



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr.280
din 4 octombrie 2007
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„ANSAMBLU REZIDENȚIAL RED 2 – UTA, S
strada Poetului 1.C“, beneficiar SC BLOC 03 UTA SRL, proiect nr.16/2007,
elaborat de B.I. Arh. Darida Ioan

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. ad.45530 din 05.07.2007;

-raportul nr. ad.45.530 din 05.09.2007 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru “ANSAMBLU REZIDENȚIAL RED 2 – UTA, STRADA POETULUI 1.C”, proiect nr.16/2007, elaborat de B.I.ARH. DARIDA IOAN, beneficiar SC BLOC 03 UTA SRL ;

-rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000;

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

H O T Ă R Ă R E

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „ANSAMBLU REZIDENȚIAL RED 2–UTA, str.POETULUI 1.C”-proiect nr.16/2007, elaborat de B.I.Arh. Darida Ioan, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.-Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul SC BLOC 03 UTA SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CZISZTER Kalman

S E C R E T A R

Doina PAUL

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ANSAMBLU REZIDENȚIAL RED.2 – UTA , STRADA POETULUI I.C “ , beneficiar SC BLOC 03 UTA SRL., proiect nr.16/2007 elaborat de B.I.ARH.DARIDA IOAN

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 45530 din 5.07. 2007 ;

-raportul nr. ad. 45530 din 5.07 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru - ANSAMBLU REZIDENȚIAL RED.2 – UTA, STRADA POETULUI I.C , proiect nr. 16/2007 elaborat de B.I.ARH. DARIDA IOAN , beneficiar SC BLOC 03 UTA SRL ;

-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 Zonal ,indicativ G.M. 010 – 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 – ANSAMBLU REZIDENȚIAL RED 2 – UTA , STRADA POETULUI I.C - ,proiect nr. 16/2007 elaborat de B.I.ARH. DARIDA IOAN , conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , SC BLOC 03 UTA SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

*Red / Dact, 2 ex.
Cornelia Mue / Cornelia Mue
5.08.2007*

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad . 45530 /Ao/ 5.07 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ ANSAMBLU REZIDENȚIAL RED 2 – UTA „STRADA POETULUI 1.C” beneficiar SC BLOC 03 UTA SRL ,proiect nr. 16 /2007 elaborat de B.I.ARH.DARIDA IOAN.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1538/30.05.2007 au fost îndeplinite cât și a faptului că realizarea acestui obiectiv va avea un efect pozitiv atât la nivel zonal cât și al orașului și va elimina o serie de disfuncționalități existente în zonă , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „ ANSAMBLU REZIDENȚIAL RED.2 – UTA, STRADA POETULUI 1.C ”, beneficiar SC BLOC 03 UTA SRL cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții si urbanism
Nr 45530 din 04.07..2007.

RAPORT

Denumire proiect – PUZ –Cartier rezidențial RED2-UTA.
Adresa – Poetului nr.1C
Beneficiar: SC BLOC 03 UTA SRL
Proiect nr.: 16/2007
Elaborat: B.I.ARH.DARIDA IOAN

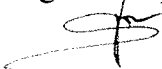
Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.1538 din 30.05.2007 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului urbanistic zonal,indicativ GM 010-2000 .

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

După expirarea termenului (30 de zile) si 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. Irina Șterțl



Șef serviciu
Ing. Mirela Szasz



B.I. ARH. DARIDA IOAN



Nr. EP 243/2007
Tranșp. nr 73/2007
Expire în 6.08.2007

Beneficiar:

S.C. BLOC 03 UTA SRL

FOAIE DE CAPĂT

Proiect N°: 16/2007

Faza: P.U.Z.

Denumire proiect: CARTIER REZIDENȚIAL RED 2 - UTA

Conținut volum I: MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 16/2007
Faza: P.U.Z.
Denumire proiect: CARTIER REZIDENȚIAL RED 2 - UTA
Volum I: Memoriu de prezentare

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

Șef proiect: arh. IOAN DARIDA

Arhitectură: arh. EUGEN FULOP TNA 0601

Urbanism și amenajarea teritoriului: arh. IOAN DARIDA

Rezistență: ing. DORIN STANCA

Instalații:

Geo: ing. ȘTEFAN IAȘCHEVICI

Topo: S.C. CADASTRU GRUP SRL

Întocmit:
arh. IOAN DARIDA

Proiect nr. 16/2007
Faza: P.U.Z.
Denumire proiect: CARTIER REZIDENȚIAL RED 2 - UTA
Volum I: Memoriu de prezentare

BORDEROU DE VOLUME

VOLUMUL I:

MEMORIU DE PREZENTARE, AVIZE

VOLUMUL II:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
P.U.Z.

Întocmit:
arh. IOAN DARIDA



Proiect nr. 16/2007
 Faza: P.U.Z.
 Denumire proiect: CARTIER REZIDENȚIAL RED 2 - UTA
 Volum I: Memoriu de prezentare

BORDEROUL VOLUMULUI I

A. PIESE SCRISE

I. FOAIE DE CAPĂT	1
II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III. BORDEROU DE VOLUME	3
IV. BORDEROUL VOLUMULUI I	4
V. MEMORIU DE PREZENTARE	5
1. INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoaștere a documentației	5
1.2. Obiectul P.U.Z.	5
1.3. Surse documentare	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	5
2.1. Evoluția zonei	5
2.2. Încadrarea în localitate	5
2.3. Elemente de cadru natural	6
2.4. Circulația	6
2.5. Ocuparea terenurilor	7
2.6. Echiparea edilitară	7
2.7. Probleme de mediu	7
2.8. Opțiuni ale populației	8
3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ	8
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	8
3.2. Valorificarea cadrului natural	8
3.3. Modernizarea circulației	9
3.4. Zonificarea funcțională - Reglementări	9
3.5. Dezvoltarea echipării edilitare	10
3.6. Protecția mediului	15
3.7. Obiective de utilitate publică	17
4. REGLEMENTĂRI	19
VI. REGULAMENTUL PRELIMINAR	19
VII. AVIZE, ACORDURI	
- Certificat de Urbanism nr. 1538/30.05.2007	
- Planșă anexă nr. 1538/30.05.2007	
- Extras C.F. 65418, parcela 215/1	
- Anexa 1 – Calcul debite apă-canal	

B. PIESE DESENAȚE

1. PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	01 A
2. P.U.Z. – SITUAȚIA EXISTENTĂ	02 A
3. P.U.Z. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE	03 A
4. P.U.Z. – CIRCULAȚIA TERENURILOR	04 A
5. P.U.Z. – TEHNICO-EDILITARE	01 ED

Întocmit:
 arh. IOAN DARIDA



Proiect nr.	16/2007
Faza:	P.U.Z.
Denumire proiect:	CARTIER REZIDENȚIAL RED 2 - UTA
Volum I:	Memoriu de prezentare

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- | | |
|--|---------------------------------|
| • Denumirea lucrării: | CARTIER REZIDENȚIAL RED 2 – UTA |
| • Beneficiar: | S.C. BLOC 03 UTA SRL |
| • Proiectant general: | B.I. ARH. DARIDA IOAN |
| • Urbanism și amenajarea teritoriului: | ARH. DARIDA IOAN |
| • Arhitectură: | ARH. EUGEN FULOP |
| • Data elaborării: | MAI 2007 |

1.2. Obiectul P.U.Z.

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal – CARTIER REZIDENȚIAL RED2 – UTA -. Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarului proprietar al terenului de 24.824 mp, zona studiată 53.100 mp.

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

Planul Urbanistic Zonal constituie documentația care stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situației existente și propuse pe segmentul de teren destinat și influențat de propuneri, conf. C.U. nr.1538/30.05.2007.

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

Zona studiată, face în totalitate, obiectul unității teritoriale de referință nr.41. În Capitolul 2- Utilizare funcțională – se specifică faptul că – terenul este supus interdicției temporare de construcție până la elaborarea de P.U.D. sau P.U.Z., plecând de la situația reală a amplasamentului zonei.

1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării au fost consultate documentații întocmite anterior P.U.Z. - respectiv Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr.25.000/1995 întocmit de către S.C. PROIECT ARAD S.A., precum și Regulamentul aferent acestuia, respectiv P.U.D. – Zona locuințe RED 1 – UTA (6 tronsoane); P.U.D. Magazin tip PENNY – ambele aprobate prin HCLM.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

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

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

Astfel, prin P.U.G. al Municipiului Arad, proiect nr.25.000/1995, suprafața de teren la care face referire studiul de față este în intravilan de peste 100, cu destinația, conform Regulamentului aferent aceluiași P.U.G., subliniem depășit de realitate, construcții de unități industriale și spații de depozitare și locuințe.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul pe care se fac propuneri este zona stadionului UTA – intersecția str.Victoriei cu C.A.Vlaicu, adiacent ~ la str.Poetului și are o suprafață studiată de 5,31 ha iar incinta propuneri de 24.824 mp.

El este delimitat astfel:

- Nord – latura Sud a părții centrale din incinta UTA
- Est – teren viran ~ apoi liniile CF ale Fabricii de Vagoane (nu sunt linii curente CFR)
- Vest – cele 3+3 blocuri din Etapa 1 + birouri, comerț
- Sud – str.Poetului (capătul Est), precum și câteva clădiri parter la Sud – creșă, popicărie, vestiare etc. – pe terenul dintre stadionul UTA și incintă.

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

Nu sunt zone, terenuri sau clădiri cu destinație specială U.M. (cetatea e la 4 km); nu se cunosc resurse subterane valoroase; nu este în conul de aterizare al Aeroportului Arad.

Terenul situat la Nord de C.A.Vlaicu și Est de cimitir a fost pășune până în 1909.

Atunci se demarează construirea de către frații Neuman a unei fabricii de textile (țesături) după tehnologia cea mai modernă a vremii în care lucrau ~1.100 persoane (~6.000 în anii 1970-1980).

În afara unui mic pavilion administrativ au mai fost edificate:

- locuințe pentru muncitori și tehnicieni
- creșă, grădiniță, dispensar
- racorduri C.F., și centrale termice de abur utilizat în procesul tehnologic

În anii 1933 – 1935 s-a trecut la motoare electrice pentru mașinile de țesut (motoare Brown - Boweri) unele funcționând impecabil 60 de ani.

Ansamblul nu a suferit avarii în timpul războiului ; în 1945 se construiește stadionul existent și azi.

În 1947 fabrica este naționalizată, proprietarii emigrează.

Au loc tulburări grave în fabrică, zeci de oameni sunt arestați și condamnați.

Producția urmează 40 de ani de "dezvoltare" planificată, se amplifică terenul și haotic clădirile din incintă, evident însă scade calitativ.

După 1989 vine o perioadă de stagnare, apoi un colaps rapid în 1994-1995.

Producția de textile dispare, parte din hale sunt modernizate și închiriate ca depozite, servicii comerț, (partea centrală și Nord-Vest), la Sud se demolează totul și se construiesc blocuri de locuințe (garsoniere P+6), spații comerciale, se amenajează birouri în halele menținute.

2.3. Elemente de cadru natural

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

Relieful are înfățișarea unei suprafețe ușor vâlvurite cu neregularități relativ rare, de mică amplitudine, unele create artificial.

Condiții geotehnice

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

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

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

- terenul se prezintă plan și are stabilitatea generală asigurată;

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

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

- fundare directă, la adâncimi sub 1,0m, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale propuse, pe stratul de argilă prăfoasă, sau nisipoasă, cafenie cenușie, plastic vârtoasă. În funcție de adâncimea optimă de fundare ce va fi stabilită stratul de fundare va putea fi atât nisipul prăfos sau argilos, cafeniu ruginiu, plastic consistent, cât și nisipul, uneori cu pietriș în masă, cafeniu gălbui, saturat, iar apoi inundat, de îndesare medie.
- în vederea stabilirii condițiilor optime de fundare, recomandăm executarea a cel puțin câte 1 foraj, pentru fiecare obiect în parte. Numărul optim de foraje va fi apreciat de către geotehnician, în funcție de dimensiunile obiectelor și de gradul de neuniformitate litologică a terenului de fundare, nu se recomandă subsol sau cu peste 12 niveluri.
- adâncimea optimă de fundare, precum și presiunea admisibilă pentru calculul terenului de fundare, se vor stabili, se vor stabili în cadrul studiilor geotehnice ce se va întocmi, pornind de la caracteristicile constructive și funcționale propuse de către beneficiar.
- din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică de gradul "D" ($K_s=0,16$ și $T_c=1,0s$).

2.4. Circulația

Conform celor specificate, în zona studiată există 1 stradă publică:

Str. Poetului - limita Sud a incintei, asfaltată, dublu sens, iluminată; la Est fundătură. Spre Sud legată de C.A.Vlădăreț - C-lea Victoriei legătură ce deservește și stadionul.

Sunt străzi folosite doar de riverani.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Nord – incinta fostei fabrici, azi hale pentru comerț, servicii depozite, cu acces major pe str.Câmpul Liniștii (~400 m Nord-Vest).

Sud – str. Poetului, apoi zona mixtă cu locuințe, sport (vama Arad), parc, lăcaș de cult în construcție.

Est – liniile fabricii de vagoane pentru aprovizionare și o LEA fără relație cu incinta propunerii.

Vest – tot incinta UTA, locuințe (tronsoane P+5-6, 280 ap.) magazin mobilă, teren pentru complex comercial.

Subliniem faptul că la 200 m este C.A.Vlădăreț - cea mai importantă arteră spre Vest a orașului (3+3 benzi + 2 tramvai) iar la Vest – 350 m str.Câmpul Liniștii, cea mai scurtă și directă legătură către centura Nord – DN7 Nădlac – Arad – Deva.

2.6. Echiparea edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

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

2.6.2. Canalizarea menajeră

În zona studiată există rețele de canalizare menajeră, cel mai apropiat colector menajer major al sistemului de canalizare menajeră al municipiului Arad aflându-se la cca. 200 m Sud distanță de zonă, respectiv pe C.A.Vlădăreț – Cocorilor.

2.6.3. Canalizarea pluvială

Apele meteorice se colectează și dirijează spre C.A.Vlaicu, printr-un colector existent. Practic, conform aviz furnizor, zona asigură racordul la apă, menajer și pluvial.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pe stradă există rețea electrică pe stâlpi din beton, pe aceștia este amplasat și iluminatul stradal rețele electrice LES sunt și la cele 6 blocuri noi.

2.6.5. Telecomunicații

În zona studiată există rețele de telecomunicații.

2.6.6. Alimentarea cu energie termică

În prezent, pe4 amplasament se găsesc rețele de alimentare cu energie termică. În apropierea amplasamentului se găsește o rețea de abur tehnologic la Est, montată pe chituci din beton, respectiv la înălțime pe stâlpi din beton de la intersecția cu str.Poetului. Această rețea. Aparținând CET Arad a fost destinată alimentării cu abur tehnologic a consumatorilor industriali de pe platforma Fabricii de Vagoane.

2.6.7. Rețele de gaze naturale

În vecinătatea zonei UTA există o serie de străzi pe care există rețele de gaze naturale de presiune redusă, dimensionate pentru deservirea consumatorilor casnici.

De asemenea, pe C.A.Vlaicu există o rețea de gaze naturale ce deservește blocurile noi cât și dotările din zonă, rețeaua este și în incintă.

2.7. Probleme de mediu

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

Îndeosebi la orele de circulație intensă 7-8 și 15-16 de pe C.A.Vlaicu duce la o majorare a poluării sonore, slab resimțită în zona cu propuneri datorită distanței de peste 200 m, cea datorată stadionului e accidentală 2-3 ore din 2 și 2 săptămâni (meciul acasă).

2.8. Opțiuni ale populației

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

Opțiunea realizării acestei zone, precum și a acestui P.U.Z. rezultă din prevederile P.U.G. al municipiului Arad, precum și din Regulamentul aferent acestuia, cu trimitere specială la unitatea teritorială de referință nr.41.

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

P.U.D. aferent celor 6 blocuri, respectiv magazinul, a fost aprobat prin HCLM.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

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

Menționăm faptul că, zona studiată este în perimetrul constructibil al municipiului de peste 100 ani cu funcțiuni care se regăsesc în Regulamentul P.U.G. al municipiului, respectiv unitatea teritorială de referință nr.41.

Trebuie menționat:

- P.U.G.-ul din 1995 nu a propus o modificare de fond a caracterului de industrie în acest segment Nord al UTR nr.41-.
- Faptic, azi zona are un pronunțat caracter mixt față de bipolaritatea industrie-comerț propusă acum 10-11 ani, fapt datorat exclusiv cerințelor "pieței" cu o sensibilă diminuare a activității productive (UTA=0, CPL, CT5 demolate total) iar la vagoane a început valorificarea terenului.

Din prescripțiile Regulamentului aferent P.U.G., amintim:

Cap.1 - Generalități

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

Cap.2 - Utilizare funcțională

- Interdicție temporară de construcție până la elaborarea de P.U.D. sau P.U.Z., pentru întreaga suprafață a U.T.R.-ului nr.41
- Interdicții permanente - nu se vor amplasa construcții în zonele de protecție ale liniilor de înaltă tensiune.

Cap.3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona studiată – ca și în vecinătăți – nu există un cadru natural valoros ci doar modest lângă fostul sediu administrativ, parcul de pe str.Bumbacului.

Există terenuri de sport și agrement, cele mai apropiate fiind Stadionul (~46 m Sud); în loturile caselor învecinate de regulă sunt spații verzi bine reamenajate dar ele sunt accesibile evident numai pentru proprietari.

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Rețeaua stradală

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

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

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

Se propune următoarele străzi interioare, carosabile:

- orientate Nord-Sud:

Strada 1 – de la poarta 1 spre Nord – L=150 m, separă zona cu propuneri de locuințe existente la Vest; parcaje pe latura Est.

- orientate Est-Vest:

Strada 2 mijlocul incintei, din strada 1 spre Est L=155 m, practic este un colector al acceselor spre platformele și parcajele situate la Nord și Sud – sub clădiri sau în afara lor, între blocuri. Se propune 691 parcaje, din care 304 sub blocuri, deservite de alei carosabile de 6,00 m lățime, majoritatea sens unic.

Totodată se amenajează 4 platforme gospodărești de 2,5×8,00 m fiecare cu câte 2 containere de 1.100 litri + separat pentru hârtie, sticlă etc.

Structura rutiera propusă va fi alcătuită din 3 straturi de mixturi asfaltice în funcție de necesități.

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

Se va asigura accesul auto și pietonal în fiecare incintă cu clădiri noi.

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

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

Încadrarea îmbrăcăminții de carosabil se va realiza cu borduri prefabricate 15×25 cm montate denivelat pe fundație de beton simplu B200.

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 străzile zonei industriale se vor amenaja cu racordări la nivelul bordurii cu raze între 6,00 ... 9,00 m.

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

3.5. Zonificarea funcțională - Reglementări

Bilanț teritorial, indici urbanistici

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

Datorită:

- Relației cu străzile adiacente
- Formei și dimensiunii terenului cu propuneri ~ 175×144 cu clădire la Nord și Vest, terenuri libere Sud și Est;
- Intenției proprietarului de a valorifica aceste terenuri libere, orientate Nord-Sud;
- Posibilității de a întregii frontul Nord și Est al intersecției DN – DJ;
- Dezvoltării dinamice a serviciilor comerciale în zonă;
- Posibilității realizării unor clădiri cu arhitectură contemporană fără negarea-anularea celei vechi existente;
- Intenției de a marca pe verticală ansamblul față de C.A. Vlaicu + Câmpul Liniștii;
- Dorinței de a edifica și marca similar C.Timișorii și C.I.Maniu – cu accente majore și această intrare în oraș de altfel cap de perspectivă și pentru Calea Victoriei;
- Posibilității de a realiza prima clădire de locuințe din Arad de P+10 după 1989.

Se propune:

- Crearea unei zone Z2 (Z1o considerăm pe cea cu blocurile existente) S=24.824, delimitată:
 Nord – incinta UTA
 Est – zona linii Fabrica de Vagoane
 Vest – 6 blocuri noi în incintă
 Sud – str.Poetului, Stadionul UTA

Inclusă în suprafață de 5,31 ha Zona Sud, având indicii calculați conform date ATRIUM SRL – arh. Fulop Eugen TNA 0601.

	E	P
P.O.T.	7,47	19,50%
C.U.T.	0,39	1,85

Ea cuprinde 3 subzone – S1, S2, S3 cu următoarele caracteristici și propuneri urbanistice:

S1, Bloc 7,8,9,10 delimitată:

- N: incinta UTA
- E: S2
- V: blocuri P+5-6 în execuție
- S: str. Poetului

Conform 03 A S=10.368 mp și dimensiunile 144×60 este capătul Vest al incintei.

Aici se propun 4 tronsoane tip I, lipite 2 câte 2, cu P+7 fiecare, 70 apartamente, câte 10 pe nivel + parter liber cu 30 parcaje (tronson); având Ac=794 mp, Ad=6.752 mp, Vc=1.8.916, H.cornișă=23,00, H.maxim=27,20 m, cu respectarea L114/1996 și N050/2000 privind accesibilitatea.

Pe subzonă se asigură 264 parcaje, platforme gospodărești pentru pubele, 2 zone verzi compacte de 460 mp (incluzând un loc de joacă, perdele protecție etc. se asigură 1.340 mp spații verzi+1 pom talie medie la 4 parcaje în afara parterului (~34 copaci) acces intervenție pe 3 laturi minim tronson, 257 parcaje.

Au structura:

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

Elementele de detaliu se vor stabili la A.C.

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

	E	P
P.O.T.	0	30,70%
C.U.T.	0	2,61

S2, bloc 11,12, teren 5.343 mp, delimitat:

N: incinta UTA

E: S3

V: S₁

S: str.Poetului

Se propune 2 tronsoane tip II, cu P+10 fiecare și 100 apartamente (câte 10 pe nivel, 2 case de scară, clădiri independente) cu parter liber cu 32 parcaje (tronson).

Ac=868,2, Ad=9.750, Vc=27.300, H.cornișă=30,8, ha, H.maxim=34,00 (cnf.P118/99 art.4.2.8. nu e clădire înaltă) se respectă Legea 114/1999 și N050/2000, accesibile pe 4 laturi.

Se asigură total 180 parcaje (64 sub bloc), 330 mp spații verzi amenajate, P.G. și zonele verzi compacte sunt comune cu S1 sau S3.

	E	P
P.O.T.	0	32,50%
C.U.T.	0	3,64

S3, bloc 13,14,15,16, teren 9.548 mp, ~144×63 delimitată:

N: incinta UTA

E: limita zonei

V: S2

S: str:Poetului

Aici se propun 4 tronsoane tip I, lipite 2 câte 2, cu P+7 fiecare, 70 apartamente, câte 10 pe nivel + parter liber cu 30 parcaje (tronson); având Ac=794 mp, Ad=6.752 mp, Vc=1.8.910, H.cornișă=23,00, H.maxim=27,20 m, cu respectarea L114/1996 și N050/2000 privind accesibilitatea.

Pe subzonă se asigură 254 parcaje, platforme gospodărești pentru pubele, 2 zone verzi compacte de 560 mp (incluzând un loc de joacă, perdele protecție etc. se asigură 1.620 mp spații verzi+1 pom talie medie la 4 parcaje în afara parterului (~34 copaci) acces intervenție pe 3 laturi minim tronson.

Au structura:

- fundații B.A.
- elevații, stâlpi, grinzi, planșee metal și B.A. (monolit sau prefabricate)
- închideri zidărie neportantă (cărămidă sau B.C.A.), panouri tristrat + tâmplărie cu geam termopan
- compartimentări Rigips pe schelet metalic

- gleturi, faianță, gresie, zugrăveli lavabile ca finisaje
- toate instalațiile necesare, dotare P.S.I., conform norme la GRF I-II; încălzire și a.c.m. cu centrală proprie pe gaz

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

	E	P
P.O.T.	0	31,60%
C.U.T.	0	2,82

Rezultă o incintă simetrică Nord-Sud și Est-Vest, delimitată perimetral de clădiri P+7 și 2 tronsoane P+10 central.

Se asigură acces carosabil major – strada 1 și 2 – separat de cel pietonal de pe latura Sud; se asigură 750 apartamente (medii de 2 camere) 691 parcaje 92,2% față de 20% minim conf. H.G. 525/1996; 3.790 mp spații verzi amenajate (15,26% față de $750 \times 2 \text{ mp/pers.} = 3.000 \text{ mp}$ deci 12,9%) cu perdele protecție pe 4 laturi.

BILANT TERITORIAL**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ZONA STUDIATĂ**

TEREN AFERENT		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Locuințe	2.264	4,26	10.350	19,49
2.	Dotări	1.715	3,23	1.715	3,23
3.	Servicii, depozite, prestări	1.550	2,92	1.556	2,92
4.	Spații verzi amenajate	1.890	3,56	5.680	10,70
5.	Spații verzi neamenajate	880	1,66	880	1,66
6.	Carosabil	7.930	14,93	10.356	19,48
7.	Platforme, parcaje., trotuare	5.399	10,17	15.932	30,01
8.	Teren viran	31.474	59,27	6.642	12,51
TOTAL GENERAL:		53.100	100%	53.100	100%

ZONA STUDIATĂ = 53.100 mp

	E	P
P.O.T.	7,47%	19,50%
C.U.T.	0,39	1,85

BILANT TERITORIAL

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ INCINTA PROPUȘĂ

TEREN AFERENT		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
9.	Locuințe	0	0	8.086*	32,57
10.	Dotări	0	0	0	0
11.	Servicii, depozite, prestări	0	0	0	0
12.	Spații verzi amenajate	0	0	3.750	15,26
13.	Spații verzi neamenajate	0	0	0	0
14.	Carosabil	0	0	7.028	28,37
15.	Platforme, parcaje., trotuare	0	0	5.920	23,85
16.	Teren viran	24.824	100%	0	0
TOTAL GENERAL:		24.824	100%	24.824	100%

*Din care 7.366 mp parcaje sub locuințe.

INCINTA PROPUNERI= 24.824 mp

	E	P
P.O.T.	0	33,60%
C.U.T.	0	3,07

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Subliniem faptul că în zonă la mică distanță nu există toate utilitățile necesare „funcționării” conform cerințelor a clădirilor 7 la 15. Din acest motiv e greu, deseori discutabil profesional, dacă există cu adevărat alternative (viabile și fiabile tehnic + financiar) pentru asigurarea cu utilități; proiectantul optând, regulă, pentru racord la rețelele municipiului evident aliniată la condițiile din avizul furnizorului.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

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

Clădiri Z2 – 1.500 locuitori=419 mc/zi, deci se poate asigura local

Conform calculelor din tabel sinteză, soluția este prin racordare la rețeaua stradală existentă Ø200 și asigurarea unei presiuni corespunzătoare pentru P+7 nivele, respectiv P+10 cu soluții tehnice adecvate pentru asigurarea presiunii apei + 6 hidranți stradali supraterani.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate

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

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

Debitele calculate se deversează apoi în colectorul major din C.A.Vlaicu – str.Cocorilor – stație epurare C.Bodrogului.

3.6.3. Canalizarea apelor meteorice

Racordarea la rețeaua stradală existentă și deversare spre C.A.Vlaicu.

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

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

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

În sinteză consumurile sunt la ansamblul zonei Z2:

Număr persoane	1.500
Qzi.med	419 mc
Qzi.max	503 mc
Qorar	41,93 mc/h
Qînc.	18,48 l/s
Canalizare	16,29 l/s
Pluvial	176,63 l/s

Aceste elemente sunt tratate detaliat la lucrări alimentare cu apă.

Calculul consumurilor conform, normativ SR1314-1-2006 se găsește la Anexa 1.

Soluția de asigurare apă, canal, pluvial se va stabili conf.aviz la Ac..

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Varianta 1

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

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

Telecomunicații

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

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

3.6.5. Alimentarea cu energie termică

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

3.6.6. Rețele de gaze naturale

S.C. E-on GAZ ROMÂNIA are în exploatare o rețea de gaze naturale de presiune redusă care este executată în zonă (blocuri + locuințe + dotări).

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTĂ:

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

3.7. Protecția mediului

Conform Temei de proiectare, suprafața de teren amplasată adiacent C.A.Vlaicu, care face obiectul prezentului P.U.Z., va fi destinată clădirilor de locuit + carosabile, platforme, parcaje, spații verzi.

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

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

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

Dispune de toate utilitățile, zona de locuit mărind doar consumul.

3.7.1. Diminuarea, reducerea surselor de poluare

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

Subliniem faptul că numai maxim 32,7% din suprafața studiată este destinată clădirii iar la exterior se desfășoară în exclusivitate activitate de parcare, zone verzi.

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

3.7.1.1.1. Poluarea solului și a apei nu este posibilă, în clădiri nu sunt și nu se permit activități generatoare de noxe periculoase, (practic este o unitate de locuire, prestează fără nici un risc toxic sau similar) respectiv depozitează temporar produse din lemn – furnir – și cazare temporară.

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

Poluarea aerului:

– fonică: nu este cazul, sursa de poluare este în afara incintei cu propuneri (C.A.Vlaicu, Stadion) la [230 m Sud.

– emisii de gaze: centralele pe gaz natural sunt echipate cu utilaje omologate în care emisiile în atmosferă sunt sub limitele permise.

Circulația auto în incintă este redusă (aici autoturismele parchează îndeosebi pe perioada nopții raportată îndeosebi la traficul din C.A.Vlaicu (accidental zona Stadion).

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

Prevenirea producerii de riscuri naturale:

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

Toate apele uzate din clădiri sunt preluate de rețeaua de canalizare din zonă și dirijate către stația de epurare; menționăm că ele sunt în cantități relativ mici, față de perioada funcționării fabricii..

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

Practic, aceste „deșeuri” sunt:

- cele menajere provenind de la locuitori
- ambalajele (hârtie, lemn, plastic de la produsele utilizate). În viitor se preconizează și preselecția lor – pe 4 categorii – în vederea reciclării, se asigură 4 spații – platforme tip “faleza” în câte S=1.100 l capacitate total 13.200 l/ mp, golire la 2 zile.

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

Deșeuri industriale nu sunt, nu există activitate productivă poluantă, se depozitează și consumă numai produse finite ambalate (nu în vrac).

Plantații în zonă nu sunt, se prevăd plantații de aliniament + precum și spații verzi amenajate în incintă, minim 2 mp/locuitor necesar 3.006 mp, real 3.780=2,51 mp/locuitor, din aceștia ~1.920 mp sunt amenajați ca loc de joacă.

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

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

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

3.7.2. Pe baza acestor elemente, analizând prevederile H.G. 1076 – anexa 1: Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului H.G. 1213/2006, Anexa 1,2 și Legea 50/1991 republicată, instrucțiuni de aplicare a anexelor A și B – nici una nu menționează cuprinde locuirea ca activitate cu risc !, apreciem următoarele:

1. Caracteristicile planului:

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

b) planul de utilizare a terenului liber de 24.824 mp este în concordanță cu:

- P.U.G. Municipiul Arad și Regulamentul de Urbanism aferent – UTR 41;
- situația de fapt a zonei în care există numeroase locuințe, prestări, comerț, sport, dotări;

- colective racordate la toate utilitățile urbane

Prevederile H.G. 525/1996, Legea 356/2001 completată, P.U.G. Arad + Regulament aferent privind cazurile în care este necesară elaborarea unui P.U.Z. și tipurile de modificări permisibile prin P.U.Z. + Regulament aferent față de P.U.T., C.U.T., regim înălțime etc. aprobat, respectiv 1418/1999 privind măsurile P.S.I. la clădiri de locuit.

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

d) nu generează sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizată fiind nepoluantă – locuințe colective racordate la toate utilitățile urbane.

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

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

e) nu este relevant pentru programele naționale sau comunitare de mediu, nefiind o unitate activă care produce sau gestionează deșeuri, ape – materiale textile, cu pericol de explozie sau autoaprindere etc.

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectate:

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

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

c) exclus, e la o distanță de peste 17 km de frontieră iar posibilele „efecte” se restrâng la eventual o încăpăre (vezi 2/a).

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

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

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

- nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (național, regional sau local) în zonă; nu există caracteristici naturale speciale;
- nu este posibilă depășirea standardelor sau valorilor limită de calitatea mediului, în incintă nefiind activitate generatoare de noxe, risc poluare, accident etc.
- este exclusă folosirea terenului în mod intensiv, procentul maxim de ocupare al terenului studiat cu construcții P.O.T. este sub 32,57%, rămân în incintă platforme + spații verzi amenajate 15,28% - dotări sport și zone verzi în vecinătate.

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

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare de locuințe; apreciem că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață redusă, sub 2,5 ha.

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

Proiectantul consideră că prezenta documentație P.U.Z. se încadrează în prevederile H.G. 1076/2004 cap II, art. 5(3) a, HG 1213/2006, anexe și Legea 50/91 republicată, Anexa A-B, care precizează:

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

3.8. Obiective de utilitate publică

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

- terenuri proprietate privată 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 în incinta cu propuneri este teren neutilizat în prezent.

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

4. REGLEMENTĂRI

Propunerile prezentului P.U.Z. se înscriu în prevederile P.U.G. al Municipiului Arad, precum și în propunerile de utilizare funcțională a prevederilor Regulamentului P.U.G., respectiv pentru UTR 41 care includea poziționare globală cu limita zonei studiate a prezentei documentații.

Elaboratorul prezentului P.U.Z. apreciază că realizarea acestei zone cu profil mixt – dotări, locuințe va duce la dezvoltarea Municipiului Arad, atât economic, cât și, existentă în sudul amplasamentului este una dintre cele mai complexe și controlate ca funcțiuni și prevederile conf.norme UE. existente pe în municipiu, adiacent DN7 + centură + Micălaca Est.

Din aceste motive, elaboratorul propune ca într-o primă etapă este necesară demararea unor proiecte tehnice și de detaliu, pentru infrastructură și utilități, pentru subzona amplasată în nordul și estul zonei studiate, teren aflat în proprietatea privată sau publică.

Nu trebuie omis faptul că blocurile de 10 nivele – comparabil ca vizibilitate și panoramă cu Astoria, poate fi și un simbol – imbold și pentru alți investitori în zonă sau oraș, imobil pentru o clădire –ș clădiri și mai înaltă iar apariția unui număr mare de locuințe în zonă reduce substanțial ponderea activităților . în plus relația cu st.Câmpul Liniștii – DN7 – Centura Nord reduce și numărul autovehiculelor ce trec prin P-ța UTA, zonă cu trafic intens, peste capacitatea de preluare a drumurilor existente.

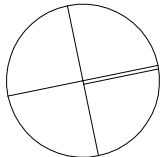
„COPYRIGHT ! În conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătura pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.G. nr.1519/2004, acest proiect este proprietatea intelectuală a societății: B.I. ARH. DARIDA I. IOAN, autor ARH.DARIDA I. IOAN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

Întocmit:

Șef proiect: arh. IOAN DARIDA
 Arhitectură: Arh. EUGEN FULOP TNA 0601
 Urbanism și amenajarea teritoriului: arh. IOAN DARIDA
 Rezistență: ing. DORIN STANCA
 Instalații:
 Geo: ing. ȘTEFAN IAȘCHEVICI
 Topo: S.C. CADASTRU GRUP SRL

P.U.Z.

Ansamblu rezidential UTA RED 2
str. Poetului nr.1C, mun. Arad



LEGENDA

○ — LIMITA ZONEI STUDIATE

--- LIMITA INCINTEI CU PROPUNERI

× × × LIMITA SUBZONE

CLADIRI EXISTENTE

CLADIRI PROPUSE

LOCUINTE

DOTARI

SERVICII, DEPOZITE

SPATII VERZI AMENAJATE

SPATII VERZI NEAMENAJATE

DRUMURI CAROSABILE

PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE

TEREN VIRAN

PANOU ORIENTARE

ACCES SPRE LOCUINTE

HIDRANT EXTERIOR SUBTERAN



Beneficiar:

S.C.BLOC 03 UTA S.R.L.
ARAD

Pr. nr.

16/2007

SEF PROIECT

B. I. ARHITECTURA
DARIDA IOAN

SCARA

1:1000

ANSAMBLU REZIDENTIAL
UTA RED 2

Str.Poetului, nr.1/C, mun. ARAD

REGLEMENTARI URBANISTICE

IUNIE 2007

FAZA

P.U.Z.

03



BILANT ZONA 53 100 MP

INCINTA PROPUNERI 24 824 MP

	EXISTENT	PROPOS
P.O.T.	7,47 %	19,50 %
C.U.T.	0,39	1,85

	EXISTENT	PROPOS
P.O.T.	0 %	33,60 %
C.U.T.	0	3,07

NOTA : * Din care 7 366 mp parcaje sub locuinte

TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%	
1	LOCUINTE	2 264	4,26	10 350	19,49
2	DOTARI	1 715	3,23	1 715	3,23
3	SERVICII, DEPOZITE	1 550	2,92	1 556	2,92
4	SPATII VERZI AMENAJATE	1 890	3,56	5 680	10,70
5	SPATII VERZI NEAMENAJATE	880	1,66	880	1,66
6	DRUMURI CAROSABILE	7 930	14,93	10 356	19,48
7	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	5 399	10,17	15 932	30,01
8	TEREN VIRAN	31 474	59,27	6 642	12,51
TOTAL GENERAL		53 100	100	53 100	100

TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%	
1	LOCUINTE	0	0	8 086*	32,57
2	DOTARI	0	0	0	0
3	SERVICII, DEPOZITE	0	0	0	0
4	SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	3 790	15,26
5	SPATII VERZI NEAMENAJATE	0	0	0	0
6	DRUMURI CAROSABILE	0	0	7 028	28,32
7	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	0	0	5 920	23,85
8	TEREN VIRAN	24 824	100	0	0
TOTAL GENERAL		24 824	100	24 824	100

B. I. ARHITECTURA DARIDA IOAN		Beneficiar: S.C.BLOC 03 UTA S.R.L. ARAD	
SEF PROIECT	ath Darida Ioan	SCARA	ANSAMBLU REZIDENTIAL UTA RED 2
URBANISM	ath Darida Ioan	1:1000	Str.Poetului, nr.1/C, mun. ARAD
ARHITECTURA	ath Fulop E.	IUNIE 2007	REGLEMENTARI URBANISTICE
			FAZA
			P.U.Z.
			03