

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

Hr. 87/16.04.2010

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2008

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective S+P+6E+2Ph” – S.C. IMOTRUST S.A., str.Moșilor nr.10, proiect nr. 140/2009 ,elaborat de S.C. Pro Arhitectura S.R.L.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 17044 din 16.04.2010 ;
- raportul nr. ad. 17044 din 14.04.2010 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune analizarea oportunității adoptării unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Locuințe colective S+P+6E+2Ph” – S.C. IMOTRUST S.A., str.Moșilor nr.10, proiect nr. 140/2009 ,elaborat de S.C. Pro Arhitectura S.R.L.;
- 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 de Detaliu , indicativ G.M. 010 – 2000 ;

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

H O T Ă R Ă R E

Art.1.Se aprobă Avizul tehnic nr. ____din _____ al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planului Urbanistic de Detaliu „Locuințe colective S+P+6E+2Ph” – str.Moșilor nr.10, pe terenul înscris în CF nr.308066 cu nr.top. 13798, beneficiar S.C. IMOTRUST S.A., proiect nr. 140/2009, elaborat de proiectant S.C. Pro Arhitectura S.R.L., conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prezentul plan urbanistic zonal este valabil 5 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, S.C. IMOTRUST S.A. și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 17044/ 16.04. 2010

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective S+P+6E+2Ph” – S.C. IMOTRUST S.A., str.Moșilor nr.10, proiect nr. 140/2009 ,elaborat de proiectant S.C. Pro Arhitectura S.R.L.

Având în vedere că prin lucrarea propusă se îmbunătățește funcționalitatea și aspectul zonei , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective S+P+6E+2Ph” – S.C. IMOTRUST S.A., str.Moșilor nr.10, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



ROMÂNIA

Proiect

AVIZAT :

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcției și urbanism
Nr.ad.17044 din _____

RAPORT

Denumire proiect – PUZ „Locuințe colective S+P+6E+2Ph”
Adresa – str.Moșilor nr.10;
Beneficiar : S.C. IMOTRUST S.A.
Proiect nr :. 140/2009
Elaborat : S.C. Pro Arhitectura S.R.L.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.106 din 01.02.2010 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ GM 010-2000.

Prezenta documentație s-a întocmit în vederea realizării unor locuințe colective.

Terenul pe care urmează a se construi este în prezent liber de construcții cu vegetație ierboasă spontană. Terenul este cuprins în CF nr.308066, cu număr top 13798, în suprafață de 3259 mp, și este proprietate privată.

Amplasamentul se află încadrat, conform regulamentului aferent PUG, în UTR nr .8.

Accesul în incinta proprietății se face :

- de pe Calea Romanilor, care este o stradă intens circulată, pe str.Olimp , prelungită pe str. Moșilor;

- str. Mucius Scaevola pe un drum de pământ ;

- la nord de Grădinița PP14 pe o alee parțial carosabilă.

Clădirile învecinate sunt destinate locuirii individuale și colective în regim de înălțime P+4, apoi industriei nepoluante și instituțiilor de învățământ. Fondul construit existent este în stare tehnică bună.

Se propune realizarea unor locuințe colective S+P+6^E+2Ph, aproximativ 115 apartamente.

Procentul de ocupare a terenului nu va fi maxim de 46,03 %, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 4,00.

Înălțimea maximă a construcției va fi de 34.00 m.

Se vor amenaja la subsolul clădirii 50 de locuri de parcare, în incintă 33 de locuri de parcare și la nord de parcelă 30 de locuri de parcare.

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a emis Avizul tehnic nr.25 din 08.04.2010.

Limita construită este amplasată la următoarele distanțe față de:

-4.00 m până la limita vestică a terenului (Teba Industries);

-2.00 m până la limita nordică a terenului;

-între 5.00-5.85 m până la limita estică a terenului;

- 4.00 m până la limita sudică a terenului (str. Motilor).

Se vor amenaja în incintă spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori cu înălțime mică/medie pentru umbrire, în suprafață de 326.00 mp, respectiv 10,00 %.La aceasta suprafață se adaugă dalajul înierbat propus pentru parcări.

Alimentarea cu apă : se va realiza de la rețeaua publică de distribuție existentă.

Canalizarea : apele menajere vor fi preluate de rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă, iar cele pluviale de rețeaua de canalizare pluvială.

Alimentarea cu energie electrică : se va realiza dintr-un post de transformare amplasat în incintă, cu un bransament electric executat subteran.

Alimentarea cu căldură : se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii pe gaz .

Telefonie, telecomunicații : se va executa un bransament subteran la rețeaua telefonică, cablu, internet, etc..

Alimentarea cu gaze naturale : se va realiza bransament la rețeaua existentă.

Gospodărie comunală : în interiorul parcelei se va amenaja zona de depozitare a deșeurilor, care se vor colecta selectiv.

Planul urbanistic de detaliu a obținut avize și acorduri favorabile, toate solicitate prin certificatul de urbanism.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 106 din 01.02.2010:

Nr.crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1.	Enel Electrica Banat- valabil până în 01.02.2012	1612/1/sap/19.04.2010
2.	E-on Gaz România- valabil până în 11.03.2011	1338/11.03.2010
3.	Compania de Apă Arad	465/28.01.2010
4.	Romtelecom S.A.	/15.03.2010
5.	Autoritatea de Sănătate Publică a Județului Arad	220/15.03.2010
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență - P.S.I.	1516/A/15.03.2010
7.	Agencia de Protecția Mediului	2551/18.05.2010
8.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență - P.C.	2311/A/15.03.2010
9.	Inspectoratul de Poliție Județean Arad - Serviciul Rutier	275083/29.03.2010

Nu s-a prezentat avizul Consiliului Județean Arad.

Având în vedere că prin realizarea noului obiectiv se mobilează incinta existentă și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic al zonei,

PROPUNEM

Adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective S+P+6E+2Ph” - str. Moșilor nr.10”,beneficiar S.C. IMOTRUST S.A., proiect nr. 140/2009 elaborat de S.C. Pro Arhitectura S.R.L. Arad.

Arhitect șef
ing. Mirela Szasz



Șef serviciu
arh. Rațu Drăgăan





rhitectura

- arhitectura - design de obiect - consultanta - urbanism -



AR AD310176, Ion Alexandru, nr 15, C.I.F. RO177 54 300, J 02 / 1221 / 2005, tel./fax +40357-430030

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **Locuințe colective S+P+6E+2Ph**
- Număr proiect: **140/2010**
- Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**
- Beneficiar: **S.C. IMOTRUST S.A.**
- Proiectant: **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. **IMOTRUST S.A.**, cu sediul în Arad, Str. Horia nr. 7, et. 1, ap. 37.

Documentația are la bază Certificatul de urbanism nr. 106 din 01.02.2010 eliberat de Primăria Mun. Arad pentru terenul situat în localitatea Arad, Str. Moșilor Nr. 10, nr. Cad 13798, având o suprafață de 3.259mp, conform Extrasului C.F. nr. 308066.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - Locuințe colective, cu regim de înălțime maxim S+P+6E+2Ph, cu cca. 115 apartamente
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platformă carosabilă cu locuri 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 și 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. 8.

Subzonele funcționale UTR nr. 8 sunt următoarele:

- Rezidențiale cu clădiri P, P+1, P+M, locuințe colective cu mai mult de 3 niveluri
- Instituții publice și servicii de interes general
- Construcții de învățământ
- Gospodărie comunală

- Unități industriale nepoluante
- Funcțiuni propuse: locuințe colective S+P+6E+2Ph
- Interdicții permanente: unități industrie și depozitare poluantă.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat la vest de Calea Romanilor, la sud de DN 7, la aproximativ 1 km față de centrul municipiului și constă dintr-o suprafață de 3.259mp de teren cu folosință „curți construcții”.

Zona de amplasament are funcțiunea predominant rezidențială (clădiri realizate în anii 1960-1970), cu locuințe atât individuale, cât și colective, în zonă fiind prezente și funcțiuni de învățământ (Grădinița PP 14), industrie nepoluantă (S.C. Teba Industries S.A.) și gospodărie comunală (S.C. Recons S.A.).

Unitățile industriale și de gospodărie comunală au ajuns în prezent dezafectate, o mare pondere a zonei studiate fiind ocupată cu clădiri parter părăsite, cu o destinație improprie unor terenuri amplasate relativ central, astfel încât funcțiunea spre care tinde zona este una rezidențială (clădiri înalte), cu funcțiuni complementare (comerț, servicii).

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată la cca. 1 km sud față de centrul Mun. Arad, în zona de protecție a Ansamblului urban Arad și este accesibilă în principal dinspre Calea Romanilor, prin Str. Olimp – carosabilă sau prin intermediul unei alei parțial carosabile, amenajată la nord de terenul ocupat de Grădinița PP 14. De asemenea, terenul este accesibil și dinspre Str. Mucius Scaevola, prin intermediul unui drum de pământ, neamenajat. La cca. 300m sud de amplasament se află albia râului Mureș.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord:
 - garaje metalice
 - S.C. Recons S.A.
- Est:
 - Grădinița PP 14
 - locuințe colective S+P+4E
- Sud:
 - locuințe individuale P, P+1, P+M, cu funcțiuni complementare
 - Str. Moșilor
- Vest:
 - S.C. Teba Industries S.A.
 - zone verzi neamenajate

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este liber de construcții, halele parter existente fiind desființate într-o fază precedentă. În prezent terenul este acoperit de vegetație ierboasă spontană, aspectul fiind în general insalubru. La nord de teren, zona garajelor metalice este amplasată cu cca. 1,50m mai sus decât terenul propriu-zis, aproximativ la aceeași cotă cu drumul de pământ de acces la acestea.

Nu există vegetație valoroasă în zonă.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic întocmit pentru terenul studiat menționăm:

Amplasamentul este situat în Câmpia înaltă a Aradului, care se suprapune cu partea de est a Depresiunii Panonice. Datele din forajele executate pe amplasament indică prezența unui strat de sol vegetal cu grosimea de până la 0,50m. Urmează un strat de argilă maronie, plastic vârtoasă, până la adâncimea de 1,20m, apoi argilă prăfoasă maronie cu concrețiuni calcaroase, plastic vârtoasă până la adâncimea de 2,40m, apoi argilă prăfoasă gri, plastic consistentă și apoi plastic vârtoasă până la adâncimea de 3,10m, respectiv 3,50m, apoi argilă maronie cu

concrețiuni calcaroase, plastic vârtoasă până la adâncimea de 7,40m. Până la adâncimea forajului alternează straturi de argilă cu straturi de nisipuri/pietrișuri.

Morfologia terenului identificată vizual și prin ridicarea topografică indică diferențe de cotă de până la max. 1,00m, cota absolută în amplasament variind între +108,12 ÷ +110,15 NMN, acest lucru datorându-se în special lucrărilor de desființare a clădirilor existente pe teren.

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 0,70m.

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

În vederea determinării stratificației terenului și a proprietăților geomecanice ale pământurilor, în amplasament s-au executat 3 foraje geotehnice și hidrogeologice cu adâncimea de 15,00m, adâncime măsurată față de cota terenului natural, iar stratificația terenului a fost descrisă mai sus.

Apa subterană:

În timpul execuției forajelor, apa subterană s-a întâlnit la aproximativ 6,00m÷7,00m adâncime, în funcție de amplasamentul celor 3 foraje. Nivelul apei subterane poate varia în funcție de anotimp și cantitatea de precipitații cu cca. 1,00m față de nivelul interceptat la momentul executării forajelor. Apa subterană prezintă un caracter neutru, cu pH înregistrat de 7,00.

2.4. Circulația

Principala cale de acces la terenul studiat este Str. Calea Romanilor, intens circulată, deoarece face legătura dintre centrul municipiului și ieșirea spre Timișoara. Aceasta este o stradă de categoria a II-a, cu un prospect de 25m. Perpendicular pe Calea Romanilor, în zona „Traian”, este amplasată Str. Olimp, aceasta fiind prelungită de Str. Moșilor. Calea Romanilor este asfaltată, are 2 benzi de circulație pe sens (adesea unul dintre sensuri este ocupat cu autovehicule staționate), iar în zona mediană este amenajat terasamentul a două linii de tramvai. Str. Olimp este asfaltată, cu o bandă de circulație pe sens, cu zona mediană sub forma unei insule de verdeață. La capătul vestic al acestei străzi este amplasată o piațetă înconjurată de Str. Moșilor. Aceasta din urmă este de asemenea asfaltată, cu o bandă de circulație pe sens. La vest de terenul studiat există un drum din pământ, taluzat, care face legătura între Str. Mucius Scaevola și garajele metalice existente la nord de amplasament. Acest drum este neamenajat și constituie singura cale de acces la garajele metalice existente. Datorită cotei sale (cu cca. 1,50m peste CTS al zonei), este relativ greu accesibil dinspre Str. Mucius Scaevola.

La nord de Grădinița PP 14 există o alee parțial carosabilă, perpendiculară pe Calea Romanilor, într-o stare tehnică necorespunzătoare.

De-a lungul străzii Calea Romanilor se desfășoară transportul în comun, asigurat de tramvaie și autobuse.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată terenurile sunt – în marea majoritate – ocupate cu construcții destinate locuirii colective și individuale, apoi industrie nepoluantă, gospodărie comunală, instituții de interes public – învățământ, căi de comunicație rutieră și pietonală.

Construcțiile existente în zonă au caracteristici tehnice eterogene, datorită funcțiunilor lor. Astfel, clădirile destinate industriei nepoluante, depozitării sau gospodăriei comunale au o stare tehnică mediocră/rea, cu o vechime de 40-50 ani, regimul de înălțime parter înalt sau P+1E, sunt realizate în general pe structură de rezistență din elemente de beton armat prefabricat. Locuințele colective au o stare tehnică bună, cu o vechime de 40-50 ani, regimul de înălțime P+4E și sunt realizate în general pe structură de rezistență din elemente de beton armat prefabricat. Locuințele individuale au o stare tehnică bună / foarte bună, cu o vechime variind între 10-40 ani, cu regimul de înălțime P, P+1, P+M, izolat P+2 și structura de rezistență zidărie portantă din cărămidă.

Terenurile sunt fie proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice (locuințele individuale și colective, terenul studiat, fosta fabrică Teba), fie domeniului privat al statului (grădinița PP 14, Recons) sau public al statului (arterele de circulație).

Între funcțiunile existente în aria studiată există conflicte, datorită proximității unităților industriale (chiar și nepoluante) într-o zonă predominant rezidențială. Datorită paraginii în care au fost lăsate clădirile industriale, discrepanța dintre zona rezidențială și cea de producție este extrem de vizibilă, perceptibilă și deranjantă.

Zona este dens construită. În medie, procentul de ocupare a terenului în zonă este de aproximativ 34,75% (după desființarea construcțiilor de pe terenul studiat). În jurul construcțiilor destinate locuirii (individuale sau colective) sunt amenajate platforme carosabile cu parcaje și zone verzi.

Aria studiată este dotată cu toate rețelele edilitare necesare unei locuiri de calitate: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și telecomunicații, gaze naturale.

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

Pe teren nu există fond construit. Clădirile existente au fost desființate după obținerea Autorizației de Desființare (nr. 1836/18.12.2007). În privința înscrierilor privitoare la sarcini, terenul este proprietate privată a persoanei juridice S.C. Imotrust S.A., cu sarcini înscrise în favoarea Băncii Transilvania, conform Extrasului C.F. nr. 308066.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate în principal de discrepanța dintre zonele destinate industriei/gospodăriei comunale și cele rezidențiale, atât din punct de vedere arhitectural/estetic, cât și social (cele dintâi sunt lăsate în paragină, lipsite de viață și activități umane, insalubre, astfel încât afectează major aspectul general al zonei). De asemenea, căile de comunicație rutieră/pietonală ce derivă din Str. Calea Romanilor nu au o coerență a traseului, indicatoare rutiere, iar platformele destinate parcajelor adiacente acestor căi nu au limite clar definite și din această cauză fluența auto înspre incinta studiată este îngreunată. Garajele amplasate la nord de teren sunt inestetice și greu accesibile, incompatibile cu propunerile de dezvoltare urbanistică a zonei.

2.6 Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

În zonă există o conductă PE Ø150mm, de la care se poate realiza alimentarea cu apă potabilă a locuințelor colective propuse.

2.6.2. Canalizare menajeră

În zonă există o conductă din tuburi de beton Ø400mm, la care se poate racorda canalul menajer colector al locuințelor colective propuse.

2.6.3. Canalizare pluvială

În zonă există conducte de canalizare pluvială, la care să se poată realiza racord canalul pluvial colector al incintei studiate.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există o conductă de distribuție gaze naturale de presiune joasă și o stație de reglare-măsurare gaze naturale.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

În vecinătatea amplasamentului studiat există linii electrice subterane și aeriene care pot acoperi necesarul de consum al obiectelor propuse.

2.7. Probleme de mediu

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

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al râului Mureș (acesta este îndiguit și se află la o distanță de cca. 300m sud față de amplasament). 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 și pluvială, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale.

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

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate de discrepanța dintre zonele destinate industriei/gospodăriei comunale și cele rezidențiale, atât din punct de vedere arhitectural/estetic, cât și social. De asemenea, căile de comunicație rutieră/pietonală ce derivă din Str. Calea Romanilor nu au o coerență a traseului, indicatoare rutiere, iar platformele destinate parcajelor adiacente acestor căi nu au limite clar definite și din această cauză fluența auto înspre incinta studiată este îngreunată. Garajele metalice de la nord de teren sunt greu accesibile și sunt inestetice.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din municipiu dorește realizarea pe terenul viran existent a unor construcții destinate locuirii colective. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei.

Solicitățile 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 și aprobate 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. 8.

Subzonele funcționale UTR nr. 8 sunt următoarele:

- Rezidențiale cu clădiri P, P+1, P+M, locuințe colective cu mai mult de 3 niveluri
- Instituții publice și servicii de interes general
- Construcții de învățământ
- Gospodărie comunală
- Unități industriale nepoluante
- Funcțiuni propuse: locuințe colective S+P+6E+2Ph
- Interdicții permanente: unități industrie și depozitare poluantă.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Zonele verzi neamenajate adiacente amplasamentului vor fi amenajate corespunzător. Terenul va fi sistematizat, iar nivelul zonei nordice a amplasamentului (în cazul desființării garajelor auto) va fi adaptat la terenul studiat prin terasamente specifice. Terenul este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

Luând în considerare tipul construcțiilor și stratificația terenului, se apreciază că se pot realiza fundații direct pe terenul natural, la adâncimea minimă de 2,00m (pentru tronsonul fără subsol) terenul de fundare la aceste adâncimi fiind reprezentat de argile prăfoase. Pentru această adâncime, $P_{conv}=365$ kN/mp, iar pentru adâncimea de fundare de 3,50m, $P_{conv}=620$ kN/mp.

Nivelul apelor subterane apare între cotele -6,00m și -7,00m față de cota terenului natural. Apa interceptată nu prezintă agresivitate față de beton.

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.

La întocmirea proiectului de sistematizare verticală s-au utilizat datele ridicărilor topografice, planimetrice și altimetrice ale orașului.

Lucrările în vederea modernizării circulației se referă la:

- Modernizarea îmbrăcăminții asfaltice a străzilor Olimp și Moșilor
- Reglementarea platformelor de parcaje din zonă, în special a celor adiacente străzilor de acces la teren
- Realizarea de rigole de-a lungul străzilor Olimp și Moșilor
- Amenajarea unei platforme de parcaje la nord de amplasament, în corelare cu platforma din incinta studiată, cu o relație auto facilă între cele două platforme, astfel încât să fie evitat, pe cât posibil, accesul dinspre Str. Mucius Scaevola, care este impropriu circulației auto datorită cotei sale și a lățimii strangulate în zona sud-estică a terenului aparținând Recons-ului. Platforma de parcaje propusă pentru a înlocui garajele metalice va avea CTS egală cu cea din incinta studiată.
- Amenajarea unei platforme de parcaje unitare pe terenul studiat, corelată cu parcajele propuse a se amenaja la subsolul clădirilor
- Amenajarea unui acces carosabil în zona nord-estică a terenului, cu lățimea de 6,00m dinspre Calea Romanilor, cu dublu sens până la parcajul amenajat și existent al Grădiniței PP 14, iar în prelungirea acestuia drumul propus continuă cu sens unic, cu o lățime de 3,50m cu un trotuar carosabil înglobat în lățimea drumului, pe toată lungimea lui (pentru acces pietonal dinspre Calea Romanilor). De o parte și alta a acestuia se vor amenaja zone verzi/plantații în aliniament. Accesul carosabil propus va fi racordat la carosabilul străzii Calea Romanilor.

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

Se propune amplasarea unei clădiri cu o formă adaptată la cea a terenului, cu funcțiunea locuințe colective, conform Plan de Reglementări urbanistice anexat, cu regim de înălțime maxim S+P+6E+2Ph și a amenajărilor aferente. Construcția va avea amenajate cca. 115 apartamente:

a) construcții noi:

- locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+6E+2Ph

b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;

c) lucrări tehnico-edilitare

d) sistematizarea verticală a terenului;

e) platforma carosabilă cu locurile de parcare, racord carosabil între drumul public și drumurile de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;

f) trotuare de incintă;

g) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;

h) platforme gospodărești;

Zona studiată are 68.420mp, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 3.259mp. Intervențiile din afara incintei sunt relativ minore, nefiind nevoie de intervenții masive sau dotări. Aceste intervenții se referă la propunerea de desființare a garajelor metalice amplasate la nord de incintă și amenajarea pe terenul ocupat de acestea a unei platforme carosabile unitare, care să comunice și cu parcajele din cadrul parcelei studiate.

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

Construcții propuse:

A. Locuințe colective S+P+6E+2Ph

Sc = 1.500mp

Sd = 13.000mp

În jurul construcției propuse se vor realiza platformele carosabile cu parcaje (acestea vor fi marcate) și pentru circulația pietonală. La subsolul clădirilor vor fi amenajate alte locuri de parcare (50 locuri) și spațiile tehnice necesare. La parter, etajele 1÷6 și la cele 2 niveluri de penthouse vor fi amenajate apartamente cu 2-3

camere. Zona liberă din jurul parcajelor exterioare, având o pondere de cca. 10,00% (326mp) din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

Sc total = 1.500mp

Sd total = 13.000mp

S teren = 3.259mp

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONA STUDIATĂ

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Locuințe colective P+4E și dotări complementare	4.235	6,19	5.735	8,38
02.	Locuințe individuale P, P+1E, P+M, P+2E și dotări complementare	7.306	10,68	7.306	10,68
03.	Instituții de interes public (grădiniță)	950	1,39	950	1,39
04.	Industrie nepoluantă	13.876	20,28	10.617	15,52
05.	Gospodărie comunală	2.128	3,11	2.128	3,11
06.	Circulații				
	Carosabile	11.249	16,44	10.079	14,73
	Platforme auto, parcaje (inclusiv parcaj propus la nord de incintă), drumuri pământ	8.176	11,95	10.957	16,01
	Pietonale	4.116	6,02	4.231	6,18
07.	Garaje metalice	666	0,97	250	0,37
08.	Zone verzi amenajate	15.718	22,97	16.167	23,63
TOTAL GENERAL		68.420	100	68.420	100

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Locuințe colective S+P+6E+2Ph	-	-	1.500	46,03
02.	Industrie nepoluantă	3.259	100	-	-
03.	Platforme carosabile / parcaje	-	-	1.433	43,97
04.	Zone verzi amenajate (exclusiv dalaje înierbate)	-	-	326	10,00
TOTAL GENERAL		3.259	100	3.259	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	46,03 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	4,00

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extras C.F. nr. 308066	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Amplasamentul analizat este un teren viran mărginit la nord de un pachet de garaje metalice cu acces unic dinspre un drum de pământ nemodernizat ce deviază din Str. Mucius Scaevola, ale căror cotă se află cu până la 1,50m deasupra CTS preconizat în incintă. La sud de amplasament se află Str. Moșilor, cu o cotă sistematizată de 108,56 NMN. Datorită lucrărilor de desființare a construcțiilor existente, terenul propriu-zis prezintă denivelări de până la 1,00m.

Având în vedere această denivelare, se prevede nivelarea și egalizarea terenului, cu C.T.S. = 109,00 NMN. Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +108,14 NMN și +109,27NMN. Pantele patului de umpluturi vor respecta pantele suprastructurii drumurilor de acces și platformele de parcare. În cazul desființării garajelor metalice, terenul ocupat de acestea va fi adus la aceeași cotă cu cea a terenului sistematizat din incintă, în vederea amenajării pe zona respectivă a unor locuri de parcare suplimentare. În acest fel, zona afectată de garajele metalice, precum și accesul carosabil dinspre Str. Mucius Scaevola va fi ameliorat din punct de vedere al sistematizării terenului.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Clădirea propusă va fi dispusă astfel încât să utilizeze optim forma neregulată a terenului, precum și pentru o încadrare optimă în geometria fondului construit existent. A fost propusă în incintă o limită maximă în care se pot încadra viitoarele clădiri ca amprentă la sol, în limita P.O.T.-ului și C.U.T.-ului propus mai sus.

3.5.3. Regimul de aliniere

A fost propusă în incintă o limită maximă în care se poate încadra clădirea ca amprentă la sol, în limita P.O.T.=46,03% și C.U.T.=4,00.

Aliniamentul construcțiilor conform limitei maxime de gabarit propusă este:

- minim 4,00m față de limita vestică a terenului (înspre Teba Industries)
- minim 2,00m față de limita nordică a terenului (înspre garaje metalice existente)
- 5,00m÷5,85m față de limita estică a terenului (minim 5,85m înspre Grădinița PP 14 și minim 5,75m înspre bloc P+4E existent la est)
- minim 4,00m față de limita sudică a terenului (înspre Str. Moșilor)

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcție este S+P+6E+2Ph, cu înălțimea maximă de 34,00m față de C.T.S., această înălțime include și elementele ornamentale.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

- P.O.T. 46,03 %
- C.U.T. 4,00

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbră, într-un procent de minim 10,00%. În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, iar locurile de parcare vor fi realizate din dale înierbate. Procentul de zone verzi nu include dalajul înierbat propus pentru parcări.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pe străzile Olimp și Moșilor există o conductă de apă potabilă Dn150mm din azbociment, derivată din conducta de apă potabilă de pe Calea Romanilor (Dn500mm). 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

$$Kp = 1,1$$

$$Q_{zi\ medAP} = [(204\ pers. \times 150\ l/om/zi)] \times 1,1 = 33660\ l/zi$$

$$Q_{zi\ medAP} = 33,66\ mc/zi$$

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

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

$$Q_{zi\ maxAP} = 33,66 \times 1,3 = 43,76\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ maxAP} = 43,76\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ med\ hap} = \frac{Q_{zi\ max}}{Nr.ore.fun\cun\cni\ onare}$$

$$Nr. ore de funcționare = 14$$

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

$$Q_{zi\ med\ h} = 43,76 / 14 = 3,13\ mc/h$$

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

Ko - coeficient de variație orară

$$Ko = 2,8$$

$$Q_{max\ h} = 3,13 \times 2,8 = 8,76\ mc/h = 2,43\ l/s$$

$$Q_{max\ h} = 8,76\ mc/h = 2,43\ l/s$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{zi\ med} = 33,66\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ max} = 43,76\ mc/zi$$

$$Q_{max\ h} = 8,76\ mc/h = 2,43\ l/s$$

Stingerea incendiilor

Pentru stingerea incendiilor se vor monta hidranți supraterani și rezervoare de apă potabilă subterane, al căror volum va fi stabilit într-o fază ulterioară.

3.6.2. Canalizare menajeră

Pe Str. Moșilor există un colector unitar de ape uzate menajere 800/1200mm, care deservește întreaga zonă. Colectorul existent este racordat la stația de pompare ape uzate menajere prin Str. Patria.

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

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

$$Q_{zi\ med} = 0,80 \times 33,66 = 26,93\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ max} = 0,80 \times 43,76 = 35,01\ mc/zi$$

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor și de pe platformele de parcare vor fi direcționate gravitațional spre colectorul unitar existent pe Str. Moșilor (800/1200mm), care are capacitatea de a prelua aceste debite.

Apele pluviale rezultate de pe platforme și de pe acoperișuri vor fi dirijate gravitațional printr-o rețea de canalizare de incintă (din tuburi PVC, sau polipropilenă cu Dn 110 – 600 mm) spre cămine de vizitare și apoi în rețeaua publică existentă.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cosumatorilor cu gaze naturale necesare pentru încălzirea apartamentelor și pentru necesarul la prepararea hranei se va realiza din conducta de presiune redusă existentă în zonă. La limita amplasamentului există o stație de reglare-măsurare gaze naturale. Ținând cont de poziția alecii carosabile propuse dinspre Calea Romanilor, stația de reglare-măsurare existentă va fi dezafectată și re poziționată astfel încât să nu interfereze cu traseele carosabile propuse.

După stația de reglare-măsurare se va executa o instalație de utilizare de presiune joasă pozată subteran, având traseu până la intrarea în clădirea de locuințe colective și apoi traseu aerian până la consumatori.

3.6.5. Alimentare cu energie termică

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de centrale termice pe gaz amplasate în spații tehnice special prevăzute în subsolul tehnic sau parterul clădirii propuse. Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare-măsurare existentă în zonă. De la această stație sunt alimentați consumatorii din zonă, prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

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.

3.6.6. Alimentare cu energie electrică

Pentru noul obiectiv se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 145kW ($P_i=375kW$). Obiectivul se va alimenta cu energie electrică din rețeaua subterană de distribuție urbană de medie tensiune existentă în zonă, printr-un post de transformare în anvelopă amplasat în incintă. 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 platformelor de parcare, 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.), alimentare ascensoare, alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antifracție, control acces, supraveghere etc.). Clădirea va fi dotată cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tablouri generale de joasă tensiune amplasate în zona tehnică a fiecărei dintre cele două clădiri. 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.

Traseul rețelelor electrice 0,4 kV aeriene și subterane amplasate la nord-est de teren va fi reglementat în urma solicitării de către beneficiar a unui studiu de soluție la Enel Distribuție Banat, în vederea reconfigurării traseului liniilor electrice respective, astfel încât să poată fi materializată alea propusă ca acces carosabil dinspre Calea Romanilor.

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 sudică 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

La cca. 100m est de amplasament, pe Calea Romanilor, există linii de transport în comun (tramvai), cu stație de oprire în imediata apropiere a zonei studiate.

În incintă vor fi amenajate la sol și la nivelul parterului clădirilor aproximativ un loc de parcare pentru fiecare apartament. La nord de incintă este propusă amenajarea unui parcaj cu 30 locuri de parcare suplimentare.

Parcaje amenajate la subsolul clădirilor	50 locuri
Parcaje amenajate în incintă	33 locuri
<u>Parcaje amenajate la nord de incintă</u>	<u>30 locuri</u>
TOTAL paraje	118 locuri

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 Romanilor - 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, râul Mureș se află la cca. 300m și este îndiguit.

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

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

Terenul propriu-zis face parte din Ansamblul Urban Arad, care este inclus pe Lista Monumentelor Istorice din Jud. Arad, cod AR-II-a-B-00477, la poziția 148. Propunerile acestui proiect se încadrează în linia de refacere și reabilitare urbană din zonă. Dezafectarea unităților de industrie dintr-o zonă centrală și completarea acestora cu clădiri rezidențiale constituie un evident avantaj adus zonei și creează premisele dezvoltării arealului respectiv pe această direcție.

În zona studiată 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, dar și pentru incinta studiată se încadrează în prevederile PUG, fluența circulației în zonă poate fi îmbunătățită 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 adăpostește un număr relativ important de dotări de interes public – învățământ, gospodărie comunală, transport – și sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a acestora, în condiții de siguranță atât pentru cetățenii din zonă cât și din punct de vedere a protecției mediului.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (artera de circulație Calea Romanilor), terenuri proprietate privată de interes local (unitatea de învățământ – Grădinița PP 14, unitatea de gospodărire comunală – S.C. Recons S.A.), dar nu există terenuri proprietate privată/publică de interes național sau județean.

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

3.8.2. Circulația terenurilor

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. cuprinde o singură categorie de măsuri, și anume concesionarea unei suprafețe de teren proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale de către persoana juridică S.C. Imotrust S.A. Este vorba despre terenul ocupat în prezent cu garaje metalice, amplasat la nord de teren, aflat în administrația Primăriei Mun. Arad. Suprafața acestuia este de cca. 930mp.

În vecinătate, pe domeniul public există rețele edilitare la care se va face racord, parțial pe domeniul public, parțial pe domeniul privat.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorilor, 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 8. Prevederile actualului P.U.Z. preiau în totalitate caracteristicile din PUG - zonă rezidențială și industrie nepoluantă.

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

- realizarea de rețele edilitare și drumuri pentru incintă;
- funcțiune rezidențială – 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 în caz de finalizare un considerabil salt în calitatea locuirii (inclusiv a celei existente) din zonă, deci cu influențe pozitive la nivelul cartierului.

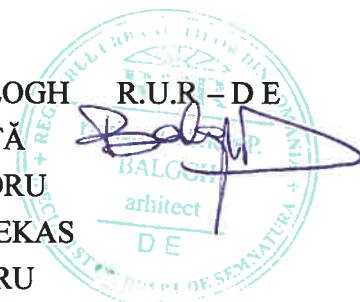
Restricțiile posibile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru **etapele următoare**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- demararea prevederii de schimbare a statutului juridic la terenurile proprietate publică pe care se prevăd parcaje;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților;
- colaborarea cu potențialii investitori pentru asigurarea condițiilor de demarare a dotărilor de interes orășenesc sau regional;
- reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de PUD-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu PUZ;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitecturale valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone de la intrarea în Arad.

Întocmit:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH R.U.R. - D.E.
Instalații - gaze: ing. Adrian GHIȚĂ
Instalații - electrice: ing. Florin ȘANDRU
Instalații – termice și ventilații: ing. Tiberiu FAZEKAS
Instalații - sanitare: ing. Petru TĂTARU
Drumuri: ing. Csaba IUHASZ





rhitectura

- arhitectura - design de obiect - consultanta - urbanism -



ARA D310176, Ion Alexandru, nr15. C.I.F. RO177 54 300, J 02 / 1221 / 2005, tel, fax +40357- 430030

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 1 AFERENT P.U.Z. Locuințe colective S+P+6E+2Ph

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991 republicată în 2005
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991, republicată
- Legea administrației locale 69/1991 republicată
- Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996
- Legea privind calitatea în construcții 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 publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- HGR 525/1996 modificată pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil
- Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pt. aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN1999 modificat în 2006 al Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000
- Legea Locuinței nr. 114/1996
- Ordin MTCT 1435/2005
- Normele de aplicare a Legii 50/1991/2005

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor prevăzute în **P.U.Z. Locuințe colective S+P+6E+2Ph** pe un teren proprietate privată,

conform Extras C.F. nr. 308066 Arad, nr. cad 13798, amplasament Arad, Str. Moșilor nr. 10, proprietar S.C. IMOTRUST S.A.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- Diferența de nivel dintre terenul din incintă și zona nordică, afectată de garajele metalice propuse spre desființare, de cca. 1,50m, va fi rezolvată astfel încât să se încadreze în sistematizarea generală a zonei (reducerea înălțimii taluzului existent)

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noua construcție amplasată pe teren prin planul de reglementări urbanistice
- Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile cu marcaje rutiere impuse de avizul de drumuri, precum și sensurile de circulație impuse
- Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare (post de transformare electric, stație de reglare-măsurare)

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Aliniamentul obligatoriu conform limitei maxime de gabarit propusă prin planșa de Reglementări edilitare este:

- minim 4,00m față de limita vestică a terenului (înspre Teba Industries)
- minim 2,00m față de limita nordică a terenului (înspre garaje metalice existente)
- 5,00m+5,85m față de limita estică a terenului (minim 5,85m înspre Grădinița PP 14 și minim 5,75m înspre bloc P+4E existent la est)
- minim 4,00m față de limita sudică a terenului (înspre Str. Moșilor)

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Se va realiza un acces carosabil principal dinspre Str. Moșilor
- Se va realiza un acces carosabil suplimentar pe domeniul public, după obținerea avizelor și acordurilor necesare, în zona nord-estică a terenului, cu lățimea de 6,00m dinspre Calea Romanilor, cu dublu sens până la parcajul amenajat al Grădiniței PP 14, iar în prelungirea acestuia drumul propus continuă cu sens unic, cu o lățime de 3,50m cu un trotuar carosabil înglobat în lățimea drumului, pe toată lungimea lui (pentru acces pietonal dinspre Calea Romanilor). De o parte și alta a acestuia se vor amenaja zone verzi/plantații în aliniament. Accesul carosabil propus va fi racordat la carosabilul străzii Calea Romanilor.

- Se va realiza o comunicare rutieră între platforma de parcaje propusă în incintă și platforma propusă la nord de teren, după concesionarea terenului de către beneficiar
- Se vor respecta toate condițiile impuse prin Avizul Inspectoratului de Poliție Județean Arad – Serviciul rutier
- Se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme atât la subsolul clădirilor de locuințe propuse, cât și la sol, în jurul construcțiilor și pe platforma rezultată în urma desființării garajelor metalice (după obținerea concesionării terenului respective de către beneficiar), astfel încât să poată fi asigurat aproximativ câte un loc de parcare la un apartament.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Rețelele edilitare au fost amplasate pe un traseu culuar grupat în zona vestică și estică a incintei
- 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
- Pentru alimentarea cu gaz se va menține stația de reglare-măsurare gaze naturale existentă, amplasată la nord-est pe teren
- Traseul conductelor de gaz va fi marcat prin inscripții și aplicarea de plăcuțe indicatoare

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Dimensiunile și forma construcției sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. Reglementări Urbanistice. Amprenta la sol a construcțiilor nu va depăși perimetrul maxim de construibilitate materializat în planșa Reglementări Urbanistice.

Aliniamentul construcției conform limitei maxime de gabarit propusă este:

- minim 4,00m față de limita vestică a terenului (înspre Teba Industries)
- minim 2,00m față de limita nordică a terenului (înspre garaje metalice existente – domeniu public)
- 5,00m+5,85m față de limita estică a terenului (minim 5,85m înspre Grădinița PP 14 și minim 5,75m înspre bloc P+4E existent la est)
- minim 4,00m față de limita sudică a terenului (înspre Str. Moșilor)

P.O.T. propus = 46,03%

C.U.T. propus = 4,00

Pentru orice modificare se va reface P.U.Z.-ul.

Etapele de realizare a investiției: se vor stabili de către beneficiar pentru fazele următoare, în funcție de posibilitățile financiare ale investitorilor.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Terenul va fi împrejmuit cu materiale transparente sau cu vegetație de tipul "gard viu".

Clădirea propusă va fi deservită de alei pietonale înglobate în carosabil.

Se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 10,00%.

Clădirea va avea subsolul/demisolul destinat parcajelor, spațiilor tehnice și adăpostului de protecție civilă (conform Avizului de Protecție Civilă care se va obține la faza D.T.A.C. a proiectului).

Clădirea va avea încălzire locală prin centrale termice de bloc cu funcționare pe gaze naturale.

III. Zonificarea funcțională

11. Unitati și subunități funcționale conform Reglementări Urbanistice 02 A

Unitatea principală are destinația locuințe colective – L, cu parcaje și spații tehnice la subsol.

Subunități:

Locuințe colective – L (S+P+6E+2Ph)

Tehnico-edilitare – TE

Căi de comunicație rutieră – Cr

Căi de comunicație pietonală – Cp

Zone verzi amenajate – Sp

Platforme pentru parcaje – P

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Locuințe colective L:

- parcaje și spații tehnice la subsol/demisol și adăpost de protecție civilă dacă este cazul (se va stabili la faza D.T.A.C.)
- regim de înălțime S+P+6E+2Ph
- Aliniament obligatoriu 4,00m față de limita de proprietate dinspre Str. Moșilor
- Clădirea va avea centrale termice de bloc amplasate în spațiile tehnice
- Clădirea va avea acces principal și acces secundar spre parcaj

TE: echipare edilitară – stație de reglare-măsurare gaze naturale, post de transformare în anvelopă, culuar pentru utilități apă, canal menajer, energie electrică

Cr - circulații carosabile și accese pentru colectarea gunoiului depozitat în pubele în camera de gunoi a fiecărui bloc; drumurile propuse vor fi de categoria IV

Cp - circulații pietonale minim 1,20m dalate, semicarosabile

P – platforme carosabile amenajate la sol, dalate, cu parcaje pentru autoturisme de dimensiunile 2,50m × 5,00m, dispuse la 90° sau paralel cu drumul de acces

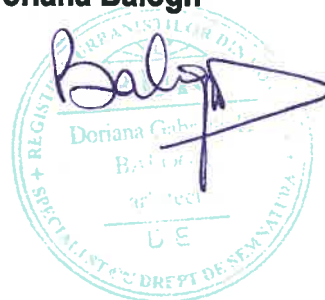
SP – zone verzi amenajate îierbate și cu plantație de înălțime medie; acestea sunt dispuse parțial pe perimetrul clădirilor și în jurul parcajelor amenajate la sol.

V. Unități teritoriale de referință

Unitatea de referință prevăzută în P.U.Z. este UTR 1, care va fi introdusă în P.U.G.-ul Mun. Arad.

Proiectant,

Arh. Doriana Balogh





BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 LOCUINTE COLECTIVE P+4E / P+6E+2Ph SI DOTARI COMPLEMENTARE	4.235	6,19	5.735	8,38
2 LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+1, P+M, P+2 SI DOTARI COMPLEMENTARE	7.306	10,66	7.306	10,66
3 INSTITUTII DE INTERES PUBLIC	950	1,39	950	1,39
4 INDUSTRIE NEPOLUANTA	13.876	20,26	10.816	15,52
5 GOSPODARIE COMUNALA	2.128	3,11	2.128	3,11
6 CIRCULATI				
CAROSABILE	11.249	16,44	10.079	14,73
PARCAJE, DRUM PAMANT	8.176	11,95	10.957	16,01
PIETONALE	4.116	6,02	4.231	6,18
7 GARAJE METALICE	666	0,97	250	0,37
8 ZONE VERZI AMENAJATE (EXCLUSIV PARCAJE DALE INIERBATE)	15.718	22,97	16.167	23,63
TOTAL GENERAL	68.420	100%	68.420	100%

ZONA STUDIATA

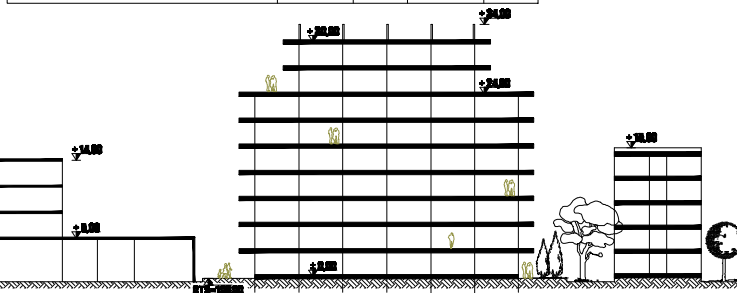
	E	P
P.O.T.	34,75%	36,94%
C.U.T.	0,72	0,91

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 LOCUINTE COLECTIVE S+P+6E+2Ph	—	—	1.500	46,03
2 INDUSTRIE NEPOLUANTA	3.259	100	—	—
3 PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE	—	—	1.433	43,97
4 ZONE VERZI AMENAJATE (EXCLUSIV PARCAJE DALE INIERBATE)	—	—	326	10,00
TOTAL GENERAL	3.259	100%	3.259	100%

INCINTA STUDIATA

	E	P
P.O.T.	0,00%	46,03%
C.U.T.	0,00	4,00

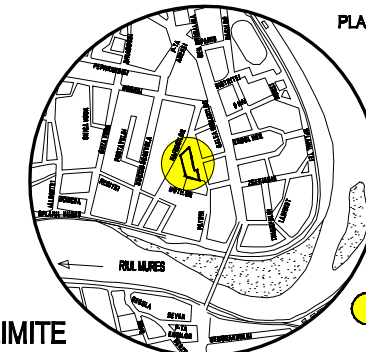


TEBA INDUSTRIES STR. MOTILOR NR. 10 BLOC P+4 existent

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

LOCUINTE COLECTIVE S+P+6E+2Ph
Arad, Str. Motilor nr. 10

2) REGLEMANTARI URBANISTICE



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

LOCALIZARE AMPLASAMENT

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 68.420 mp
 - LIMITA INCINTA S = 3.259 mp
- ZONIFICARE**
- LOCUINTE COLECTIVE S+P+6E+2Ph PROPUSE
 - PERIMETRU MAXIM CONSTRUIBILITATE LOCUINTE COLECTIVE S+P+6E+2Ph PROPUSE
 - LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E EXISTENTE
 - LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+1E, P+M EXISTENTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - INSTITUTII DE INTERES PUBLIC
 - INDUSTRIE NEPOLUANTA
 - GOSPODARIE COMUNALA
 - GARAJE METALICE
 - CAROSABILE
 - PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE / PARCAJE DALE INIERBATE
 - DRUM PAMANT
 - ALEI PIETONALE
 - ZONA VERDE

			Beneficiar:	Proiect nr.
ARAD, B.dul Revolutiei, nr.42,C.U.L.L. R 17754980, J02_1221_2085, 0257_253.985, 0744_264.489			S.C. IMOTRUST S.A.	140/2009
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titu Proiect:
SEF PROIECT	arh. Ela FALCA		1:1.000	LOCUINTE COLECTIVE S+P+6E+2Ph
ARHITECTURA	arh. Ela FALCA		Data:	Amplasament: Arad, Str. Motilor nr. 10
URBANISM	arh. Belogh Doriana		ian. 2010	P.U.Z.
			Titu planos:	Planosa nr.
			REGLEMANTARI URBANISTICE	02 A