

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect
Nr. 174/16.06.2008
AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Blocuri locuință și spații comerciale la parter, adresa str. Ialomiței nr. 14-16, beneficiar S.C. K-K S.R.L, proiect nr. 68/2007, elaborat de S.C. STACONS S.R.L.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 27462 din 2008 ;

-raportul nr. ad. 27462 din 2008 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru
- Blocuri locuințe și spații comerciale la parter, adresa str. Ialomiței nr. 14-16, beneficiar S.C. K-K S.R.L, proiect nr. 68/2007, elaborat S.C. STACONS S.R.L.

-Avizele Comisiilor de specialitate ;

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

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

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Blocuri locuințe și spații comerciale la parter, adresa str. Ialomiței nr. 14-16, beneficiar S.C. K-K S.R.L, proiect nr. 68/2007, elaborat de S.C. STACONS S.R.L ,conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr. ad. 27462 /Ao/ 2008

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Blocuri locuințe și spații comerciale la parter, adresa str. Ialomiței nr.14-16, beneficiar S.C. K-K S.R.L, proiect nr. 68/2007, elaborat S.C. STACONS S.R.L.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 548/14.03.2007 au fost îndeplinite , precum și solicitarea beneficiarului S.C. K-K S.R.L, pentru realizarea unui ansamblu de blocuri de locuințe cu spații comerciale la parter, în spațiul existent pentru a fi adus la noile standarde și normative în vigoare ,prin amenajările propuse se îmbunătățește aspectul estetic și funcțional al spațiului , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal - Blocuri locuințe și spații comerciale la parter, adresa str. Ialomiței nr. 14-16, beneficiar S.C. K-K S.R.L, proiect nr 68/2007, elaborat S.C. STACONS S.R.L.,cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr 27462/ 07.05.2008.

RAPORT

Denumire proiect – PUZ –Blocuri locuințe și spații comerciale la parter.

Adresa – str. Ialomiței nr. 14-16.
Beneficiar S.C. K-K S.R.L.
Proiect nr. 68/2007.
Elaborat S.C. STACONS S.R.L.

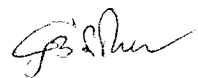
Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 548/2007 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal (indicativ GM010-2000).

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

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

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

Arhitect șef
Ing. Carmen Balazs



Șef serviciu
Ing. Mirela Szasz



Szasz Mirela/Szasz Mirela
2ex.

**MEMORIU
DE
PREZENTARE**

PUZ

Blocuri locuințe și spații comerciale la parter

Arad, Str. Ialomitei, nr. 14-16

**Întocmit,
ARH. IOAN DARIDA**

2007



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE

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

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: PUZ - Blocuri locuințe și spații comerciale la parter

Amplasament: Arad, str. Ialomitei, nr.14-16


Beneficiar: SC K&K SRL

Proiectant: SC STACONS SRL

Proiect nr. : 68/2007

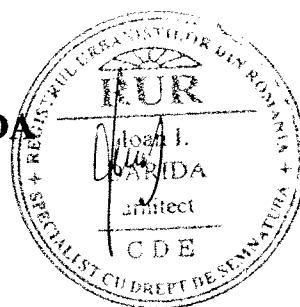
Faza: PUZ

Conținut volum: Vol I. - MEMORIU DE PREZENTARE

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURĂ URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul. Decebal, Nr.6, Arad 310133 Tel: 0257/212065; 0357/429224 Fax: 0257/212069 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg. Com. 102/144/1997 CUI 9330282, Atribut fiscal: R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc K&K Srl Data 02.07.2007
		MP – 68/2007	Pagina 2/23

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

- Urbanism și amenajarea teritoriului: **Dipl. Arh. Ioan DARIDA**
 RUR C, D, E.

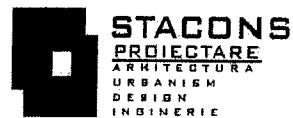


- Rezistența: **Dipl. ing. Dorin STANCA**

- Instalații: **Dipl. ing. Cristina PANTEA**

- Studiu Geo **SC Atelier A SRL**

- Topo: **Primăria Municipiului Arad,
 Serviciul Cadastru**



S-dul. Decebal, Nr.6, Arad 310133
Tel: 0257/212065; 0357/429224
Fax: 0257/212069
E-mail: stacons_arad@yahoo.com
Reg.Com. 302/144/1997
CUI 9330282, Atribut fiscal: R

MEMORIU DE PREZENTARE

MP - 68/2007

Beneficiar:
Sc K&K Srl
Data 02.07.2007
Pagina 3/23

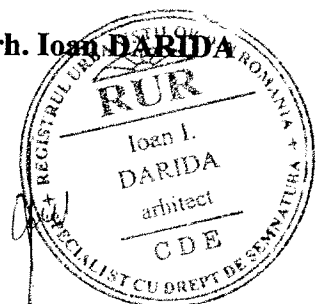
BORDEROU DE VOLUME

VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE - PUZ

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Întocmit:

Dipl. Arh. Ioan DARIDA





B-dul. Decebal, Nr.6, Arad 310133
Tel:0257/212065; 0357/429224
Fax:0257/212069
E-mail:stacons_arad@yahoo.com
Reg.Com.:302/144/1997
CUI 9330282, Atribut fiscal:R

MEMORIU DE PREZENTARE

MP - 68/2007

Beneficiar:
Sc K&K Srl
Data 02.07.2007
Pagina 4/23

BORDEROU - VOLUMUL I

A. PIESE SCRISE

- I. FOAIE DE CAPĂT
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI
- III. BORDEROUL DE VOLUME
- IV. BORDEROUL VOLUMULUI I
- V. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente de cadru natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenuri
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea terenului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. REGLEMENTĂRI

5. ANEXE

CU, Nr. 548/13.03.2007, emis de Primăria Municipiului Arad
Planșa anexă la CU.
Avize

B. PIESE DESENATE

1. PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ 01 A
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE 02 A
5. CIRCULAȚIA TERENURILOR 03 A
6. PLAN COORDONATOR REȚELE 01 ED
7. SECȚIUNE TRANSVERSALĂ N-S ;E-V
8. DESFĂȘURĂTOR EXISTENT -PROPUS STR. IALOMIȚEI



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției:

Denumire: PUZ – Blocuri locuințe cu spații comerciale la parter
Beneficiar: SC K&K SRL
Amplasament: Arad, str. Ialomitei, nr. 14-16
Proiectant: SC STACONS SRL
Proiect nr.: 68/20067
Faza: P.U.Z.
Arhitectura, urbanism: Dipl. arh. Darida Ioan, TNA 0600; RUR: C, D, E.

1.2. Obiectul PUZ:

Obiectul lucrării este elaborarea PUZ BLOCURI LOCUINȚE ȘI SPAȚII COMERCIALE, pe baza temei de proiectare și a C.U. 548/13.03.2007 în concordanță cu GM 010/2000.

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

Documentația este conform:

- HG 525/1995, republicată în MO 856/27.11.2002, art. 14; 15; 23; 31.
- Legea 350/2001, publicată în MO 606/13.07.2006, art. 32/1; 32/3.
- RLU UTR 7.

acte ce definesc condițiile în care o documentație PUZ poate, pe un teren dat, schimba POT CUT și RLU (preluat din PUG)

Planul Urbanistic Zonal constituie documentația care stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acesteia, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Prevederile Programului de Dezvoltare, pentru zona studiată sunt stipulate în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1997, elaborat de către SC PROIECT ARAD SA, coroborate cu prevederile Regulamentului aferent PUG – UTR 7; conform PUG și O 2314/04 al M.C.C., face parte din ansamblul urban Arad, neaflându-se în zona cu evaluare peisagistică.


Zona studiată, 4,32 ha, este parțial obiectul unității teritoriale de referință nr. 7. În Capitolul 2 – Utilizare funcțională – se specifică faptul că – terenul este supus interdicției temporare de construire până la elaborarea de PUD sau PUZ

Incinta cu propuneri are 5874mp (cca 100 x 60m), situată la vest de la str. Ialomitei și aproximativ 80 m nord de Mures.

1.3. Surse documentare:

- PUG, Municipiul Arad, UTR 7. La întocmirea lucrării au fost consultate documentații întocmite anterior PUZ – respectiv Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1997, întocmit de către SC PROIECT ARAD SA, precum și Regulamentul aferent acestuia pentru UTR 7.

- DS zona centrală Arad - 8052
- Cadastru imobiliar Arad,
- Documentare foto – iunie 2007.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul. Decebal, Nr.6, Arad 310133 Tel: 0257/212065; 0357/429224 Fax: 0257/212069 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg. Com.: JO2/144/1997 CUI 9330292, Atribut fiscal: R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc K&K Srl Data 02.07.2007 Pagina 6/23
	MP – 68/2007		

- Studiu valorificare zona fabricii de zahăr – 1993 – arh. Feier G
 - PUZ zona fabricii de zahăr – 1994 – arh. Serban E.
- Din pacate ambele ignorate, deci nerealizate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Aradul face parte din seria marilor orașe din Vestul țării, situat la 24⁰19' longitudine estică și 46⁰11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului situată în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

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

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

Astfel, prin PUG al municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1995, suprafața de teren la care face referire studiul de față este în intravilan, cu destinația, conform Regulamentului aferent aceleiași PUG, construcții de locuințe, servicii de interes general.

2.2. Încadrarea în localitate:

Zona cu propuneri este în partea de sud a municipiului, langa Mures și este delimitată:

- N – curtile caselor 1-13 de pe strada G.Ureche (inchisa 1994)
- S – incinta fostei fabrici de zahăr
- E – str. Ialomitei
- V – incinta fostei fabrici de zahăr

De formă rectangulară, zona este mijlocul pateului studiat de cca 200x 210m, delimitat:

- N – front N str. G. Ureche
- S – digul râului Mureș și râul Mures
- E – 55-80 m E de str. Ialomitei
- V – incinta fabricii zahăr

și cuprinde: - clădiri de locuințe P, S+P+1, la N și E, stare tehnica foarte diversa – unele noi, foarte bune dar și cocioabe.

- curtea cu clădirile ruină ale fabricii de zahăr veche / F.Z.
- digul (lamă B.A.) Mureșului (ce curge spre vest). Această zonă este accesibilă spre est de pe str. M. Scaevola, Cuza Vodă și Ialomitei și merge până la podul Traian, aproximativ 600 m E. Spre V, pe toată lungimea F.Z. nu există acces spre mal, prima stradă fiind Sibiului ~ 1200 m V.

Conform CU nr. 548/13.03.2007, terenul propus spre studiu are 4,32 ha, incinta cu propuneri are 5874 mp

2.3. Elemente ale cadrului natural.

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

Relieful are înfățișarea unei suprafețe ușor vălurite cu neregularități relative dese, însă de mică amplitudine, parțial urme ale unor brațe moarte, canale ale Mureșului.

Teren plat, având între 108,70/110,48 m (stradă) cu mici declivități locale, urcător sud.

Nu există riscul de prăbușire sau alunecare de teren. Zona este ferită de inundații (ca tot orașul) prin dig cu gard de asigurare 0,5%; nu sunt surse sau resurse minerale, ape minerale sau termale etc.

Ca teren edificabil – în pofida relativei apropieri de podul de peste Mureș (~400m E) și a fortificațiilor de la capătul N al acestuia, zona cu propuneri a apărut în mijlocul sec XIX.

Nu a făcut parte din oraș practic în intervalul 1131-1737, datorită poziției (orașul era mic și se dezvoltă spre N) și a caracterului inundabil al zonei. După recucerirea Belgradului de turci, Mureșul a căpătat un rol important în apărare: a fost întărită cetatea veche și s-a demarat (1763) construirea noii cetăți din bucla Mureșului dar la sud de ea.

După finalizarea digului de apărare în anii 1870-1880, pe un traseu complet diferit de cel de azi, la 150 -400 m mai departe de râu, spre sud, și existența unui singur pod spre Timisoara – la Cetatea Nouă - contextul era următorul:

- la S de amplasament era Mureșul,
- la N de amplasament dig, apoi zona veche a orașului,
- la E de amplasament câteva mici clădiri de locuințe,
- la V de amplasament teren viran.

În jurul anului 1880-1890 au apărut în zonă :

- Fabrica de spirt SPITZER (incinta cu propuneri a PUZ)
- Fabrica de gaz lampant ~ str.M. Scaevola,
- Fabrica de pielărie ~ str. Reșiței.

toate identificabile pe harta 5-1893.

În 1918 situația era :

- în 1909 a fost construit actualul pod Traian,
- a fost lotizat terenul fostei cetăți (Calea Romanilor – Mureș),
- calea ferată, existentă pe bulevard, a fost extinsă spre sud până în incinta fabricii de spirt (harta 6-1918),
- dispăre pielăria.

Din motive conjuncturale economice, desființarea transportului pe Mureș și vechimea tehnologiei, în anii 1920 „fabrica” de spirt a devenit „F.Z.” (fabrica de zahar); linia cf a fost mutată spre V, str. Pădurii, Bujac, racord la linia Arad – Nadlac, iar la est a apărut fabrica Teba. (harta 7 - 1931).

În septembrie 1944 zona a fost afectată de explozia ce a distrus podul Traian.

După naționalizare F.Z. funcționează cu randament excelent până în ~1985 când a fost construită „Noua F.Z.” pe platforma industrială vest, zona de locuințe situată la N și E cunoscând o depreciere datorită :

- îmbătrânirii fondului construit, care nici inițial nu era de calitate deosebită,
- au fost naționalizate locuințele, noul proprietar, statul, nu a investit nimic în zonă,
- s-a schimbat componenta și statutul social al locuitorilor,
- în 1984 s-a lansat ideea unei „piețe de mitinguri” destinată a adăposti peste 40.000 persoane dornice a asculta „indicatii prețioase”, fapt ce a grabit și justificat faptic degradarea zonei.

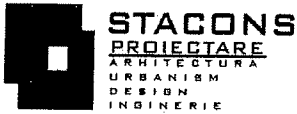
După 90 a continuat demolarea și jaful în incinta F.Z.; CF a devenit inutilizabil (sau a fost furat) iar zona adiacentă cuprinde azi toată gama de clădiri :

- noi, de calitate și execuție foarte bună,
- vechi, reparate, modernizate,
- vechi, neîntreținute, utilizate deseori abuziv,
- ruine sau cu structura în precolaps,

la toate se adună evident ambiguitățile legate de statutul juridic al multor imobile, amplificate de piața imobiliară.

Monumente de arhitectură nu sunt în zona studiată, cele mai apropiate (Preparandia veche, Biserica Sârbească, etc.) sunt la peste 400 m N.

Zona face parte din ansamblul urban Arad, conform O. 2314/2004 al MCC

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul. Decebal, Nr.6, Arad 310133 Tel: 0257/212065; 0357/429224 Fax: 0257/212069 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.: JO2/144/1997 CUI 9330282, Atribut Fiscal: R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc K&K Srl Data 02.07.2007
		MP – 68/2007	Pagina 8/23

Condiții geotehnice

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost întocmit un referat geotehnic care precizează:

- geomorfologic: amplasamentul explorat aparține Câmpiei de Vest, terenul fiind plan cu stabilitate asigurată;
- geologic: formațiuni neogene dispuse transgresiv și discordant peste fundament cristalin;
- hidrogeologic: amplasamentul se află în zona de influență a râului Mureș (~350m), datorită straturilor cu permeabilități diferite din subsol se caracterizează prin fluctuații mari ale nivelului apei freactice.

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

Clasa de importanță III, $\gamma_I = 1,0$

Categoria de importanță este „C”.

Adâncimea de îngheț – dezgheț, conf. STAS 6054/77 este -0,70 - 0,80m.

Stratificatia terenului:

- umplutură = -1,30 m;
- praf argilos cafeniu- gălbui până la -3,10 m;
- compex nisipos cu pietriș și rar bolovanos cafeniu-gălbui saturat până la

baza forajului = - 5,00 m;

Fundarea se va realiza obligatoriu prin depășirea stratului de umpluturi și sol vegetal; la săparea fundațiilor pot apărea zone cu umpluturi, resturi de demolari, deșeuri materiale construcții, etc.

Apa subterană : la data executării lucrărilor apa freatică a fost interceptată la -3,20 m; variația ei este condiționată de debitul Mureșului și cantitatea de precipitații căzută; se estimează un regim ascensional al apei până la -1,60 CTN; apa prezintă slabă agresivitate sulfatică și carbonică.

Concluzii și recomandări

- cota de fundare -1,90 la zone cu subsol iar pardoseala se va izola hidrofug; nu se recomandă subsol util;
- presiunea convențională de calcul este $P_{conv.} = 200$ kPa; pentru estimarea tasărilor se va face calculul conform stratificației; pentru modulele de deformare liniară se vor folosi caracteristicile geotehnice.
- săpături generale cu rampe și talazuri, cele izolate cu sprijiniri.
- ca rezistență de săpare mecanic – teren cat.II a, manual teren tare.

Înainte de turnarea betonului în fundații se va consemna în proces verbal natura terenului de fundare.

2.4. Circulația

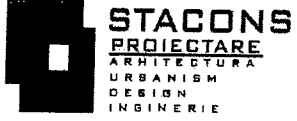
Există acces carosabil, str. Ialomitei, cat III, asfaltată, iluminat public stare medie, cu dublu sens ce merge:

- N – către str. Dornei ,apoi pta.A. Iancu ~830 m.
- S –zona digului Mures ~80 m

În strada Ialomitei debușează în zona :

- str.G. Ureche, cat IV, asfaltata, 2 sensuri,
- str.Spătarul Borcea (din E), cat IV, partial asfaltată, 2 sensuri
- str. Reșiței , cat IV, partial asfaltata, 2 sensuri

Pe acestea se desfășoară un trafic mic, strict local, de acces al locuitorilor ; nu este circulație de tranzit și nici de trafic greu. F.Z. este închis de peste 15 ani, iar Teba, fabrica Confectii, este la peste 300 m E, cu acces de pe str. M. Scaevola.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul. Decebal, Nr.6, Arad 310133 Tel: 0257/212065; 0357/429224 Fax: 0257/212069 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg. Com.: JO2/144/1997 CUI: 9330262, Atribut fiscal: R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc K&K Srl Data 02.07.2007 Pagina 9/23
	MP – 68/2007		

2.5. Ocuparea terenului

Practic, incinta cu propuneri a fost ocupată de construcții modeste, clădiri anexe ale F.Z, P+1 sau D+P+1.

Ca funcțiune urbană, practic există în zonă numai locuirea, în rest :

- nu există dotări de interes local sau zonal
- nu sunt spații comerciale sau servicii
- nu mai există activitate industrială - F.Z.
- terenul dintre dig și Mureș nu este utilizabil pentru agrement.

În zona studiată nu sunt monumente de arhitectură dar face parte din ansamblul urban Arad, conform O. 2314/2004 al MCC.

Nu sunt în zonă obiecte sau valori de patrimoniu și nici resurse omologate; nu există suprafețe de teren expuse la riscuri naturale, inundații, alunecări de teren, etc.

Nici în zona studiată nici în vecinătate nu sunt terenuri sau zone cu destinație specială, poligoane sau unități militare.

2.6. Echiparea edilitară

Zona dispune de toate utilitățile urbane necesare funcționării în anii 60, respectiv:

2.6.1. Alimentarea cu apă

În prezent zona studiată dispune de rețele de distribuție a apei potabile, la limita sudică a acesteia existând o arteră de apă potabilă pe str. Ialomiței, fontă 150 mm.

2.6.2. Canalizarea menajeră

În zona studiată există rețele de canalizare menajeră bazalt, cel mai apropiat colector menajer al sistemului de canalizare menajeră al municipiului Arad aflându-se la 200 m nord (Str. Dornei), Ø 300-500; la -3,20 ÷ -3,50 m.

2.6.3. Canalizarea pluvială

În prezent evacuarea apelor meteorice în exces din zona studiată este rezolvată prin canalizare pluvială ce deservește atât străzile și platformele din zonă cât și incintele, ovoid 50 x 75 cu racord la magistrala din str. Dornei.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Toate clădirile sunt racordate la rețelele electrice de pe str. Ialomiței sau zonă. Există iluminat stradal.

2.6.5. Telecomunicații

În zona studiată există rețele de telecomunicații.

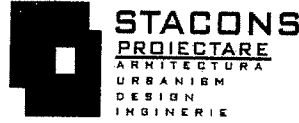
2.6.6. Alimentarea cu energie termică

Nu există în zonă.

2.6.7. Rețele de gaze naturale

Pe toate străzile din zonă există rețea de gaze de joasă presiune, la sud de incintă este și SRMG pentru zonă.

Precizăm faptul că închiderea F.Z. a creat (pe lângă dipariția poluării olfactive, fonice, etc.) și importante rezerve la utilități din zona – apa, electric, gaz.

 STACONS PROIECTARE <small>ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE</small>	<small>B-dul. Decebal, Nr.6, Arad 310133 Tel: 0257/212065; 0357/429224 Fax: 0257/212069 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.: JO2/144/1997 CUI: 9330262, Atribut fiscal: R</small>	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc K&K Srl Data 02.07.2007 Pagina 10/23
		MP – 68/2007	

2.7. Problemele de mediu

Probleme de mediu nu sunt, zona beneficiind de toate utilitățile urbane funcționale. În vecinătatea amplasamentului – ca de altfel în toată zona traficul auto este redus.

Ca atare nu există disfuncționalități majore, ci de regulă datorate:

- stării tehnice a străzilor și îndeosebi a trotuarelor;
- curățenia pe domeniul public;
- lipsa de întreținere a zonelor verzi, dublată de indecizia apartenenței celor dintre dig și

Mureș;

- zgomotului produs de tramvai pe podul Traian.

2.8. Opțiuni ale populației

Nu a fost organizată o *discuție* de fond *cu populația din zonă* – și nu numai cu ei – privind viitorul acestui teren valoros al orașului dar evident el formează un singur ansamblu locuibil nou (realizat prin dispariția F.Z.) și foarte bine poziționat către elementul natural major al amplasamentului zonei și orașului - Muresul. Ca regulă generală toți locuitorii din cartier solicită asigurarea zonei cu toate utilitățile urbane funcționale, drumuri fără gropi, curățenie, etc.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu s-au întocmit studii de fundamentare nici anterior, nici concomitent cu elaborarea actualului PUG, care să aprofundeze funcțiunile și reglementările urbanistice ale întregii zone (cele menționate în cap 1.3 au rămas fără efect).

La această fază este hazardat a trage concluzii din studiile aparent de fundamentare, aferente PUZ iar prevederile PUG sunt în foarte mică măsură realizabile deseori „evitate” prin PUD-uri utile beneficiarilor dar discutabile pe ansamblul și caracterul zonei, încadrare în lege. Modul de dezvoltare a zonelor adiacente dovedește lipsa unei concepții realiste privind destinația zonei în ultimii ani, dar și voința proprietarilor de a utiliza aceste terenuri conform solicitării pieței.

Plecând de la acestea, propunem următoarele soluții:

3.2. Prevederi ale PUG

PUG întocmit anterior a trasat reglementări clare pentru zona studiată, dar nefinalizate și total depășite de situația reală – ca existență și destinație.

Menționăm faptul că zona studiată a fost introdusă în 1870 în perimetrul constructibil al municipiului cu funcțiuni care se regăsesc în Regulamentul PUG al municipiului, respectiv unitatea teritorială de referință nr. 7.

Din prescripțiile Regulamentului aferent zonei amintim:

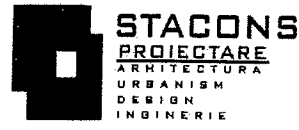
Cap. 1. – Generalități

- Funcțiunea dominantă a zonei - zonă locuințe;
- Funcțiuni complementare – spații comerciale, prestări, spații verzi, zone de protecție.

Cap. 2. – Utilizare funcțională

- Se vor autoriza lucrări de construcții de prestări, locuințe pe baza unui PUD sau PUZ elaborat și aprobat pentru aceste zone.

- Interdicție temporară de construire până la elaborarea PUD sau PUZ,
- Interdicții permanente - nu se vor amplasa construcții în zonele de protecție ale liniilor de înaltă tensiune sau inundabile; nu se va bloca vederea spre Mures (orientarea recomandată pt construcții noi adiacente râului).

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul. Decebal, Nr.6, Arad 310133 Tel: 0257/212065; 0357/429224 Fax: 0257/212069 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.: JO2/144/1997 CUI 9330262, Atribut fiscal: R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc K&K Srl Data 02.07.2007 Pagina 11/23
		MP – 68/2007	

Cap. 3. – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor față de punctele cardinale;
 - Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesul carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii;
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente sau dacă se vor executa extinderi sau rețele noi;
 - Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale;
 - Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului;
 - Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel;
 - Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate;
 - Pentru suprafețele parcelor incluse în planurile urbanistice locale (PUZ, PUD) aprobate de Consiliul Local, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective;
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora;
 - Construcții industriale nu se permit;
 - Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Pentru o corectă interpretare, la pct.1.2, alin. 3, sunt prezentate elemente din legislație și permisibilitățile legale.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu există în zonă vegetație valoroasă sau zone verzi amenajate, ample, plantațiile de aliniament sunt relativ neomogene, neîntreținute, cu puțină vegetație de talie mare dar îmbătrânită, a cărei „înlocuire” se rezumă exclusiv la tăieri aprobate sau abuzive.

3.4. Modernizarea circulației

În zona studiată nu se propune realizarea unei rețele stradale noi conform planșei de reglementări urbanistice – existent + propuneri.

Cele existente necesită însă lucrări de reparații, uneori radicale - întreținere concomitent cu o marcarea-semnalizare ce să asigure accesul liber în incintele proprietate.

La clădirile propuse la frontul str. Ialomitei se propune un acces carosabil central de minim 3,00 x 3,50 m.

Nu se propun și considerăm că nu sunt necesare (datorită poziției, amplorii, frecvenței circulației prin zonă) pietonale majore sau piste cicliști. Aceste categorii de participanți la trafic se preiau fără probleme de străzile existente (practic zona este scoasă din traficul de tranzit) conform noului Cod Rutier.

Desigur, în cazul schimbării destinației întregului teren al F.Z., vor trebui create relații corecte de trafic – local – zonal - oraș. Considerăm oportune însă următoarele priorități:

- protejarea malului Muresului de traficul auto de tranzit și local;
- crearea unei zone verzi ce să „unească” podul Traian cu pădurea Ceala;
- eliminarea, neautorizarea funcțiilor generatoare de trafic greu și intens (complexe comerciale dotari majore, industrie)
- crearea pe dig sau alături de pietonale piste ciliști (în continuarea celor existente la E de podul Traian) până la cele propuse în PUZ cărămidărie Ceala.

Încadrarea îmbrăcăminții de carosabil se va realiza cu borduri prefabricate 15x25cm montate denivelat pe fundație din beton simplu BC 15.

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

Pantele longitudinale proiectate vor fi alese astfel, încât să ducă la volume minime de terasamente și să asigure scurgerea apelor pluviale spre gurile de scurgere amplasate de o parte și alta a carosabilului. Intersecțiile dintre străzi se vor amenaja cu racordări la nivel, borduri cu raze de minim 6,00 m către incinta cu propuneri.

Pentru siguranța circulației se prevede montarea unor indicatoare de reglementare a circulației și aplicarea marcajelor rutiere longitudinale și transversale, se vor respecta prevederile N 051/2001 privind accesibilitatea.

3.5. Zonificarea funcțională, propuneri.

Bilanț teritorial, indici urbanistici

După demolarea celor 4 clădiri hale existente, având în total 347 mp, se propune, conform Temei de proiectare și planșei anexă la CU, construirea, în concordanță cu prevederile legale precizate la cap. 1.2, a 4 clădiri etajate cu funcția principală de locuințe + spații cu altă destinație la demisol și parter.

În cadrul terenului liber de 5874 mp, Zona 1, se propune:

- clădire A – la front, în subzona 1, 1906 mp (~ 31x61m)
- clădiri B,C,D – retrase (capătul S) în subzona 2, 3968 mp (~75 x 53m)

3.5.1. Caracteristicile zonelor cu propuneri

Din caracterul și amploarea zonei, trama stradală, poziție și tema de proiectare se propune o singură zonă, cu profil mixt locuințe – dotări, delimitată astfel:

Zona Z1, 5874 mp, cca 180 apartamente medii.

Nord – curți str. G.Ureche 1-15

Est – front Ialomiței 14-16

Sud - fosta F.Z.

Vest – fosta F.Z.

	Existent	Propus
POT	0 %	39,65%
CUT	0	3,97

și cuprinde două subzone:

Subzona S1

S1 – porțiunea E a terenului 1906 mp, delimitată:

Nord – curți G.Ureche

Est – str. Ialomiței 14-16

Sud - fosta F.Z.

Vest –S2

Clădirea propusă A –este adiacentă la parter cu str. Ialomiței, are Ac = 1104,8 mp (~49,4x22,4m). La demisol și parțial parter etajele sunt retrase cu 1 travee de la strada. Structura este realizată din cadre BA, modulată 5,4x5,4m la garaje, locuințe și comerț, cu console 1,5-max 2,00 m pe laturi.

Închideri și compartimentări ușoare, moderne, cu termo si fonoizolație mărită, dubă orientare E-V și vedere spre Mureș.

Clădirea propusă, A, D+P+5E+M, va avea următoarele funcțiuni:

- **D** – parcaje deschise - 50 (+10 pe latura V), cu 2 accese carosabile din incinta C1,C2, pentru spațiile cu altă destinație sunt rezervate 10 parcaje adiacente frontului stradal
 - 2 grupe scară + ascensor
 - dotare PSI conform funcțiuni,
 - compartiment PSI distinct.
- **P** – spații cu altă destinație (evazate spre E și V) cu acces din incinta la N – rampa și la S
 - scara
 - terasa amplă, portic cu rol pietonal spre E
 - aprovizionare din carosabilul C2; nu se dorește activitate ce să implice un rulaj, deci aprovizionare cu multa marfa, ci servicii și prestări - bancă, cabinete medicale, salon cosmetic, gelaterie etc.
 - comerț ~ 880mp, la care se adaugă și casele de scară + ascensor
 - dacă profilul sau normele o impun, se poate asigura și acces distinct din curte pt personal.
- **E I+5 + M** - 2 case scară + ascensoare
 - apartamente cu 1-3 camere, cu logii, balcoane sau spațiu util (alternativ) în consola max. 2 m pe laturi, după caz.
 - la mansardă pot fi și apartamente duplex, cu încăperi și terase generoase, spre panorama zonei = ~62 apartamente medii de 70 mp.
 - Ac = 1104,8 mp
 - Ad = 8363,8 mp
 - Vc = 25600 mc, cu funcțiune mixtă, locuințe + spații cu altă destinație
 - CTS = cota parcaje ~ + 109,00 NMN, parter ~111,80 (nivel dig 113,00)
 - Hcornișa = 20,60 m, coama = 27,4 m (distanța front opus 21,70 m la nivelul parterului).

La fațade – inclusiv pentru S2 - se propun materiale moderne (geam termopan, suprafețe vitrate, placaje) dar în proporții, rezolvări de detaliu, colorit se optează către imagini „clasice”, în concordanță cu zona studiată. Atât poarta principală cât și parcajele sunt telecomandate, spațiile comerciale au acces din stradă cu respectarea N 051/2001 privind accesibilitatea, cerință valabilă pentru incintă + toate clădirile .

	Existent	Propus
POT	0 %	60,00 %
CUT	0	4,50

SUBZONA S2

S2 – porțiunea V a zonei, teren 3968 mp, delimitată:

Nord – str. G. Ureche nr. 5 -15

Est – S1

Sud - incinta fostei F.Z.

Vest – incinta fostei F.Z.

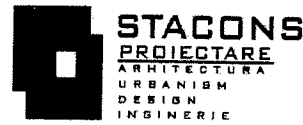
Se propun 3 clădiri în S2, respectiv:

B – lamă D+P+5+M, orientată N – S, pe latura E a S2, paralelă cu A;

C – lamă D+P+5+M, orientată N- S, pe mijlocul S2, paralelă cu D;

D – lamă D+P+5+M, orientată N-S, pe latura V a S2, paralelă cu C.

Ele prezintă următoarele caracteristici (având aceeași structură cadre BA, modulată, ca și A) :



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

MEMORIU DE PREZENTARE

MP – 68/2007

Beneficiar:
Sc K&K Srl
Data 02.07.2007
Pagina 14/23

Clădirea B – funcțiuni:

- demisol 26 parcaje (11 sub bloc), 2 case scara, ascensoare, acces auto C 3;
- parter – 2 case scară + ascensoare, locuinte;
etaje 1÷5 + M, 2 case scara + ascensoare, locuinte ;
- apartamente 1-3 camere, consola max. 1,5 pe fiecare latura, total 42 ap. medii;
- Ac = 458,1 mp (~40,9x11,2), Ad = 4523 mp, Vc = 13.070 mc (funcțiune locuințe + parcaje neînchise la subsol);
- CTS, CT similar A, cu pante minim 0,5% la carosabil 2 % pt scurgerea precipitațiilor;
- Hcornisa = 19,60 m, coama 25,40m, distanța bloc B și C este peste 6,00m, conf. P118/99.

Clădirea C – funcțiuni:

- demisol 23 parcaje (11 sub bloc, neinchise), casa scara, acces auto, ascensor, acces auto C4;
- parter – casa scara, ascensor, locuinte;
- etaj 1÷5, casa scara, ascensor, locuințe
- apartamente 1-3 camere, consola max. 1,5 m, total 38 apartamente medii
- Ac = 383,1 mp (32,8 x 11,2 +15,7); Ad = 3739,6 mp; Vc = 10470 mc;
- funcțiune locuințe + parcaje neînchise la subsol;
- CTS, CT similar A, cu pante minim 0,5% la carosabil 2% pt scurgerea precipitațiilor;
- H cornisa = 19,60 m, coama 25,40 m, distanta bloc A si C este peste 6,00 m, conf. P118/99.

Clădirea D– funcțiuni:

- demisol 23 parcaje (11 sub bloc, neinchise), casă scară, acces auto, ascensor, acces auto C4;
- parter – casa scara, ascensor, locuinte;
- etaj 1÷5, casa scara, ascensor, locuințe;
- apartamente 1-3 camere, consola max. 1,5 m, total 38 apartamente medii
- Ac = 383,1 mp (32,8 x 11,2 +15,7); Ad = 3739,6 mp; Vc = 10470 mc ;
- funcțiune locuințe + parcaje neînchise la subsol;
- CTS, CT similar A, cu pante minim 0,5% la caros 2% pt scurgerea precipitațiilor;
- H cornisa = 19,60 mp, coama 25,40 mp, distanța bloc A si C este peste 6,00 m, conf. P118/99.

Incinta, parcajele, locuințele se vor dota cu mijloace de primă intervenție conform normelor; garajele, depozitele de peste 35,00 mp vor fi compartimente de incendiu distincte

Se vor asigura accese – evacuări pietonale spre domeniul public (latura N și S) și un acces carosabil; nu se prevăd goluri sub distanțe din Codul civil.

În incintă, parcaje și boxe nu este permisă depozitarea materialelor inflamabile, toxice sau cu pericol de autoaprindere; în garaje este interzisă repararea autovehiculelor.

	Existent	Propus
POT	0 %	35,00 %
CUT	0	3,50

Mentionând :

- în spațiul trapezoidal între B și C de $\sim 27 \times (20 + 6)/2 = 350$ mp, se amenajează ca parc și loc de joacă pe latura N;

- în incintă mai există încă 28 parcaje, deci total $60 + 26 + 23 + 23 + 28 = 160$ parcaje la ~ 180 apartamente (din care 10 parcaje pentru spații cu altă destinație) deci 89 % per total respectiv 83,3% numai pentru locuințe, față de 20 % conf. HG 525 / 96), + 2 platforme gospodărești pe latura S a accesului carosabil, ce preiau din diferența față de CTN mai mare spre sud, ele permițând ulterior și relație pietonală spre S și S-V, în funcție de soluția urbanistică a acestui teren;

- nu se afectează spațiul de protecție al stației de gaze;
- la toate clădirile se asigură intervenția pompierilor pe 4 laturi.

Lucrările de amenajări exterioare – trotuar, zonă verde, cât și cele din incintă sunt cele specifice la locuințe:

- zona verde cu gazon, vegetație perenă talie mică, mijlocie,
- trotuare, alei, platforme, parcaje exterioare din dale înierbate,
- iluminat nocturn, sisteme antiefracție
- perdele protecție perimetral, amenajare trotuar + zonă verde la strada,
- gard opac + 2,10 m către vecini, semiopac E (poarta)
- mobilier urban – bănci, umbrar cișmea, etc. în curte.

Toate acestea se vor stabili la AC conform R.L.U. pentru fiecare subzonă; (pentru corecta explicare a soluției de urbanism și amenajări, acestea sunt detaliate în planșe.

Bilanțul teritorial, cuprinde pe categorii de folosință și destinații toate elementele de calcul, respectiv:

Zona studiată – 43200 mp

	Existent	Propus
POT	8,11 %	13,50 %
CUT	0,10	0,56

Nr. Crt.	Destinație teren	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Locuințe	2571	5,95	4020,1	9,31
2	Dotari	930	2,15	1810	4,19
3	Curti constructii	29832	69,06	23958	55,46
4	Carosabile	4110	9,54	5112	11,83
5	Platforme, parcaje,trotuare	1227	2,85	2624,6	6,08
6	Spatii verzi amenajate	868	2,01	1973,3	4,57
7	Spatii verzi neamenajate	2410	5,58	2410	5,58
8	Dig Mures	212	0,49	212	0,49
9	Ape curgatoare	378	0,87	378	0,87
10	Tehnico-edilitare	662	1,53	702	1,62
TOTAL		43200	100%	43200	100%

Incinta cu propuneri – 5874 mp

	Existent	Propus
POT	0 %	44,00 %
CUT	0	3,97

Nr. Crt.	Destinație teren	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte	0	0	1449,1 **	24,67
2	Dotari	0	0	880 *	14,98
3	Curti constructii	5874	100%	-	-
4	Carosabile	0	0	1002	17,06
5	Platforme, parcaje, trotuare	0	0	1397,6	23,79
6	Spatii verzi amenajate	0	0	1105,3	18,82
7	Spatii verzi neamenajate	0	0	0	0
8	Dig Mures	0	0	0	0
9	Ape curgatoare	0	0	0	0
10	Tehnico-edilitare	0	0	40	0,68
TOTAL		5874	100%	5847	100%

* se cumuleaza cu 1 pt POT incinta

** din total 1+2 ~ 1970 carosabil + parcaje sub blocuri

Remarcăm atât CUT –ul relativ ridicat pe zonă cât și „efectul” redus al clădirilor propuse asupra zonei, datorită evident numărului mare – la patou și respectiv zona studiată a clădirilor joase.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Conform celor menționate anterior, în zonă, pe str. Ialomiței, sunt asigurate toate utilitățile urbane necesare locuințelor propuse. Din aceste considerente nu se propun alternative sau variante de soluții ci racord la utilități în condițiile stabilite de furnizor.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Se propune racord la rețeaua stradală existentă și alimentarea distinctă, contorizată a clădirilor A ,B,C,D, cu luarea măsurilor necesare pentru asigurarea presiunii la (peste P+4E) , PSI + ACM + incalzire.

Se va amplasa un hidrant incendiu suprateran la stradă, (3 în curte).

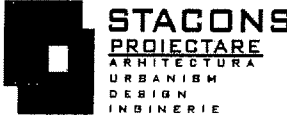
3.6.2. Alimentarea cu apă industrială

Nu se propun unități industriale în zonă. Nu este cazul alimentării cu apă industrială.

3.6.3. Canalizarea apelor uzate

Racord la rețeaua existentă pe stradă (cu eventuală pompare în funcție de cotele nivelitice, rezultate din calcul, îndeosebi la iesirea din incinta)

Se propune realizarea sistemului de canalizare pe toată suprafața zonei, astfel încât să existe posibilitatea preluării apei uzate din incintă, transportul acesteia spre un punct aflat la cotele nivelitice minime, construindu-se în acest scop colectoare de canal menajer, amplasate în principal în axele drumurilor zonei. Prin configurația terenului din zonă acesta având o pantă generală spre

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul. Decebal, Nr.6, Arad 310133 Tel: 0257/212065; 0357/429224 Fax: 0257/212069 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg. Com.: 302/144/1997 CUI: 9330282, Atribut fiscal: R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc K&K Srl Data 02.07.2007
		MP – 68/2007	Pagina 17/23

est, colectoarele de canal vor putea urmări pantele generale ale terenului nefiind necesare adâncimi de pozare mari.

Conductele colectoarelor de canal vor fi executate din tuburi PVC pentru canalizări exterioare, îmbinate prin mufe cu garnituri de cauciuc, având diametrele $D_n = 250, 315, 400$ mm, acestea având durată normală de funcționare de peste 50 ani.

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

3.6.4. Canalizarea apelor meteorice

Colectarea și evacuarea apelor meteorice din incintele și de pe suprafețele publice din zonă, se propune realizarea unui sistem de canalizare pluvială pe toată suprafața zonei, astfel încât să existe posibilitatea, transportului acestora spre un punct aflat la cotele nivelitice minime, construindu-se în acest scop colectoare de canal pluvial, amplasate în principal în zona verde sau platforma. Prin configurația terenului din zonă, acesta având o pantă generală spre nord, colectoarele de canal vor putea urmări pantele generale ale terenului nefiind necesare adâncimi de pozare foarte mari.

Conductele colectoarelor de canal vor fi executate din tuburi PVC pentru canalizări exterioare, îmbinate prin mufe cu garnituri de cauciuc, având diametrele de $DN = 250, 315, 400$ mm, acestea având durată normală de funcționare de peste 50 ani.

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

În funcție de necesități, se va asigura pomparea acestora (incintă, clădire B, conform Anexei 4) sau racordarea diferențiată E-V, conform avizului. Se vor monta grilaje racordate separat la pluvial pentru eliminarea riscului inundării parcajelor.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei sunt necesare următoarele lucrări:

- montare posturi de transformare tip abonat după caz sau racord pentru fiecare consumator, conform propunerii;
- realizare rețea de iluminat exterior pe toate carosabilele prevăzute în zonă;
- asigurarea culoarelor de protecție la LEA existente sau propuse în studiul de alimentare respectiv la LES propuse;
- analiza posibilității de a asigura pentru zonă sau o cât mai mare parte din zonă, a dublei alimentări.

În funcție de punctul/punctele de racord nominalizate de furnizor se vor putea analiza – elabora și variante de soluție, se recomandă distribuție prin LES, soluția finală se va stabili la AC inclusiv pentru iluminat ornamental și incintă.

3.6.6. Rețea de telecomunicații


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

- racord la canalizații stradale sub trotuare din conducte de polietilenă;
- sistem propriu antiefracție – global și local pentru apartamente.

3.6.7. Alimentarea cu energie termică

Nu se prevede racord la termoficare.

Încălzirea și ACM se va asigura prin centrale proprii pe gaz, pe clădire sau separat pe funcțiuni, conform solicitărilor beneficiarului, numai cu utilaje omologate.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul. Decebal, Nr.6, Arad 310133 Tel.: 0257/212065; 0357/429224 Fax: 0257/212069 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.: JO2/144/1997 CUI 9330262, Atribuit fiscal: R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc K&K Srl Data 02.07.2007
		MP – 68/2007	Pagina 18/23

3.6.8. Rețele de gaze naturale

E-ON Gaz România SA-Sucursala Arad are o rețea de gaze naturale de presiune redusă în cartier.

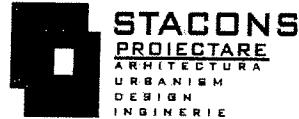
În punctul de racord, la această conductă se va prevedea un cămin de vane.

Rețelele de gaze naturale presiunea redusă se vor executa din țeava de polietilenă și vor avea traseele pe drumurile colaterale care vor deservi această zonă.

La amplasarea conductelor de gaze se va avea în vedere respectarea distanțelor minime (prevăzute în normativul I6-1998) față de celelalte instalații de utilități public

NOTA:

- În conformitate cu H.G.R. 538/1999 în vederea nominalizării debitului de gaze la obiectivele ce se preconizează a se construi este necesară întocmirea pentru fiecare consumator a "Documentației tehnice pentru emiterea acordului de utilizare a gazelor naturale" ce va fi depusă la E-ON Gaz România SA - Sucursala Arad.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul. Decebal, Nr.6, Arad 310133 Tel: 0257/212065; 0357/429224 Fax: 0257/212069 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg. Com. JO2/144/1997 CUI: 9330282, Atribut fiscal: R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc K&K Srl Data 02.07.2007 Pagina 19/23
	MP – 68/2007		

3.7. Protecția mediului

MEMORIU

PRIVIND CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI, ÎN CONCORDANȚĂ CU HG 1076/2004 – HOTĂRÂRE PRIVIND STABILIREA PROCEDURII DE REALIZARE A EVALUĂRII DE MEDIU PENTRU PLANURI ȘI PROGRAME – ANEXA NR. 1

Conform celor precizate în PUZ, cap. 3, **Propuneri de dezvoltare urbanistică**, în această incintă de 5874 mp, foste hale depozit ale F.Z., se propune realizarea a ~190 apartamente medii, 156 garaje, cca. 880 mp spații cu altă destinație

Toate loturile - clădirile, au asigurat acces carosabil de pe un drum existent – str. Ialomitei; se asigură conform cap. 3.6, toate utilitățile necesare funcționării zonei – apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, electrice, gaze, telefonie.

Echiparea tehnică edilitară a fost analizată conform prevederilor legale, proiectantul optând în concordanță cu cele precizate în avizele și acordurile de specialitate, pentru soluțiile din avize, varianta care este la baza soluțiilor tehnice prezentate în planșa 01 ED.

Problemele de protecția mediului sunt analizate la cap. 3.7 pe subcapitole în concordanță cu cadrul conținut PUZ GM 010/2000 coroborat cu MG1213/2006- M.O.-802/25.09.2006, ANEXA 1,2 și 3 – criterii selectie în stabilirea necesității evaluării asupra mediului, CAP 1,2,3 și ordin aplicare L50 (91 –nr.1430)2005 din M.O. 525 BIS din 13.09.2005 – Anexa 1, Anexa 3 –lista A.B.

Pe baza acestor elemente, analizând prevederile HG 1076/2004 – Anexa 1: Criterii pentru determinarea afectelor semnificative potențiale asupra mediului, apreciem următoarele, privind:

1. Caracteristicile planului:

a) Planul PUZ creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate (locuințe colective D+P+5E+M – 4 tronsoane + comert la 1 tronson, pe lot de cca. 5874 mp) să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condițiile concrete de funcționare și să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

Sursele financiare pentru asigurarea corespunzătoare cu utilități respectiv construirea locuințelor sunt asigurate în totalitate din fonduri particulare deci realizarea lor nu grevează negativ bugetul local.

b) Planul de utilizare a terenului liber de 5874 mp este în concordanță cu:

- PAT - Județul Arad
- PUG Municipiul Arad și Regulamentul de Urbanism aferent (cele anterioare fiind hale abandonate și distruse) aliniat la legislația actuală.
- Situația de fapt a incintei cu propuneri în care nu există clădiri, cele anterioare au disparut.

Ca atare, realizarea lui nu influențează alte planuri și programe în zonă dar poate fi și trebuie coordonat cu eventualele documentații de urbanism ce se vor elabora pentru terenurile adiacente sau limitrofe zonei de locuințe (latura sud și vest).

c) PUZ este aliniat și în concordanță cu principiile dezvoltării durabile asigurând din prima fază până la atingerea capacității finale respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normată de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare. Sunt asigurate toate condițiile pentru integrarea aspectelor privind considerațiile de mediu aflate în curs de derulare în perspectiva integrării în UE; prin destinația de bază, locuire, se elimină riscul poluării zonei sau afectării persoanelor din zonă.

d) Nu generează sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizată fiind nepoluantă, iar zona are asigurate toate utilitățile urbane necesare funcționării.

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

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă, etc. – vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001, privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000, privind regimul deșeurilor,
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol,
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10.009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile HG 856/2002, privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile; HG 349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001,
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

e) Nu este relevant pentru programele naționale sau comunitare de mediu, (nefiind o unitate activă care produce sau gestionează deșeuri toxice, substanțe periculoase, ape sau lichide cu conținut mare de substanțe poluante, etc.) iar spațiile cu altă destinație ce sunt pentru birouri, reprezentanțe, bancă, etc. deci nu activități cu „consum” de materiale.

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectate:

a) probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență - ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor, tocmai datorită destinației de bază a clădirilor – locuirea; spațiile cu alta destinație cuprind numai activități nepoluante.

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

c) efectul transfrontalier este exclus, amplasamentul e la o distanță de peste 20 km de frontieră iar posibilele „efecte” se restrâng la eventual o încăpere (vezi 2/a),

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu nu există nici în condiții accidentale, nici în condiții normale, natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător, în vecinătăți nu sunt surse de noxe, dimpotriva (raul Mures)

e) efectele – ca areal de suprafață cât și ca număr de populație posibil afectată - considerăm că sunt practic nule, neafectând practic locuitorii din clădirile propuse. Subliniem faptul că toate spațiile sunt încălzite, ventilate și iluminate natural și artificial se respectă toate normele PSI conform P 118/1999, privind corelarea dintre categoria de risc de incendiu, gradul de rezistență la foc și suprafața clădirii. Se asigură dotare PSI prin hidranți exteriori supraterani și extincatoare portabile în fiecare clădire; accesul mașinilor de intervenție (pompieri, salvare, apărare civilă, etc.), pe minimum două laturi ale fiecărei clădiri.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil de afectat, este foarte mică, eventual o încăpere din locuințele din incintă, și nu se pune problema de alt areal și nici de valoarea acestuia (cap.3.7.8).

- nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (național, regional sau local) în zonă; nu există caracteristici naturale speciale;

- nu este posibilă depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului, în incintă nefiind activate generatoare de noxe, risc poluare, accident, etc. (acestea au încetat de peste 20 ani odata cu oprirea producției la F.Z.) iar funcțiunea de locuire nu este cu risc de poluare

- este exclusă folosirea terenului în mod intensiv, procentul maxim de ocupare a terenului studiat cu construcții, POT este max. 44,00%, rămân în incintă platforme + spații verzi amenajate pe aproape 56% din incintele aferente locuințe, din care 18,82% zone verzi fata de 12,94%, conf. HG525/96.

g) în zonă (și pe o rază de kilometri) nu există zone sau peisaje cu statut de protejare național, comunitar sau internațional. Amplasamentul este conform PUG, în zona ansamblului urban Arad (O. 2314 al MCC – AR-II-a-B-00477), dar este efectiv o zonă abandonată, ajunsă la „periferia” orașului ca stare tehnică și siguranța clădirilor.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul activității din zonă - locuire, luând în considerare situațiile cu investiții similare; apreciem că investiția nu reprezintă nici un risc privind protecția mediului și sănătatea oamenilor.

Această încadrare e susținută de faptul că la toate investițiile similare realizate în țară și UE au fost autorizate de organele competente în protecția mediului fără probleme, locuirea fiind aprioric activitate nepoluantă.

Proiectantul consideră că prezenta documentație PUZ se încadrează în prevederile HG 1076/2004, cap. II, art. 5(3). care precizează:

- se impun evaluări de mediu numai dacă pot avea efecte semnificative asupra mediului, iar în HG 1213/06, cap 3 – ce se încadrează în criteriile de selecție.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

- domeniul public de interes național – dig și râul Mureș,
- terenuri proprietate privată și publică de interes local, respectiv Primăria Municipiului Arad;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Terenurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice sunt curți cu construcții sau/și terenuri sub clădiri.

Terenurile aferente circulației publice vor fi trecute din proprietatea privată a Primăriei sau a persoanelor fizice sau juridice, în proprietatea publică a Primăriei Municipiului Arad, după caz.

Terenurile aferente edificării sunt exclusiv – conform acte - proprietate a persoanelor fizice sau juridice, vor urma filiera legală a avizării, aprobării, recepției, etc.

4. REGLEMENTĂRI

Propunerile prezentului P.U.Z. se înscriu global în prevederile P.U.G. al Municipiului Arad, precum și în propunerile de utilizare funcțională a prevederilor Regulamentului P.U.G, respectiv pentru U.T.R. nr. 7, și coordonate cu situația existentă pe teren.

Elaboratorul prezentului P.U.Z. apreciază că realizarea acestor clădiri pe un teren amplu, fără clădiri, este în concordanță cu evoluția zonei – de la exclusiv locuințe la caracter mixt, temeiul legal al caracteristicilor investiției este prezentat detaliat în Anexele 1,2,3.

Totodată nu trebuie omise taxele și impozitele aferente atât edificării cât mai ales utilizării celor ~190 apartamente din zona centrală. În plus apare șansa unei ordonări privind existența (îndeosebi adiacent laturii S a incintei) a ruinelor fostei F.Z.

Desigur, din aceste motive s-a elaborat PUZ, ca o posibilitate de revigorare a acestor zone fost industriale (soluție aplicată cu deosebit succes la Londra, după modificarea unor reglementari din perioada reginei Victoria! privind regimul de înălțime, rezolvare ce a fost „anticipată” și în Arad.

În plus, marcheaza clar zona traseului Muresului, ce azi pe acest segment nu mai are cladiri functionale, iar imaginea de aproape sau de pe malul opus este oribilă (scenariu 1944)

Desigur, în viitor zona se va mobila cu clădiri noi, ce însă considerăm că trebuie să aigure:

- neblocarea vederii, panoramei spre sud – râul Mureș prin cladiri E-V sau fronturi continue pe aceeași direcție;

- crearea și funcționarea corespunzătoare a unei zone tampon lângă Mureș, ca traseu pietonal și ciclist neîntrerupt (sau separat) de trafic auto lângă dig;

Sugerăm și o analiză riguroasă neidealizată local – patriotic a statutului și valorii zonei raportată la fondul existent de clădiri pentru a putea reduce blocajele juridice (datorate tratării în corpore a zonei ca zonă ce trebuie protejată pe o suprafață foarte mare) și implicit ușurării filierei de aprobare a investițiilor – evident cu clădiri de calitate . . .

Altfel, cu perpetuă abordare sau așteptare a rezolvării ideale, pentru întreaga zona, mărim riscul înmulțirii clădirilor gen Preparandia Veche - monument în stare de ruină, neutilizat de decenii, dar aflat mereu pe stindardul „trebuie să..”, „...dar am spus acum...”, etc.

Deci prioritatea faptelor nu prognozelor academice.

COPYRIGHT!

În conformitate cu art. 39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, aprobat prin HG nr. 1519/2004, acest proiect este proprietatea intelectuală a SC STACONS SRL, autor Dipl. Arh. Darida I. Ioan.

Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-urilor aferente, intră sub incidența legii dreptului de autor.

Întocmit:

- Urbanism și amenajarea teritoriului: Dipl. arh. Ioan DARIDA

- Rezistența:

Dipl. ing. Dorin STANCA

- Instalații:

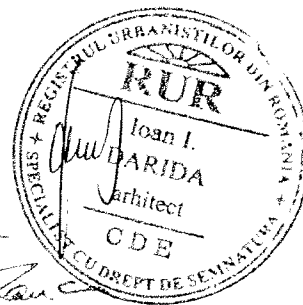
Dipl. ing. Cristina PANTEA

- Studiu geotehnic

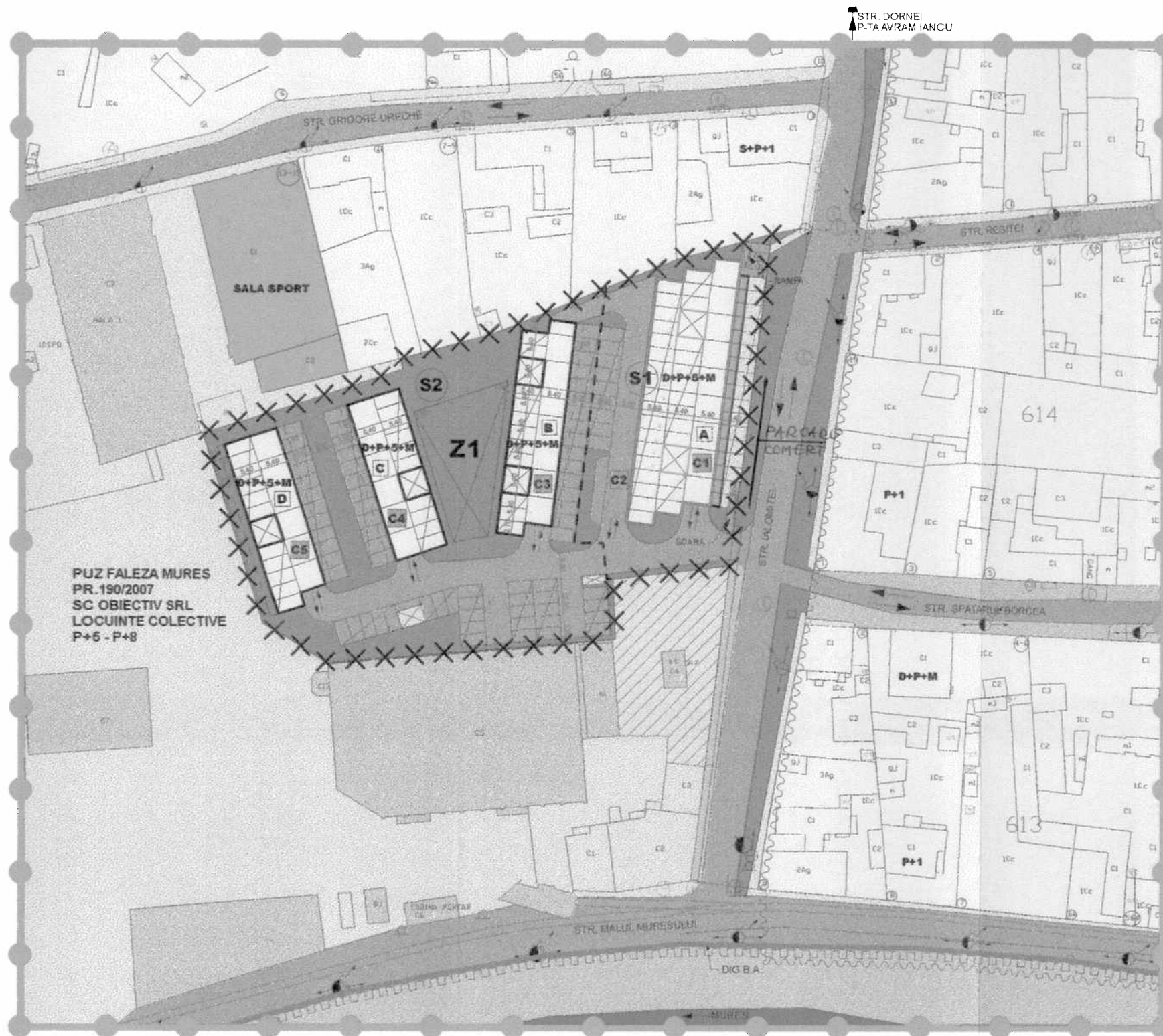
SC ATELIER A SRL

- Topo

Primăria Municipiului Arad,
Serviciul Cadastru

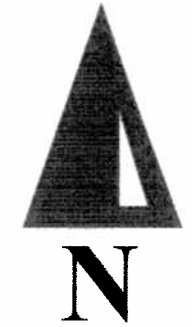


PUZ BLOCURI STR. IALOMITEI, NR.14-16, ARAD



LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- INCINTA PROPUNERI
- LIMITA SUBZONA
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- LOCUINTE
- DOTARI
- INDUSTRIE, DEPOZITE
- CAROSABILE
- PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE
- ZONE VERZI NEAMENAJATE
- ZONE VERZI AMENAJATE
- APE CURGATOARE
- TEREN VIRAN
- TEHNICO-EDILITARE
- ZONA PROTECTIE
- ZONA PROTECTIE ARHITECTURALA
- ZONA PEISAGISTICA
- DIG - LAMA B.A.
- SENS CIRCULATIE



PUZ FALEZA MURES
PR. 190/2007
SC OBIECTIV SRL
LOCUINTE COLECTIVE
P+5 - P+8

Zona Studiata - 43200 mp

	Existenti	Propus
POT	8.11%	13.50%
CUT	0.10	0.56

Nr. crt.	Destinatia teren	Existenti		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte	2571	5.95	4020.1	9.31
2	Dotari	930	2.15	1810	4.19
3	Curti constructii	29832	69.06	22958	55.46
4	Carosabile	4110	9.54	5112	11.83
5	Platforme, parcaje, trotuare	1227	2.85	2624.6	6.08
6	Spatii verzi amenajate	868	2.01	1973.3	4.57
7	Spatii verzi neamenajate	2410	5.58	2410	5.58
8	Dig Mures	212	0.49	212	0.49
9	Ape curgatoare	378	0.87	378	0.87
10	Tehnico-edilitare	662	1.53	702	1.62
TOTAL		43200	100%	43200	100%

Incinta cu propuneri - 5874 mp

	Existenti	Propus
POT	0%	44.00%
CUT	0	3.97

Nr. crt.	Destinatia teren	Existenti		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte	0	0	1449.1**	24.67
2	Dotari	0	0	880*	14.98
3	Curti constructii	5874	100%	-	-
4	Carosabile	0	0	1002	17.06
5	Platforme, parcaje, trotuare	0	0	1397.6	23.79
6	Spatii verzi amenajate	0	0	1105.3	18.82
7	Spatii verzi neamenajate	0	0	0	0
8	Dig Mures	0	0	0	0
9	Ape curgatoare	0	0	0	0
10	Tehnico-edilitare	0	0	40	0.68
TOTAL		5874	100%	5847	100%

* se cumuleaza cu 1 pl. POT incinta
** din total 1+2 - 1970 carosabil + parcaje sub blocuri

STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE

B-dul. Decebal NR. 6, Arad 310133,
Tel: 0257/212065; 0357/429224
Fax: 0257/212069
E-mail: stacons_arad@yahoo.com
Reg. Com.: JO2/144/1997
CUI: 9330262, Alnbut fiscal: R

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA
SEF PROIECT	arh. Darida Ioan	
PROIECTAT	arh. Darida Ioan	
DESENAT	Cosmin Ile	

Scara:
1:1000

Data
07/2007

Beneficiar:	SC K & K SRL	Proiect nr. 68/2007
Titlu proiect:	PUZ BLOCURI STR. IALOMITEI, NR.14-16	Faza: P.U.Z.
Titlu plansa:	REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr. 03A