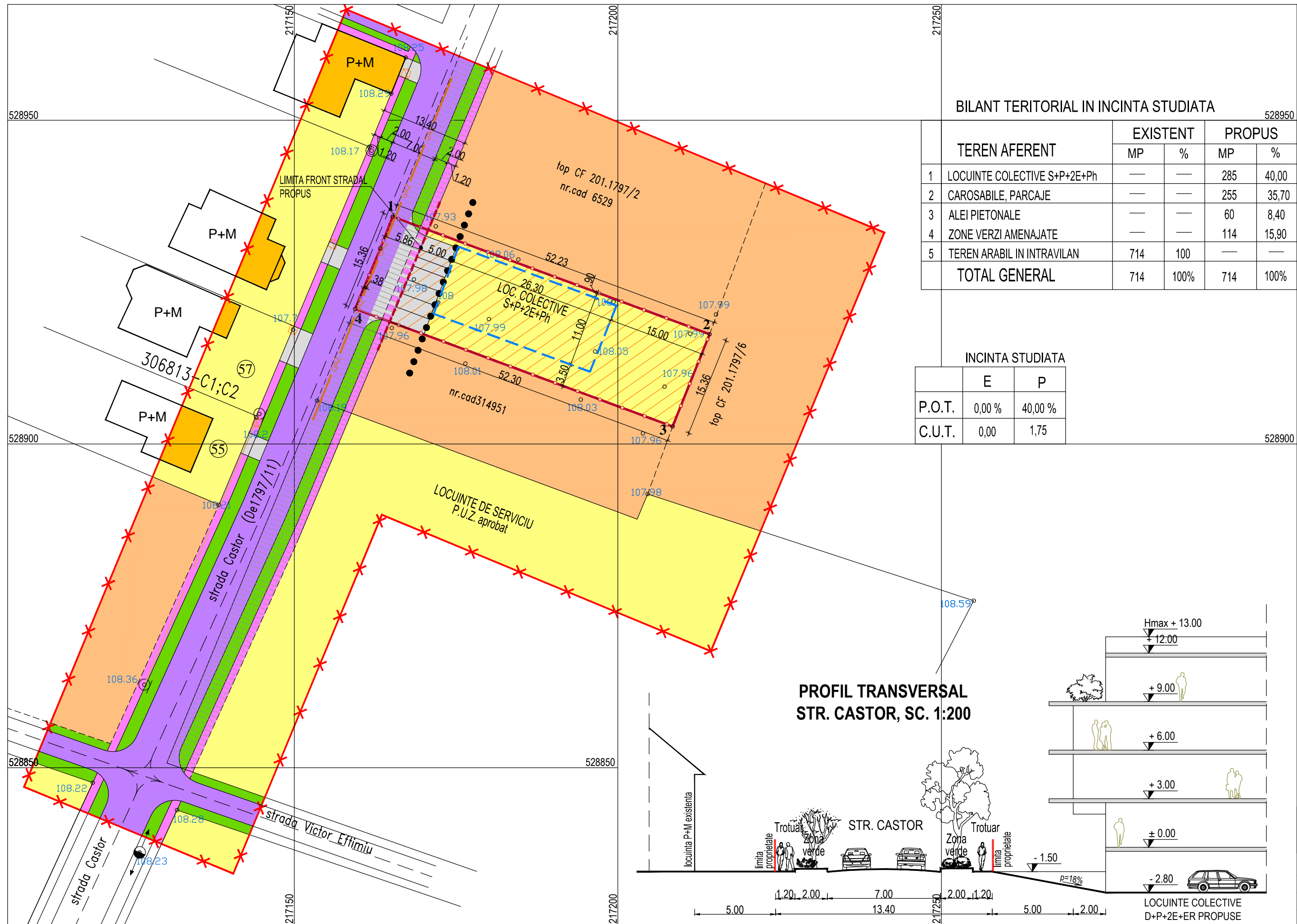


BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

| TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPOS | |
|--------------------------------|------------|-------------|------------|-------------|
| | MP | % | MP | % |
| 1 LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Ph | — | — | 285 | 40,00 |
| 2 CAROSABILE, PARCAJE | — | — | 255 | 35,70 |
| 3 ALEI PIETONALE | — | — | 60 | 8,40 |
| 4 ZONE VERZI AMENAJATE | — | — | 114 | 15,90 |
| 5 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN | 714 | 100 | — | — |
| TOTAL GENERAL | 714 | 100% | 714 | 100% |

INCINTA STUDIATA

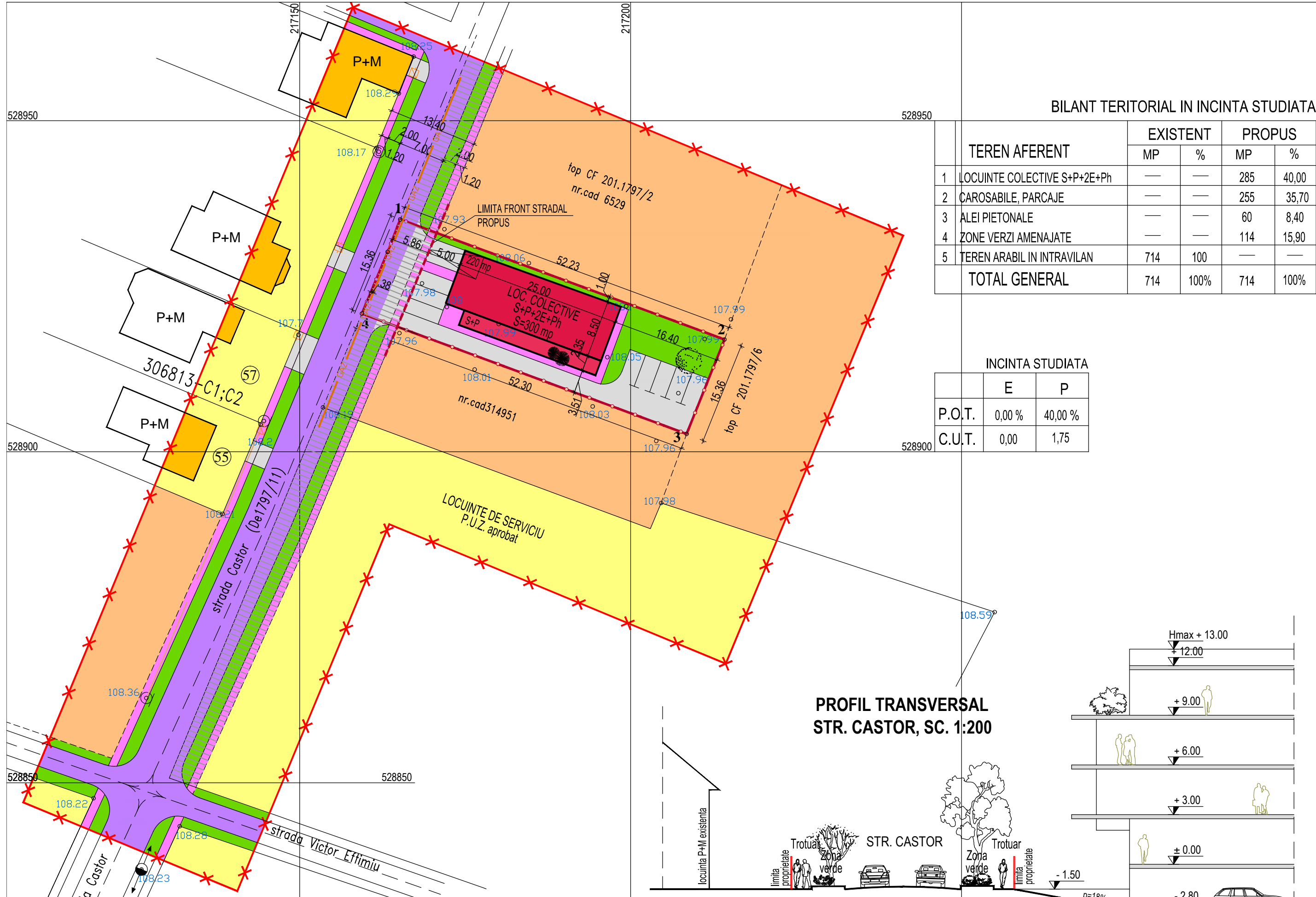
| | E | P |
|--------|--------|---------|
| P.O.T. | 0,00 % | 40,00 % |
| C.U.T. | 0,00 | 1,75 |



PROFIL TRANSVERSAL STR. CASTOR, SC. 1:200

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 8.400 mp
- LIMITA INCINTA EXISTENTA S = 802 mp
- LIMITA FRONT STRADAL PROPOS, INCINTA REZULTATA S = 714 mp
- LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Ph PROPUSE
- ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE P, P+1
- CAROSABILE
- PIETONALE
- ZONE VERZI
- CAROSABILE DE INCINTA, PARCAJE
- TERENURI ARABILE IN INTRAVILAN
- TEREN DESTINAT REGLEMENTARII TRAMEI STRADALE (88 mp din teren 802 mp - nr. cad 314950)
- ALINIAMENT STRADAL min. 5.00 m
- LIMITA IMPLANTARE PARTER CONSTRUCTII PRINCIPALE (EXCLUSIV ANEXE)

| | | | | |
|--|---------------------|-----------|---------------------------------------|--|
| PROIECTANT GENERAL S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008 | | | Beneficiar: SFERDIAN MIRCEA | Pr. nr. 14/2012 |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | Scara: 1:500 | Titlu Proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Ph Arad, Str. Castor f.n. |
| SEF PROIECT | arh. Doriana BALOGH | | Data: mar. 2014 | FAZA: P.U.Z. |
| PROIECTAT | arh. Doriana BALOGH | | | Planşa nr. 02 A |
| DESENAT | arh. Doriana BALOGH | | | REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE |



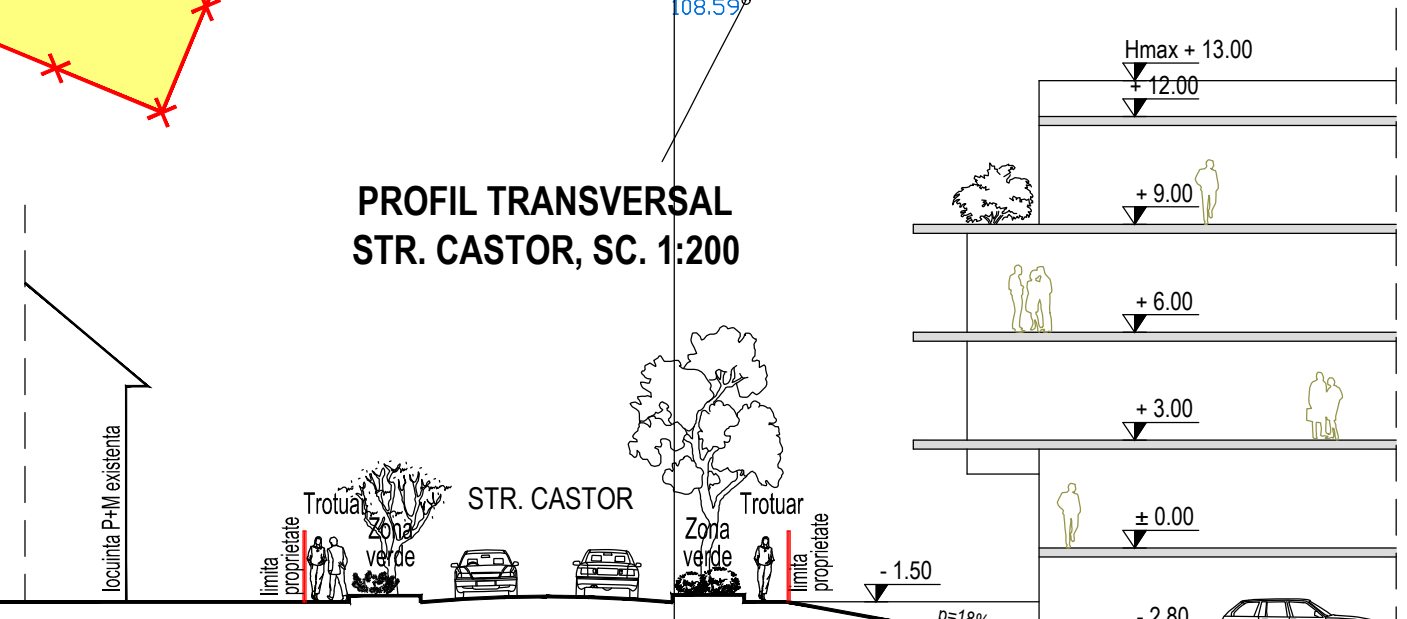
BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

| TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | |
|--------------------------------|------------|-------------|------------|-------------|
| | MP | % | MP | % |
| 1 LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Ph | — | — | 285 | 40,00 |
| 2 CAROSABILE, PARCAJE | — | — | 255 | 35,70 |
| 3 ALEI PIETONALE | — | — | 60 | 8,40 |
| 4 ZONE VERZI AMENAJATE | — | — | 114 | 15,90 |
| 5 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN | 714 | 100 | — | — |
| TOTAL GENERAL | 714 | 100% | 714 | 100% |

INCINTA STUDIATA

| | E | P |
|--------|--------|---------|
| P.O.T. | 0,00 % | 40,00 % |
| C.U.T. | 0,00 | 1,75 |

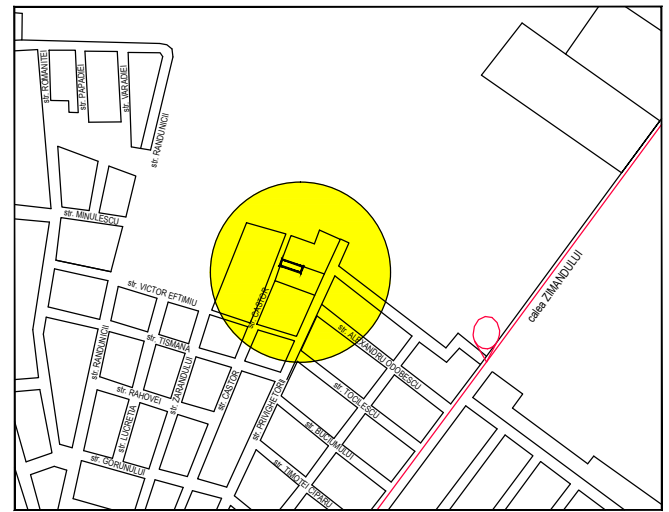
PROFIL TRANSVERSAL STR. CASTOR, SC. 1:200



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Ph
Arad, Str. Castor f.n.

6 REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE



- LIMITA ZONA STUDIATA S = 8.400 mp
- LIMITA INCINTA EXISTENTA S = 802 mp
- LIMITA FRONT STRADAL PROPUS, INCINTA REZULTATA S = 714 mp
- LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Ph, Sc = 285 mp, Sd = 1.250 mp
- ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE P, P+1
- CAROSABILE
- PIETONALE
- ZONE VERZI
- CAROSABILE DE INCINTA, PARCAJE
- TERENURI ARABILE IN INTRAVILAN
- TEREN DESTINAT REGLEMENTARII TRAMEI STRADALE (88 mp din teren 802 mp - nr. cad 314950)

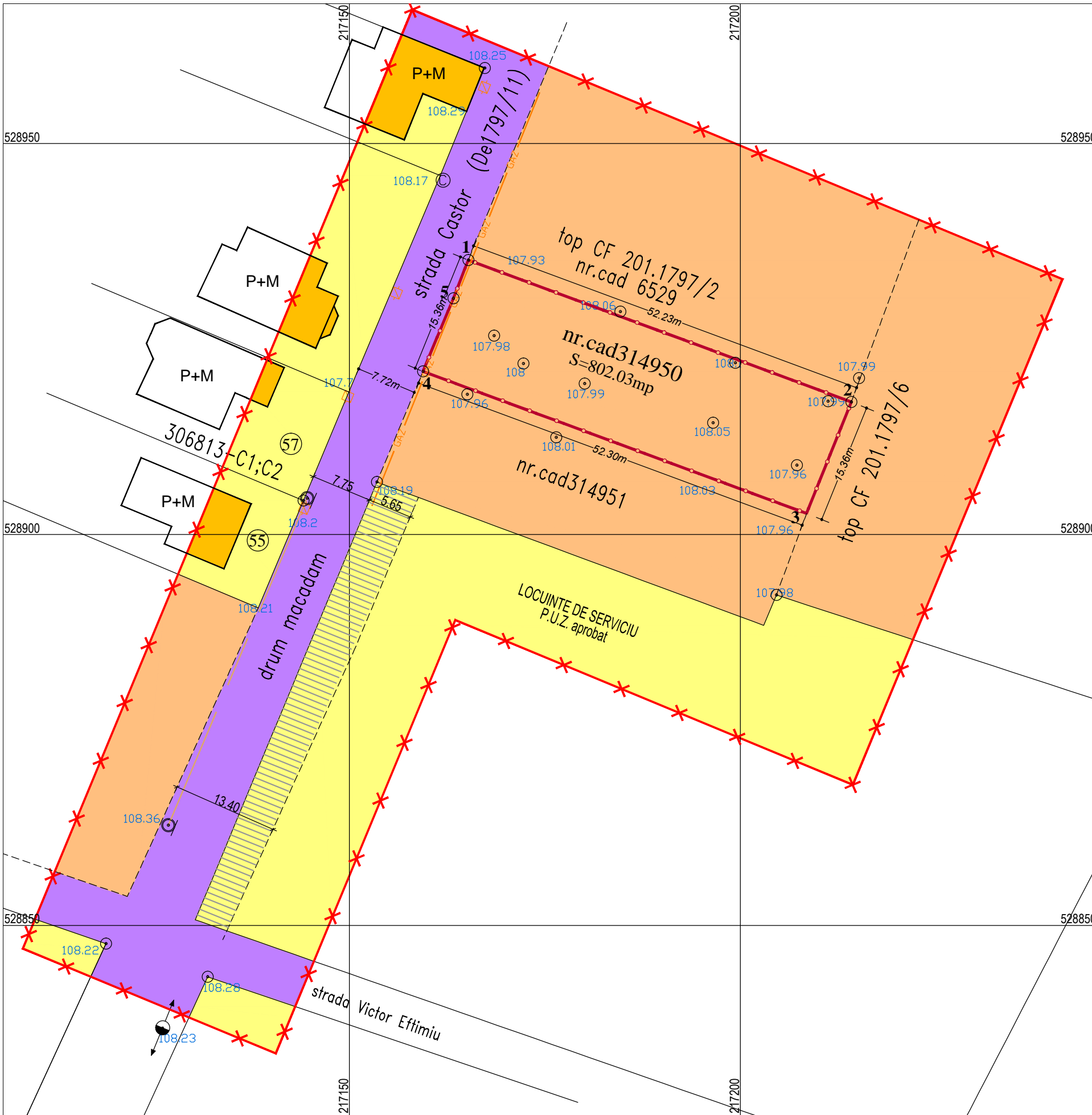
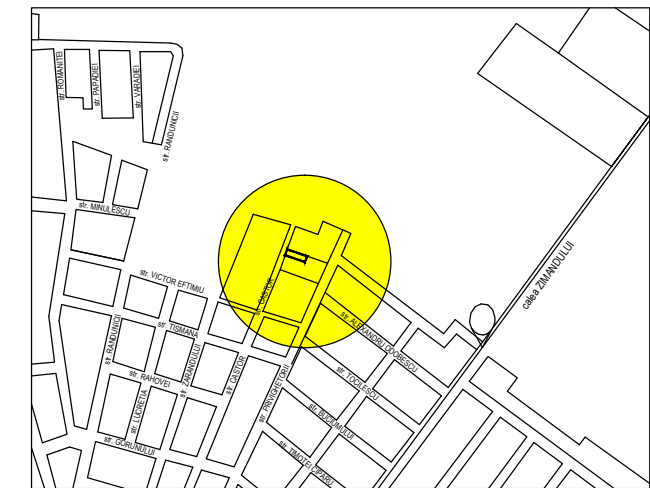
| | | | | |
|---|------|-----------|---------------------------------------|--|
| PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008 | | | Beneficiar: SFERDIAN MIRCEA | Pr. nr. 14/2012 |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | Scara: 1:500 | Titlu Proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Ph |
| | | | | FAZA: PUZ |

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Ph

Arad, Str. Castor f.n.

1 SITUATIA EXISTENTA



- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 8.400 mp
 - LIMITA INCINTA S = 802 mp
- ZONIFICARE**
- ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE P, P+1
 - CAROSABILE
 - PIETONALE
 - ZONE VERZI
 - TERENURI ARABILE IN INTRAVILAN
 - TEREN DESTINAT REGLEMENTARII TRAMEI STRADALE CONFORM PUZ "LOCUINTE DE SERVICIU D+P+1E" APROBAT (2011)

| | | | | | |
|--|---------------------|-----------|--------------------|--|---------------------------|
| PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008 | | | | Beneficiar: SFERDIAN MIRCEA | Pr. nr. 14/2012 |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNETURA | Scara: 1:500 | Titlu Proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Ph Arad, Str. Castor f.n. | FAZA: P.U.Z. |
| SEF PROIECT | arh. Doriana BALOGH | | | | |
| PROIECTAT | arh. Doriana BALOGH | | Data: mar. 2014 | SITUATIA EXISTENTA | Plansa nr. 01 A |
| DESENAT | arh. Doriana BALOGH | | | | |