



S.C. PROIECT LINIA B S.R.L.
Proiectare construcții civile și industriale
Arad, Bd. Decebal nr 12. tel/ fax 0257 – 280720; 0745 – 656493

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
Loc. Arad, zona Bogdan Voievod – Mesterul Manole - Codrului

Beneficiar: SC. ERRE INVEST ROMAN SRL
Loc. Timisoara, str. Paul Chinezul nr. 2, jud. Timis

Proiectant general: S.C. Proiect Linia B S.R.L.
Loc. Arad, b-dul Decebal nr 12

Arhitectura urbanism: B. I. Arh. Dipl. Darida Ioan

Colaboratori:
S.C. Geo Cad S.R.L.
S.C. Atelier A. S.R.L.
Ing. Sebin Etelka

Data elaborării: ianuarie 2008

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei – program

Proiectul propune realizarea în intravilanul orasului Arad, în partea de vest (la nord de c-lea Aurel Vlaicu, principala artera din vestul orasului), a unui microcartier de locuinte colective cu dotarile necesare. Terenul are 40144 mp și este un triunghi cu baza în str. Mesterul Manole (S – E ~ 700 m), str. Codrului (V ~ 380 m) și Bogdan Voievod (N ~ 320 m). Practic este un teren liber, de langa fosta „ platforma industrială vest ” dar în care azi nu mai functioneaza nici o unitate productiva

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea zona, în contextul amplasamentului și a legaturilor acestuia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- stabilirea functiunilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- rezolvarea circulatiei și a aceselor carosabile, rezervarea suprafetelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- asigurarea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizarii de locuinte colective și functiuni complementare.

Obiectul P.U.Z.-ului consta în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor functionale și tehnice din zona, tinându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbana a administratiei locale.

În vederea realizarii obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Municipiului Arad Certificatul de Urbanism nr. 2989 din 19.10.2007, beneficiar SC ERRE INVEST ROMAN SRL

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru stabilirea condițiilor de amplasare a construcțiilor și a incintei s-au avut în vedere prevederile și condițiile generale cuprinse pentru acest teren în "Planul urbanistic general al orașului Arad", faptic terenul fiind amplasat în UTR 42 (PUG avizat în 1996, depasit total ca evolutie de facto a orasului și zonei cu propuneri și în contrasens cu realitatea cotidiana ce nu mai accepta activitati industriale în/ langa zonele de locuinte existente), care în conformitate cu regulamentul aferent PUG este în intravilanul municipiului Arad, zona cu cladiri de locuit, cladiri industriale, cladiri de servicii și prestari servicii, cladiri de comert și cladiri de depozitare.

În urma analizei documentatiei mai sus mentionate, se pot trage urmatoarele concluzii generale:

- pozitia terenului îi confera o pozitie importanta în cadrul retelei de drumuri majore
- zona propusa spre studiu va avea din punct de vedere al zonificarii functionale, destinatia de locuinte și functiuni complementare, în concordanta cu constructiile existente în zona adiacenta;
- pentru realizarea zonelor de mai sus nu este necesara introducerea lor în intravilanul orasului

- solutiile propuse pentru rezolvarea circulatiilor în zona tin cont atat de parcelari, precum si de concluziile documentatiilor întocmite si de avizele obtinute, dar si de trama majora existenta (rezolvarea accesului din cele trei strazi limitrofe existente spre zona nou creeata).
- echiparea edilitara se propune a se dezvolta cu noi trasee si retele pentru alimentarea cu apa, canalizari, gaze naturale, telefonie, etc, prin retele noi sau reabilitarea celor existente (dupa caz); zona dispune de toate utilitatile urbane.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.EVOLUTIA ZONEI

În zona centrala nu mai exista o oferta mare de terenuri pentru locuinte, deci implicit exista o cerere larga de terenuri pentru locuinte situate cat mai aproape de centrul orasului sau de locul de munca. Existenta drumului national DN7 Arad – Nadlac în apropierea zonei studiate (la nord) favorizeaza realizarea de noi locuri rezidentiale.

Zona luata în studiu este situata în intravilanul municipiului Arad, respectiv UTR 42 conform PUG aprobat, zona de locuinte, constructii industriale, servicii, comert, depozitare.

Terenul studiat are acces direct din cele trei strazi care îl delimiteaza, respectiv: str. Bogdan Voievod la nord, str. Codrului la vest si str. Mesterul Manole la est.

Prin definirea zonei studiate ca zona de locuinte, se clarifica functiunea dominanta a zonei studiate si relatia ei cu zona din imediata vecinatate. De asemenea, se contureaza trama stradala propusa si posibilitatile de "irigare" în adâncime a teritoriului studiat, pentru asigurarea acceselor conform L 525/96.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se afla în intravilanului localitatii Arad, respectiv în partea de vest a localitatii si la sud fata de drumul national DN 7 Arad – Nadlac, fiind accesibil de pe cele trei strazi care îl delimiteaza si din C-lea Aurel Vlaicu (latura S) si indirect din DN 7 - centura.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Geomorfologic, terenul este plan, având stabilitatea generala a terenului asigurata, fiind situat pe terasa superioara a râului Mures.

Geologic, amplasamentul face parte din estul depresiunii Panonice, depresiune ce a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv cristalin - hercinic. Fundamentul depresiunii Panonice este alcatuit din formatiuni cristalin – eruptive, iar acestea au depus formatiunile sarmatiene, panonice si cuaternare. Cuaternarul în Depresiunea Panonica are o grosime de 250 m, începând de la suprafata, si este alcatuit din depozite sedimentare ce prezinta stratificatia încrucișata tipica formatiunilor depuse în conurile de dejectie a vechilor cursuri de ape.

Localitatea Arad este asezata pe conurile de dejectie ale raului Mures, care este alcatuit din pietrisuri si bolovanisuri nisipoase separate de starturide argile si prafuri argiloase. Argilele cuaternare cafenii, pe alocuri prafoase-nisipoase au o compozitie mineralogica constituita din: illit = 25 – 29%, caolinit = 22 – 26%, montmoriollinit = 17 – 21%, clorit = 8 – 10%, feldspati = 2 -3%, CaCO_3 = 5 – 9%. Compozitia chimica medie pe zacamant este: SiO_2 =64,1%; Fe_2O_3 =6,7%; Al_2O_3 =14,4%; CaO =2,14%; MgO =1,1%; Na_2O =1,13%; K_2O =1,27%; CaO_3 =1,8%

Hidrologic, amplasamentul se situeaza in localitatea Arad, la distanta medie de raul Mures, iar alternanta de strate permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permite ascensiunea apei subterane functie de: variatiile regimului precipitatiilor din zona, a nivelului apelor raului Mures si totodata a cantitatilor de ape pierdute din retelele subterane ce transporta aceste ape. Apa subterana a fost interceptata la data efectuarii forajului (ianuarie 2008) la adancimea de 2,50 m. Se prevede un regim maxim ascensional al acesteia pana la adancimea de 1,40 m.

Adâncimea de înghet-dezghet este de 0,80m.

Conform macrozonarii seismice dupa Codul de Proiectare Seismic, privind zonarea valorii de varf a accelerarii terenului pentru cutremure avand M_r , perioada medie a intervalului de revenire de 100 ani, dupa P100-1/2006, localitatii Arad ii corespund: $a_g = 0,16$ si $T_c = 0,7$ sec.

2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul studiat este delimitat de:

- la S – E str. Mesterul Manole, strada asfaltata de categoria III cu 2 benzi de circulatie, partial cu trotuare si iluminata
- la vest str. Codrului, strada asfaltata de categoria III cu 2 benzi de circulatie, partial cu trotuare si iluminata
- la nord str. Bogdan Voievod, strada asfaltata de categoria III cu 2 benzi de circulatie, partial cu trotuare si iluminata

Aceste strazi sunt de stare tehnica medie – slaba, necesita reparatii. Zona studiată este accesibila astfel: la sud c-lea Aurel Vlaicu; la vest str. Gladiolelor, str. General Doda si str. Bogdan Voievod; la nord continuarea strazii Mesterul Manole, cu un segment de stare tehnica slaba

Amplasamentul studiat are acces direct de pe cele trei strazi care o delimiteaza, respectiv str. Bogdan Voievod la nord, str. Codrului la vest si str. Mesterul Manole la est. Aceste strazi sunt strazi de categoria a III-a , cu o structura rutiera de tip nerigid alcatuita din mixturi asfaltice asternute pe fundatie de piatra sparta si balast.

Parcelele destinate zonei de locuinte si functiuni complementare sunt in prezent curti constructii

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati ale circulatiei rutiere:

- zona studiată este caracterizata de existenta terenurilor ce au avut pana in prezent caracter strict local

- trecerea acestor terenuri la o alta functionalitate presupune si asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor din punct de vedere al circulatiei rutiere

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune reabilitarea străzilor existente. Aceste străzi vor fi proiectate ca străzi categoria a III-a pentru viteza de proiectare de 40-50 km/h cu câte două benzi de circulație pe sens, cu lățimea unei benzi de 3,00 m, iar lățimea carosabilului de 12,00 m. Capacitățile maxime de circulație ale străzilor situate în palier și aliniament în regim normal și flux discontinuu este conform Ordinului 49/1998 de 1200 de vehicule etalon / h. Pentru amenajarea intersecțiilor străzilor mai sus amintite s-au proiectat girații conform planșei Variantă de circulație 04, care să asigure desfășurarea traficului în condiții de maximă siguranță și confort.

Pentru accesul pietonilor în zona de locuințe nou creată se proiectează trotuare, alei pietonale și 4 alei pietonale carosabile (A 1- 4) de lățimi variabile de la 1,50 m la 4,00 m, din pavaje autoblocante așezate pe fundație de beton sau balast.

Pentru accesul rutier în incinta cu propuneri se prevăd racorduri la străzile care delimitează proprietatea, conform planșei 04. Se propun 8 rampe de acces (R 1 – 8) la parcare colectivă din demisolul și 4 rampe pentru handicapați (r 1- 4).

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune legarea străzilor existente cu propunerile, racordările sunt proiectate cu arce de cerc cu raze cuprinse de 6,00-15,00 m. Aceste intersecții de străzi vor fi proiectate ca străzi categoria a III-a pentru viteza de proiectare de 40-50 km/h cu minim două benzi de circulație, cu lățimea unei benzi de 3,00 m, iar lățimea carosabilului de 6,00 m, bordate de zona verde si trotuar. Capacitățile maxime de circulație ale străzilor situate în palier și aliniament în regim normal și flux discontinuu este conform Ordinului 49/1998 de 1200 de vehicule etalon / h. Se va face corelarea cu cele 5 accese în incinta și cele 8 intrări-ieșiri din demisol, zona de parcare.

Din punctul de vedere al drumurilor se propun următoarele lucrări:

- amenajare tramă stradală propusă
- trotuare, alei pietonale propuse
- zone verzi propuse

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate care este în prezent teren intravilan viran.

Din punct de vedere juridic, parcelele pentru care s-au cerut Certificatul de Urbanism sunt repartizate în felul urmator:

a) C.F. 69377, cu numerele topo:

- 3393/94/1; 3393/94/2/1/2 – intravilan viran in str. Codrului nr. 4/1 - în suprafata de 954 mp

- 3393/94/1; 3393/94/2/1/3 – intravilan viran in str. Mesterul Manole nr. 3 in suprafata de 1748 mp
- 3393/94/1; 3393/94/2/1/4 – intravilan viran in str. Mesterul manole nr. 2 în suprafata de 2500 mp
- 3393/94/1; 3393/94/2/1/5 – intravilan viran in str. Codrului nr. 2 - în suprafata de 9906 mp
- 3393/94/1; 3393/94/2/1/7 – intravilan viran in str. Mesterul Manole nr. 1 in suprafata de 3050 mp
- 3393/94/1; 3393/94/2/1/9 – intravilan viran in str. Bogdan Voievod nr. 1A in suprafata de 13321 mp

b) C.F. 69971, cu numerele topo:

- 3393/94/1; 3393/94/2/1/8/1/6595 nr. cad. 6595 – intravilan viran in str. Bogdan Voievod nr. 1B in suprafata de 900 mp
- 3393/94/1; 3393/94/2/1/8/1/6596 nr cad 6596 – intravilan viran in str. Bogdan Voievod nr. 1A in suprafata de 735 mp

c) C.F. 69970, cu numerele topo:

- 3393/94/1; 3393/94/2/1/8/1/ nr. cad. 6597 – intravilan viran in str. Bogdan Voievod nr. 1B in suprafata de 7030 mp

Total incinta cu propuneri 40144 mp;

Total zona studiata 100398 mp

In zona aferenta terenului studiat exista constructii pe parcele private in intravilan. În stadiul actual, tinând cont de faptul ca terenul este intravilan viran, nu exista zone de spatiu verde amenajat. Nu exista riscuri naturale în zona, zone protejate sau cu regim special, unitati militare, etc.

Analiza situatiei existente a relevat disfunctionaliti grupate pe categorii:

a) de circulatie (au fost dezvoltate la punctul „Cai de comunicatie”) :

- traseele drumurilor din zona nu permit rezolvare la cerintele propuse, fiind necesare interventii suplimentare pentru asigurarea continuitatii drumurilor in zona, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzatoare precum si initierea unor drumuri noi in incinta compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuinte si functiuni complementare.

b) functionale: existenta în vecinatate a terenului studiat a drumului national DN 7 Arad – Nadlac si a C-lea Aurel Vlaicu nu impune interdictii si rezervari de suprafete de teren, deoarece distanta dintre limita zonei studiate si cele doua cai de comunicatie este mare, deci nu impune restrictii.

2.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Pentru toate utilitatile solutia finala se va stabili la AC conform avize. Ca si concept general toate utilitatile se vor racorda la retelele magistrale din vecinatate.

A. ALIMENTARE CU APĂ

Situația existentă

Zona dispune de retele de alimentare cu apa dimensionate la

consumuri corespunzatoare anilor 70-80, dar stare tehnica precara, fiind abandonate, neutilizate sau neintretinute de peste 10 ani.

Situația propusă

Alimentarea cu apă potabilă a zonei de locuințe noi se va realiza prin extinderea rețelei de apă potabilă.

În cadrul perimetrului studiat se propun realizarea a 6 bazine tip container a câte 30 mc fiecare ca rezerva de apă pentru zona de locuințe nou create. Aceasta rezerva de apă va deservi atât necesarul de apă a zonei propuse cât și cei 12 hidranți prevăzuți pe amplasament.

Rețeaua de distribuție a apei aferentă zonei de locuințe se va executa din țeavă de polietilenă PEID100 PN 6 cu Dn 75, 90 și 150 mm pe toată trasa stradală proiectată. Rețeaua de apă se va echipa cu cămine de vane pentru sectorizarea rețelei și pentru golire.

Rețeaua de distribuție a apei având Dn 110 mm se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani în exterior și demisol.

Conductele de apă se vor monta îngropat în pământ pe un pat de sprijin din nisip.

Bransamentul fiecărei clădiri la rețeaua de alimentare cu apă se va realiza cu prize de bransament PEID și robineti de conexiune. Pe fiecare bransament se va monta un apometru de contorizare a consumului de apă, ce se vor monta în cămine de vizitare în exteriorul proprietății la cel mult 1,00 m față de limită. Se va asigura utilizarea apei și la etajele superioare pentru D+P+8+M și rezerva de incendiu.

B. CANALIZARE MENAJERĂ

Situația existentă

În zona există rețea de canalizare. Rețelele de canal menajer sunt din țeava PVC cu cămine de vizitare din tuburi de beton și capace din fontă carosabile.

Situația propusă

Pentru noua zonă de locuințe se propune extinderea rețelei de canal menajer pe strazile noi din incinta proprietății.

Rețeaua de canalizare menajeră a zonei în studiu va fi realizată din țeavă de PVC SN 4 Dn 200 – 400 mm prevăzută cu cămine de inspecție din PVC carosabil cu capac și ramă din fontă cu balamale carosabile, la care se vor racorda locuințele. Conductele de canal menajer se vor monta îngropat pe un pat de sprijin din nisip și vor avea o pantă de scurgere gravitațională, respectiv pompare (după caz) – conform aviz furnizor.

C. CANALIZARE PLUVIALĂ

Situația existentă

În zonă există rețea de canalizare pluvială cu funcționalitate redusă, slab întreținută.

Situația propusă

Apele pluviale din zona studiată vor fi dirijate prin rețele stradale la

canalele magistrale din C-lea Aurel Vlaicu.

D. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Situația existentă

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale.

Situația propusă

Toate cladirile se vor racorda la rețeaua de gaze naturale ce se va utiliza pentru incalzit, ACM si gatit. Cota de gaz si solutiile tehnice se vor stabili prin avizul furnizorului.

E. INSTALAȚII ELECTRICE SI TELECOMUNICATII

1. Instalatii electrice

Situația existentă

In zona studiata există rețele de distribuție a energiei electrice constând în linii electrice aeriene de medie si joasa tensiune.

In partea sud-estica a amplasamentului exista 2 rețele de LEA 20 kw care conform avizului de amplasament favorabil au un culoar de trecere de min 24 m. Acest culoar cat si una dintre rețele intersecteaza amplasamentul cladirilor propuse.

In partea de nord a amplasamentului exista 1 rețea LEA 20 kw care conform avizului de amplasament favorabil are un culoar de trecere de min 24 m, aceasta neintersectand traseul cladirilor propuse.

Situația propusă

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori din zona studiată, se propune alimentarea din liniile electrice aeriane si subterane de medie tensiune existenta in zona printr-un racord electric subteran. Iluminatul public se va realiza prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării străzilor. Se estimează un consum maxim de circa 450 kW pentru zona studiată, în ansamblul ei.

Pentru cele 2 rețele LEA 20kw din partea de sud-est a amplasamentului se propune dezafectarea acestora si transformarea lor in LES.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice SC Electrica Banat SA, Sucursala Arad pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

2. Telecomunicații

Situația existentă

În zona studiată există rețele de telecomunicații

Situația propusă

Pentru asigurarea posibilităților de racordare la telefonie, este necesară extinderea rețelei de telecomunicații existente în zona în interiorul amplasamentului. Rețelele de telecomunicații se vor poza subteran până la punctele de racord ale fiecărui utilizator.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde sunt pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor telefonice în teren
- pozarea cablului telefonic pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de cai de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC Ø 110 cu documentație de execuție și autorizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent categoria de folosință de terenuri curți construcții. De asemenea nu se constată în acest moment în zona activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- se vor dezvolta drumurile astfel încât să poată servi toată zona cu posibilitate de extindere
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea perimetrală;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe; inclusiv dotări de importanță locală sau zonară
- asigurarea de locuri de parcare propuse a fi realizate pe terenul studiat;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltării zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul identificării și unificării parcelelor existente pe amplasamentul studiat, a fost realizată în iarna anului 2007 ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, intravilanul și indicarea drumurilor care întretaie zona studiată. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate, apă, canal, gaz, etc. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la bază ridicarea topografică realizată având aviz OCPI.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform "Planul urbanistic general al orașului Arad", faptic terenul fiind amplasat în UTR 42, care în conformitate cu regulamentul aferent PUG este în intravilanul municipiului Arad, zona cu clădiri de locuit, industriale, de servicii și prestări servicii, de comerț și de depozitare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se prevăd spații verzi și parcuri în interiorul amplasamentului studiat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune reabilitarea străzilor existente. Aceste străzi vor fi proiectate ca străzi categoria a III-a pentru viteza de proiectare de 40-50 km/h cu câte două benzi de circulație pe sens, cu lățimea unei benzi de 3,00 m, iar lățimea carosabilului de 12,00 m. Capacitățile maxime de circulație ale străzilor situate în palier și aliniament în regim normal și flux discontinuu este conform Ordinului 49/1998 de 1200 de vehicule etalon / h. Pentru amenajarea intersecțiilor străzilor mai sus amintite s-au proiectat girații conform planșei Variantă de circulație 04, care să asigure desfășurarea traficului în condiții de maximă siguranță și confort.

Pentru accesul pietonilor în zona de locuințe nou creată se proiectează trotuare, alei pietonale și 4 alei pietonale carosabile (A 1- 4) de lățimi variabile de la 1,50 m la 4,00 m, din pavaje autoblocante așezate pe fundație de beton sau balast.

Pentru accesul rutier în incinta cu propuneri se prevăd racorduri la străzile care delimitează proprietatea, conform planșei 04. Se propun 8 rampe de acces (R 1 – 8) la parcare colectivă din demisolul și 4 rampe pentru handicapați (r 1- 4).

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune legarea străzilor existente cu propunerile, racordările sunt proiectate cu arce de cerc cu raze cuprinse de 6,00-15,00 m. Aceste intersecții de străzi vor fi proiectate ca străzi categoria a III-a pentru viteza de proiectare de 40-50 km/h cu minim două benzi de circulație, cu

lăţimea unei benzi de 3,00 m, iar lăţimea carosabilului de 6,00 m, bordate de zona verde si trotuar. Capacităţile maxime de circulaţie ale străzilor situate în palier şi aliniament în regim normal şi flux discontinuu este conform Ordinului 49/1998 de 1200 de vehicule etalon / h. Se va face corelarea cu cele 5 accese în incinta şi cele 8 intrări-ieşiri din demisol, zona de parcare.

Din punctul de vedere al drumurilor se propun următoarele lucrări:

- amenajare tramă stradală propusă
- trotuare, alei pietonale propuse
- zone verzi propuse

Amenajare tramă stradală propusă

Trama stradală propusă a rezultat din amenajarea teritoriului cu locuinţe colective astfel încât să fie asigurate accesele rutiere la toate obiectivele proiectate fie locuinţe, fie dotări. Pe ansamblu reţeaua de străzi nou creată este de tip rectangular în incinta, la parter şi demisol.

Aceste străzi vor fi proiectate ca străzi categoria a III-a pentru viteza de proiectare de 40-50 km/h cu câte două benzi de circulaţie pe sens, cu lăţimea unei benzi de 3,00 m, iar lăţimea carosabilului de 12,00 m. Capacităţile maxime de circulaţie ale străzilor situate în palier şi aliniament în regim normal şi flux discontinuu este conform Ordinului 49/1998 de 1200 de vehicule etalon / h. Pentru amenajarea intersecţiilor străzilor mai sus amintite s-au proiectat giraţii conform planşei Variantă de circulaţie 04, care să asigure desfăşurarea traficului în condiţii de maximă siguranţă şi confort.

Suprafaţa totală a străzilor este de 5234,00 mp.

Străzile propuse se vor amenaja conform STAS 10144/1-7/91 şi Ordinul nr.49/1998.

Imbrăcămintea rutieră a străzilor va fi alcătuită din două straturi de mixturi asfaltice aşternute pe fundaţie de balast şi piatră spartă în grosimi ce vor rezulta din calculele de dimensionare a sistemelor rutiere cu verificările corespunzătoare la îngheţ-dezgheţ.

Pentru structura sistemului rutier s-a propus următoarea stratificaţie :

- 25cm strat de fundatie din balast
- 15cm strat de fundatie din piatră spartă
- 10cm macadam
- 8cm strat de bază din anrobat bituminos AB2
- 5cm strat de legătură din beton asfaltic BAD25
- 5cm strat de uzură din beton asfaltic BA16

care se încadrează cu borduri prefabricate de beton de 20 x 30 cm aşezate pe fundaţie de beton C12/15 de 30 x 15 cm.

Intersecţiile dintre străzile nou create se vor amenaja după aceleaşi STAS-uri menţionate cu raze de racordare de minim 6,00 m şi cu marcaje şi indicatoare de circulaţie în conformitate cu SR 1848/1-2004 care să asigure fluenta în trafic, confortul optic şi siguranţa participanţilor la traficul rutier. Bordurile se vor executa îngropat la limita părţii carosabile. Pentru evitarea unor lucrări de terasamente suplimentare, se va respecta pe cât posibil panta

longitudinală existentă pe străzile str. Bogdan Voievod, str. Codrului și str. Meșterul Manole, iar panta transversală a părții carosabile va fi de 2,5% spre gurile de scurgere, acestea preluând apele meteorice

Trotuare, alei pietonale propuse

În zona de locuințe propusă se vor amenaja parcaje în incinte la diferitele obiective proiectate. Parcajele amenajate sunt destinate în exclusivitate autoturismelor deci se vor crea parcaje pentru trafic ușor. Imbrăcămintea pe parcajele proiectate va fi alcătuită din pavaje autoblocante pe fundație de beton sau balast. Parcajele de pe străzi se vor amplasa fie perpendicular pe axa drumului fie în lungul acesteia. Se asigură 85 locuri de parcare la parter, 760 locuri de parcare la demisol. Se propune realizarea din fondurile beneficiarului a 100 locuri de parcaje publice pe domeniul public între str. Meșterul Manole și incinta proprietății. La ambele nivele, respectiv parter și demisol, se va reglementa circulația în/din parcare - având în vedere faptul că circulația se desfășoară pe unic sens, se va realiza semnalizarea rutieră cu indicatoare de circulație în conformitate cu noul Cod rutier și SR 1848-1 din 2004. Parcarea din demisol este conform NP 24 – 25, respectiv P118/95. Nu se permite parcarea pe străzile din incinta parterului.

Pentru accesul pietonilor în zona de locuințe nou creată se proiectează trotuare și alei pietonale în suprafață de 2356 mp și alei pietonal-carosabile pentru accesul mașinilor de intervenție în suprafață de 2698 mp. De-a lungul străzilor noi se vor proiecta trotuare între zona verde și frontul clădirilor.

Structura rutieră aleasă pentru trotuare este formată din pavaj autoblocante așezate pe fundație de beton sau balast. Panta transversală a trotuarelor este de 2%. De asemenea, trotuarele și aleile pietonale se vor amenaja și în zonele de agrement precum și faleza nou creată adiacentă canalului existent.

Zone verzi propuse

Pe străzile aferente tramei stradale nou creată se vor amplasa zone verzi de lățimi variabile adiacente carosabilului proiectat. Pe străzile de categoria III-a tip 2, zonele verzi vor fi amplasate pe ambele părți, iar la străzile de categoria III-a tip 1 zonele verzi vor fi amplasate numai pe o parte a carosabilului și vor avea 4,00 m lățime. Se vor amplasa piese de mobilier urban cum ar fi: indicatoare de circulație, stâlpi de electricitate, panouri publicitare etc.

Totodata se propun zone verzi ample astfel:

- perimetral în jurul clădirilor propuse
- 4 curți interioare amenajate
- zona de agrement pentru copii în capatul sudic al incintei, spre dotările din afara incintei, zona ce deserveste și riveranii.

În total 16500 mp zona verde la cota dalei urbane și cota – 1,80

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuinte si functiuni complementare
- asigurarea accesului în zona studiata de pe cele trei strazi existente;
- rezervarea suprafetelor de teren necesare spatiilor verzi;
- regim de înaltimi propus maxim $P + 8 + M$ pentru locuinte colective si comert cu realizarea unei dale urbane (accese si parcare subterana)
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii menajere si pluviale pentru viitoarea dezvoltare;
- amplasarea cladirilor se va face cu o retragere de la frontul strazii cuprinsa între 5-25m.

Cladirile vor fi amplasate pe dala urbana proiectata si cu posibilitatea de a asigura accesul auto minim pe trei laturi pentru eventuale interventii.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementeaza posibilitatile de edificare în cele 2 subzone propuse.

Incinta cu propuneri este delimitata de triunghiul celor trei strazi, dar nu ocupa in totalitate acest teren care are o suprafata de ~ 54300 mp ci numai 40144 mp. Acest fapt este rezultat din statutul juridic al terenului:

- catre strada Mesterul Manole este retras cu 16 – 25 m de la strada.
- capatul N – V (str.Bogdan Voievod si str. Codrului) are alt proprietar
- spre V (str. Codrului) are alt proprietar
- capatul sudic, zona de dotari (biserica, camin cultural)

Pe terenul de 40144 mp plecand de la o axa de compozitie N – S formata din cladiri de locuinte, in nr. de 18 buc dintre care: 13 cladiri sunt grupate in jurul a 4 curti interioare, 1 cladire este amplasata pe lat. vestica si 4 cladiri pe lat E – N. Se propune realizarea a 756 apartamente in $S_d = 77166,60$ mp, spatii de prestari servicii si comert in $S = 1611,93$ mp, 760 locuri de parcare la demisol in $S = 24650$ mp (care vor fi impartite in 4 compartimente a cate ~200 locuri de parcare fiecare) si 85 locuri de parcare la parter. In incinta se propune $POT = 30,56\%$; $CUT = 2,90$; iar in zona studiata $POT = 35,82\%$; $CUT = 1,02$.

La demisol se propune realizarea a minim 4 compartimente a cate ~200 locuri de parcare fiecare, care vor asigura locurile necesare de parcare pentru 760 autoturisme, $S_t = 24650$ mp. Demisolul va fi amenajat adecvat functiuni, avand 8 accese, iar la fiecare tronson de locuri vor fi prevazute scara si ascensor care coboara in demisol pentru a fi utilizat - cu cartela - de catre locarii blocului. Precizam ca nu este garaj colectiv ci parcare cu compartimente de incendiu si aerisire libera.

La parter se prevede realizarea a 18 tronsoane de locuinte colective dintre care 4 avand spatii comerciale la parter si 9 corpuri de legatura,

deservite de drumuri si trotuare si avand 16432 mp de spatii verzi amenajate. Spatiile comerciale vor avea accese separate pentru clienti. Locuintele respecta prevederile L 114/96 privind locuintele – dotare, suprafata, finisaje. Conform P118/99 cap. 1.2.5 si 4.2.8 nu sunt cladiri inalte, au gradul de rezistenta la foc I – II, structura B.A. (fundatii, stalpi, grinzi, plansee) sau metalica protejata, compartimentari si inchideri usoare (rigips, sticla, geam termopan, etc), cu o arhitectura moderna, personala.

La etaje se vor realiza apartamente cu 1 – 4 camere, ascensor, scara, etc, cu invelitoare ce permite mansardarea. H max la cornisa = 29,6 m, H max coama = 33,00 m. Local se poate depasi din considerente tehnologice (motor ascensor, climatizare, hidrofor, etc) toate rezolvarile se vor coordona cu conditiile din avize, solutiile finale se vor stabili la A.C.

Din considerente functionale zona studiata Z1 – ansamblu unitar urbanistic si arhitectural, se propune a fi impartit in 2 subzone: SA – numai de locuinte si SB – spatii cu alta destinatie + locuinte. Aceste subzone au urmatoarele caracteristici:

1. Subzona SA = 32.354 mp, si este delimitata astfel:

- N – strada Bogdan Voievod
- E – subzona SB si strada Mesterul Manole
- V – strada Codrului
- S – zona de dotari

Aceasta subzona cuprinde: 4 tronsoane P + 4E, 3 tronsoane P + 6E si 8 tronsoane P + 8E + M , 7 corpuri de legatura, parcaje la demisol si 54 parcaje la parter, accese la si din demisol, spatii verzi, 4 curti interioare, etc. Inaltimea cladirilor H max la cornisa = 29,6 m, H max coama = 33,00 m, local depasit de instalatii sau utilaje specifice (clima, ascensor, etc)

2. Subzona SB = 7790 mp, delimitata astfel:

- N – strada Bogdan Voievod
- E – strada Mesterul Manole
- V – subzona SA
- S – subzona SA

Aceasta subzona cuprinde 3 tronsoane P + 8E + M, avand spatii cu alta destinatie la parter si locuinte la etaje, 2 corpuri de legatura, parcaje la demisol si 31 parcaje la parter, accese la si din demisol, spatii verzi, etc. Inaltimea cladirilor H max la cornisa = 29,6 m, H max coama = 33,00 m.

Evident aceste 2 subzone formeaza un intreg ansamblu urbanistic omogen ca imagine, compozitie si volumetrie, cu caracteristicile stabilite prin regulamentul local de urbanism.

Suprafata zonei studiate = 100.398,00 mp

	Existent	Propus
POT	23,92%	35,82%
CUT	0,24	1,02

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Locuinte	14690,00	14,64	25142,00	25,04
Dotari	2730,00	2,71	4221,00	4,21
Curti constructii	40144,00	39,99	0,00	0,00
Zone verzi amenajate	2360,00	2,35	19946,90	19,87
Zone verzi neamenajate	20394,00	20,32	14699,50	14,64
Industrie	250,00	0,24	250,00	0,24
Drumuri carosabile	9530,00	9,49	19423,60	19,35
Platforme, parcare	0,00	0,00	1037,00	1,03
Trotuare	3710,00	3,69	6066,00	6,04
Cai de circulatie pietonal - carosabile	0,00	0,00	2698,00	2,69
Edilitare	0,00	0,00	324,00	0,32
Depozite, servicii	6590,00	6,57	6590,00	6,57
Total	100398,00	100,00	100398,00	100,00

Suprafata incinta = 40.144, 00 mp

	Existent	Propus
POTmax =	0%	30,56%
CUT max =	0	2,90

Bilant teritorial de incinta				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Locuinte	0,00	0,00	10452,00	26,04
Dotari	0,00	0,00	1491,00	3,71
Curti constructii	40144,00	100,00	0,00	0,00
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	16432,00	41,23
Zone verzi neamenajate	0,00	0,00	0,00	0,00
Industrie	0,00	0,00	0,00	0,00
Drumuri carosabile	0,00	0,00	5234,00	13,04
Platforme, parcare	0,00	0,00	1037,00	2,58
Trotuare	0,00	0,00	2356,00	5,87
Cai de circulatie pietonal - carosabile	0,00	0,00	2698,00	6,72
Edilitare	0,00	0,00	324,00	0,81
Depozite, servicii	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	40144,00	100,00	40144,00	100,00

Din care SA = 32.354,00 mp ; SB = 7.790,00 mp

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru toate utilitatile solutia finala se va stabili la AC conform avize. Ca si concept general toate utilitatile se vor racorda la retelele magistrale din vecinatate.

A. ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă potabilă a zonei de locuințe noi se va realize prin extinderea rețelei de apă potabilă.

În cadrul perimetrului studiat se propun realizarea a 6 bazine tip container a câte 30 mc fiecare ca rezerva de apă pentru zona de locuinte nou create. Aceasta rezerva de apă va deservi atât necesarul de apă a zonei propuse cât și cei 12 hidranți prevăzuți pe amplasament.

Rețeaua de distribuție a apei aferentă zonei de locuințe se va executa din țevă de polietilenă PEID100 PN 6 cu Dn 75, 90 și 150 mm pe toată trasa stradală proiectată. Rețeaua de apă se va echipa cu cămine de vane pentru sectorizarea rețelei și pentru golire.

Rețeaua de distribuție a apei având Dn 110 mm se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani și demisol.

Conductele de apă se vor monta îngropat în pământ pe un pat de sprijin din nisip.

Bransamentul fiecărei clădiri la rețeaua de alimentare cu apă se va realiza cu prize de bransament PEID și robineti de conexiune. Pe fiecare bransament se va monta un apometru de contorizare a consumului de apă, ce se vor monta în camine de vizitare în exteriorul proprietății la cel mult 1,00 m față de limită. Se va asigura utilizarea apei și la etajele superioare pentru D+P+8+M și rezerva de incendiu.

B. CANALIZARE MENAJERĂ

Pentru noua zonă de locuințe se propune extinderea rețelei de canal menajer pe strazile noi din incinta proprietății.

Rețeaua de canalizare menajeră a zonei în studiu va fi realizată din țevă de PVC SN 4 Dn 200 – 400 mm prevăzută cu cămine de inspecție din PVC carosabil cu capac și ramă din fontă cu balamale carosabile, la care se vor racorda locuințele.

Conductele de canal menajer se vor monta îngropat pe un pat de sprijin din nisip și vor avea o pantă de scurgere gravitațională, respectiv pompare (după caz) – conform aviz furnizor.

C. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale din zona studiată vor fi dirijate prin rețele stradale la canalele magistrale din C-lea Aurel Vlaicu.

D. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Toate cladirile se vor racorda la rețeaua de gaze naturale ce se va utiliza pentru incalzit, ACM si gatit. Cota de gaz si solutiile tehnice se vor stabili prin avizul furnizorului.

F. INSTALAȚII ELECTRICE SI TELECOMUNICATII

1. Instalatii electrice

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori din zona studiată, se propune alimentarea din liniile electrice aeriene si subterane de medie tensiune existenta in zona printr-un racord electric subteran.

Iluminatul public se va realiza prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării străzilor. Se estimează un consum maxim de circa 450 kW pentru zona studiată, în ansamblul ei.

Pentru cele 2 rețele LEA 20kw din partea de sud-est a amplasamentului se propune dezafectarea acestora si transformarea lor in LES.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice SC Electrica Banat SA, Sucursala Arad pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

2. Telecomunicații

Pentru asigurarea posibilităților de racordare la telefonie, este necesară extinderea rețelei de telecomunicații existente în zona in interiorul amplasamentului. Rețelele de telecomunicații se vor poza subteran până la punctele de racord ale fiecărui utilizator.

Conditii si restrictii impuse de avizator:

- terenul unde sunt pozate instalatiile de telecomunicatii va ramane in domeniul public
- inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul va solicita reprezentantilor Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exacta a instalatiilor telefonice in teren
- pozarea cablului telefonic pe toata lungimea care urmeaza a fi acoperita de cai de acces si drumuri se face cu cate un tub de rezerva din PVC Ø 110 cu documentatie de executie si autorizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

G. GOSPODARIE COMUNALA

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare cladire, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, în baza unui contract si transportate la deponeul ecologic al municipiului Arad (ASA). Din prima etapa se va face preselectia direct de la producator pe minim 4 categorii la fiecare punct de colectare special (baterii, medicamente expirate, etc). Minim de 2 ori pe an vor fi colectate aparatele electrocasnice, mobilierul uzat, etc pentru participarea la programul „punct verde”.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de ~ 41% din suprafata studiata ocupata de spatii verzi. Se prevede recuperarea terenurilor degradate, plantari de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent. Spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi si plante decorative, vegetatie medie si inalta perimetral

Odata cu realizarea urbanizarii zonei propuse este necesara asigurarea utilitatilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apa si canalizarea. Prin adaptarea solutiei de canalizare si alimentare cu apa în sistem centralizat, solutia ce se propune este conforma cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlata a deseurilor: colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare imobil sau functiune distincta, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, în baza unui contract si transportate la deponeul municipiului Arad.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana: nu e cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu e cazul

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore prin realizarea de accese pietonate si carosabile, spre interiorul parcelei studiate, in legatura cu cele trei strazi adiacente parcelei.

Aceste străzi vor fi proiectate ca străzi categoria a III-a pentru viteza de proiectare de 40-50 km/h cu două benzi de circulație ,cu lățimea unei benzi de 3,0 m, iar lățimea carosabilului de 6,0 m. Capacitățile maxime de circulație ale străzilor situate în palier și aliniament în regim normal și flux discontinuu este conform Ordinului 49/1998 de 1200 de vehicule etalon / h.

Pentru accesul pietonilor în zona de locuințe nou creată se proiectează trotuare, alei pietonale si alei pietonal-carosabile de lățimi variabile de la 1,00 m la 3,50 m, din dale autoblocante așezate pe fundație de beton sau balast.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOT.RĂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire în special la :

1.a. Solutiile de urbanism propuse creeaza suportul pentru activitati viitoare.

1.b. Se încadreaza în documentatiile de urbanism cu caracter director.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosinta curti constructii, nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind multumitoare.

1.d. Propunerile documentatiei de urbanism de creare a zonei de locuinte nu afecteaza mediul si nici sanatatea noilor utilizatori, respectiv a locuitorilor din zona adiacenta.

1.e. Prin canalizare si alimentare cu apa în sistem centralizat, solutia ce se propune pentru etapa imediat urmatoare este conforma cu normelor europene actuale, toate consumurile sunt contorizate.

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

2.a. Propunerile promovate prin documentatia de fata nu produc efecte ireversibile. Terenul viran dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creeaza noi locuri de munca prin serviciile create si locuinte noi.

2.b. Nu e cazul.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Nu e cazul.

2.e. Nu exista riscuri pentru sanatatea umana.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale si nici patrimoniu natural care sa fie afectat.

2.f.ii – nu e cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului, functiunea de baza, locuirea, nu este poluanta.

2.f.iii - nu e cazul.

2.g. Nu e cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru toate lucrarile rutiere propuse si care urmaresc realizarea unor noi trasee de strazi sau largirea profilului transversal - în zonele unde

profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafetelor de teren necesare.

Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spatii verzi si zone construite, precum si asigurarea functiunilor complementare necesare unei astfel de dezvoltari.

Tinându-se cont de tendintele de dezvoltare a zonelor rezidentiale în municipiul Arad, consideram ca prezenta documentatie sintetizeaza corect interesele locale si generale ale investitorului si a administratiei, ca atare propunem aprobarea acestui PUZ.

Întocmit,

Arhitectura : Arh. BUS ZOLTAN

Urbanism : Arh. DARIDA IOAN

VOLUM II. REGULAMENT AFERENT P.U.Z

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE.

Denumire proiect : CONSTRUIRE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
Loc. Arad, zona Bogdan Voievod – Mesterul Manole -
Codrului

Proiectant arhitectura: S.C. Proiect Linia B S.R.L Arad

Urbanism : arh. Dipl. Darida Ioan – RUR : C, D, E

Număr proiect: 6/2008

Faza de proiectare: P.U.Z

Beneficiar: SC. ERRE INVEST ROMAN SRL
loc. Timisoara str. Paul Chinezu nr.2, ap. 7A, jud. Timis

2. DISPOZITII GENERALE

2.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. al municipiului Arad. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru parti componente ale orasului se schimba conceptia generala care sta la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesara modificarea Planului urbanistic general conform legii.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobate pe care a urmat-o si documentatia initiala sau prin refacerea in totalitate a acestei documentatii.

2.2. Baza legala

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principal Legea nr. 50/1991 , privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata); H.G.R. nr. 433/1999 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism; Ordinul M.L.P.A.T privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor; Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului urbanistic zonal – indicativ G.M-010-2000; Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului si urbanismul; H.G nr. 10761/2004 Evaluare de mediu. Dupa aprobarea HCLM a prezentei documentatii, prevederile din P.U.Z-ul elaborat anterior precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, se anuleaza.

2.3. Domeniu de aplicare

Planul urbanistic zonal impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, Zona de V a localitatii Arad fiind in intravilanul aprobat prin P.U.G. Faptic terenul se afla amplasat în UTR 42, care în conformitate cu regulamentul aferent PUG este în intravilanul municipiului Arad, zona cu cladiri de locuit, cladiri industriale, cladiri de servicii si prestari servicii, cladiri de comert si cladiri de depozitare.

2.3.1. Dupa aprobare, zona figurata in plansa de „Reglementari” a Planului urbanistic zonal va fi marcata pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 77/1996.

2.3.2. Zonificarea functionala a zonei a fost evidentiata in plansa de „Reglementari” a Planului urbanistic zonal. Zonificarea se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu, in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale in concordanta cu prevederile din Planul urbanistic general si Regulamentul aferent.

2.3.3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre distanta constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

(2) Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora

in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa 1 la prezentul regulament

2.3.4. Impartirea teritoriului in zone si subzone a fost evidentiata in plansa care cuprinde delimitarea U.T.R.

UTR-ul cuprinde o zona a teritoriului urban cu o functiune predominanta sau cu caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare Planuri urbanistice zonale sau de detaliu, cu regulamentele de urbanism aferente.

Au fost delimitate si respectate conf. HG 525/1996, 1 zona si 2 subzone

3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII

3.1. Prescriptii si recomandari generale

Activitatea de construire in zona ce face obiectul P.U.Z. urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii:

- construire pe teren liber: locuinte si functiuni complementare
- amenajari de spatii verzi
- cai de comunicatie
- echipare edilitara

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent P.U.Z.

In cazul in care Planul urbanistic zonal si regulamentul aferent nu ofera date suficiente pentru eliberarea autorizatiei de construire si a certificatului de urbanism, a unuia sau mai multor obiective prevazute, Primaria orasului are obligatia elaborarii unui Plan urbanistic de detaliu pentru zona respectiva.

Nu e cazul pentru documentatia de fata.

* Prevederi regulamentare anterioare:

- intreaga zona luata in studiu se afla in intravilan

3.2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural urbanistica a zonei

3.2.1. Natura ocuparii terenurilor

Art. 1. Tipul admis de ocupare si utilizare a terenului

Alin. 1. Profilul functional admis

- * constructii de locuinte si functiuni complementare
- * parcelari de terenuri cu destinatie industriala, prestari servicii, comerciala
- * constructii pentru stationari auto

Alin. 2. Profilul functional admis cu conditionari

- * instalatii tehnologice cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca

nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona industriala sau vecinatatile ei, si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole

* functiuni de locuire in incinte – subzone – cu alta destinatie – cu conditia ca ele sa fie destinate personalului a carui prezenta este necesara pentru asigurarea conducerii activitatii si a pazei constructiilor

Art. 2. Tipul interzis de utilizare si ocupare a terenului

* constructie pentru echipare cu instalatii tehnologice altele decat cele prevazute la art. 1

* constructii de locuinte, parcelari, altele decat cele prevazute la art. 1

* constructie in interiorul perimetrelor de protectie ale forajelor de apa potabila, depozite de deseuri

Art. 3. Protectia fata de poluare si alte riscuri

* pentru construirea cladirilor si a instalatiilor in zona industriala se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri

3.2.2. Conditile de ocupare a terenurilor

Art. 4. Caracteristicile terenurilor

Alin. 1. Terenurile sunt construibile daca prezinta urmatoarele caracteristici minime:

* suprafata 1.000 mp

* latimea 20 m

* terenurile propuse valorificari se pot, in functie de obtinerea proprietarului, comasa fara a depasi limitele subzonei, sau imparti in suprafete ce nu pot fi decat minim cele stipulate la art. 4.1. alin. 1;2

Alin. 2. Pentru a fi construit un teren trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile

Art. 5. Amplasarea constructiilor in raport cu caile de circulatie

Alin.1. Constructiile trebuie sa fie amplaste:

* la aliniamentul constructiilor existente, in situatia in care nu este indicat un alt aliniament in partea grafica prezentata

* in retragere fata de aliniamentul constructiilor existente

* la aliniamentul indicat in documentul grafic; plansa 03A

Alin. 2. Distanța minima de amplasare a oricarei constructii fata de DN7 Arad- Nadlac: - nu e cazul, peste 1 km

Alin. 3. Distanța minima de amplasare fata de caile de circulatie incluse in trama stardala majora este de: drum colector profil transversal conform profilelor transversale stabilite pentru circulatii, unde fata de limitele de proprietate este prevazuta implantarea constructiilor la 2,50 m latura V S1.

NOTA: Extinderile, supraetajările, acoperirile cu sarpanta ale unor

constructii existente ce nu respecta retragerile definite la art. 5. pot fi autorizate cu urmatoarele conditii:

* sa nu prejudicieze retragerile de aliniament stabilite pentru largirea si modernizarea viitoare a frontului spre cele 3 strazi care delimiteaza proprietatea.

Art. 6. Amplasarea constructiilor in raport cu limitele separatoare ale parcelei

Alin. 1. Distanța minimă de la construcție până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare este egală cu jumătate din înălțimea construcției (la marginea adiacentă)

Alin. 2. Distanța minimă de la o construcție până la limita separatoare posterioară este egală cu jumătatea înălțimii construcției (la marginea adiacentă)

Art. 7. Amplasarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeași parcelă

Alin. 1. Fronturile stradale vor fi menținute discontinuu

Alin. 2. Construcțiile pot fi:

* continue (cuplate) cu condiția ca frontul de stradă să nu depășească 110 m lungime

* discontinue, cu condiția ca în toate punctele fiecărei fațade distanța dintre fațadele clădirilor să fie cel puțin egală cu:

- înălțimea fațadei celei mai înalte, respectând un minim de 6 m dacă fatada

mai puțin înaltă are goluri principale

- înălțimea fațadei mai joase respectând un minim de 6 m dacă fatada mai joasă nu are goluri principale, iar fatada mai înaltă are goluri

Art. 8. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor – locuințe colective - este stabilită la H max la cornișă 29,60 m, H max. La coama 33,00 m, local se poate depăși în situații deosebite impuse de necesități tehnologice (motor ascensor, climatizare, hidrofor, etc) H = 40 m, fără a intra în categoria clădirilor înalte și foarte înalte conform P 118/99, ultimul acces sub + 28 m

Art. 9. Procentul de ocupare a terenului POT admis 30,56%; 28,21% drum, platforme, parcaje; minim 41,23% spații verzi amenajate

Art. 10. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = 3,52

3.2.3. Organizarea circulației

Art. 11. Circulații, accese, staționari

Alin. 1. Execuția strazilor și a lucrărilor de sistematizare se va face

pentru a reduce la minim eventualele decalaje între drumurile publice și carosabilele

de incintă, după caz în etapele de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde

Alin. 2. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public sau privat având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Accesul la incinte – parcele - va fi rezolvat într-o manieră care să permită vehiculelor să intre și să iasă fără manevre multiple, conform P.U.Z. cap. 3.4

Alin. 3. Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări ale trotuarelor

Alin. 4. Stationarea vehiculelor corespunzătoare construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice

Alin. 5. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje

Alin. 6. Suprafețele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din HG 525/1996 și a normativelor în vigoare, separat pentru personal, clienți, autovehicule transport

Alin. 7. Se vor respecta prevederile NP 51/2001 privind accesibilitatea persoanelor cu handicap

3.2.4. Amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierului urban

Art. 12. Aspectul exterior al clădirilor, spații publice și spații plantate

Alin. 1. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situate, arhitectura, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane:

- * Fațadele laterale și posterioarele clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea

- * Sunt interzise imitațiile stilistice, „folclorizarea” arhitecturală

- * Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare

în timp și specifice cadrului arhitectural de tip industrial. Este interzisă utilizarea lor improprie

- * Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparent în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi

- * Împrejurimile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior, atât

prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției

- * Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul

arhitectural al zonei in care se amplaseaza

* Volumul si pozitia acestora nu va sanjeni traficul auto sau pietonal

Alin. 2. Spatii publice si spatii plantate

* Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban

se va amenaja numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii 50/1991 republicata

* Arborii existenti vor fi pastrati la maxim. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente

* Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat cu spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 30 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spatiu verde cel putin 20% din suprafata totala a terenului.

* Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati, de caracterul zonei inconjuratoare.

3.2.5. Protectia lucrarilor edilitare si servitutile impuse de catre acestea vecinatatilor

Art. 13. Echiparea cu retele tehnico-edilitare

Lucrarile de echipare cu retele tehnico-edilitare in zonele cu conditionare a constructiilor se vor face cu avizul organului ce impune restrictia in zona

Nu se vor pune in functiune cladiri sau capacitati productive ce nu au asigurate toate utilitatile impuse de norme si normativele in vigoare

A. Alimentarea cu apa si canalizarea

A.1. Alimentarea cu apa

Este obligatorie bransarea la reseaua de alimentare cu apa a tuturor constructiilor ce prin specificul lor o pretind.

Alimentarea cu apă potabilă a zonei de locuințe noi se va realize prin extinderea rețelei de apă potabilă. In cadrul perimetrului studiat se propun realizarea a 6 bazine tip container a cate 30 mc fiecare ca rezerva de apa pentru zona de locuinte nou create. Aceasta rezerva de apa va deservi atat necesarul de apa a zonei propuse cat si cei 12 hidranti prevazuti pe amplasament.

A. 2. Canalizare ape uzate si evacuare ape pluviale

a) Ape uzate

Bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate in zona este obligatorie.

Se vor respecta normativele pentru protectia mediului.

b) Ape pluviale

Orice amenajare realizata pe un teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, in

etapa II, la rigola existenta din Calea Aurel Vlaicu; se va asigura protejarea malului, iar eventualele intubari, traversari rutiere, se vor dimensiona corespunzator. La finalizarea zonei se va asigura functionarea unui sistem unitar pentru toti din zona si vecinatati.

B. Retele electrice si de telecomunicatie

B.1. Alimentarea cu energie electrica

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele electrice.

Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare. Se va asigura iluminatul stradal cu marcarea intersectiilor si a relatiei cu cele trei strazi care delimiteaza amplasaamentul studiat

B.2. Telefonie

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele de telefonie.

Instalatiile de telefonie si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat

sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare.

C. Retele termice, alimentarea cu gaze naturale

C.1. Termoficare

Toate retelele termice vor fi rezolvate subteran, nu se recomanda un sistem centralizat.

Eventualele centrale si puncte termice vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al zonei inconjuratoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibili vor fi rezolvate cu respectarea normelor PSI.

C.2. Alimentarea cu gaze naturale

Retelele de alimentare cu gaze naturale si racordul la acestea se va realiza subteran; toate cladirile se vor racorda la reseaua de gaze naturale ce se va utiliza pentru incalzit, ACM si gatit. Cota de gaz si solutiile tehnice se vor stabili prin avizul furnizorului. Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejmuirilor.

4. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA – ZONIFICARE

4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu s-au intocmit studii de fundamentare nici anterior, nici concomitent cu elaborarea prezentului PUZ, care sa aprofundeze functiunile si reglementarile urbanistice ale zonei studiate.

4.2. Prevederi ale PUG

In conformitate cu regulamentul aferent PUG terenul studiat se afla in în intravilanul municipiului Arad , respectiv unitatea teritoriala de referinta nr. 42, zona cu cladiri de locuit, cladiri industriale, cladiri de servicii si prestari

servicii, cladiri de comert si cladiri de depozitare

Din prescriptiile Regulamentului aferent zonei, amintim:

Cap. 1. Generalitati

- functiunea dominanta a zonei – zona cu cladiri de locuit, cladiri industriale, cladiri de servicii si prestari servicii, cladiri de comert si cladiri de depozitare.

Cap. 2. Utilizare functionala

- se vor autoriza lucrari de constructii de unitati industriale, spatii de depozitare, pe baza unui PUD sau PUZ elaborat si aprobat pentru aceste subzone

- interdictie temporara de constructie pana la elaborarea de PUD sau PUZ

- interdictii permanente – nu se vor amplasa constructii in zonele de protectie ale liniilor de inalta tensiune sau DN – nu e cazul

Cap. 3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor fata de punctele cardinale

- se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accese carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente sau daca se vor executa extinderi sau retele noi

- extinderea de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliile Locale

- retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului

- retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel

- lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau beneficiar si se executain urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate

-pentru suprafetele parcelelor incluse in planurile urbanistice locale (PUZ; PUD) aprobate de Comisiile Locale, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectariiprevederilor documentatiilor de urbanism respective

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunilor acestora si nu depreciaza aspectul general

al zonei

- constructiile industriale vor fi prevazute cu parcaje in functie de specificul activitatii

- imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente

4.3. Valorificarea cadrului natural

Nu exista pe amplasament si in zona elemente de cadru natural valorificabil.

4.4. Modernizarea circulației

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune reabilitarea străzilor existente. Aceste străzi vor fi proiectate ca străzi categoria a III-a pentru viteza de proiectare de 40-50 km/h cu câte două benzi de circulație pe sens, cu lățimea unei benzi de 3,00 m, iar lățimea carosabilului de 12,00 m. Capacitățile maxime de circulație ale străzilor situate în palier și aliniament în regim normal și flux discontinuu este conform Ordinului 49/1998 de 1200 de vehicule etalon / h. Pentru amenajarea intersecțiilor străzilor mai sus amintite s-au proiectat girații conform planșei Variantă de circulație 04, care să asigure desfășurarea traficului în condiții de maximă siguranță și confort.

Pentru accesul pietonilor în zona de locuințe nou creată se proiectează trotuare, alei pietonale și 4 alei pietonale carosabile (A 1- 4) de lățimi variabile de la 1,50 m la 4,00 m, din pavaje autoblocante așezate pe fundație de beton sau balast.

Pentru accesul rutier în incinta cu propuneri se prevăd racorduri la străzile care delimitează proprietatea, conform planșei 04. Se propun 8 rampe de acces (R 1 – 8) la parcare colectivă din demisolul și 4 rampe pentru handicapați (r 1- 4).

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune legarea străzilor existente cu propunerile, racordările sunt proiectate cu arce de cerc cu raze cuprinse de 6,00-15,00 m. Aceste intersecții de străzi vor fi proiectate ca străzi categoria a III-a pentru viteza de proiectare de 40-50 km/h cu minim două benzi de circulație, cu lățimea unei benzi de 3,00 m, iar lățimea carosabilului de 6,00 m, bordate de zona verde și trotuar. Capacitățile maxime de circulație ale străzilor situate în palier și aliniament în regim normal și flux discontinuu este conform Ordinului 49/1998 de 1200 de vehicule etalon / h. Se va face corelarea cu cele 5 accese în incinta și cele 8 intrări-ieșiri din demisol, zona de parcare.

Din punctul de vedere al drumurilor se propun următoarele lucrări:

- amenajare tramă stradală propusă
- trotuare, alei pietonale propuse
- zone verzi propuse

4.5. Zonificare funcțională - Reglementări

Din considerente funcționale zona studiată Z1 – ansamblu unitar urbanistic

și arhitectural, se propune a fi împărțit în 2 subzone: SA – numai de locuințe și SB – spații cu altă destinație + locuințe. Aceste subzone au următoarele caracteristici:

1. Subzona SA = 32.354 mp, și este delimitată astfel:

- N – strada Bogdan Voievod
- E – subzona SB și strada Mesterul Manole
- V – strada Codrului
- S – zona de dotări

Aceasta subzona cuprinde: 4 tronsoane P + 4E, 3 tronsoane P + 6E, 8 tronsoane P + 8E + M, 7 corpuri de legatura, parcaje la demisol si 54 parcaje la parter, accese la si din demisol, spatii verzi, 4 curti interioare, etc. Inaltimea cladirilor H max la cornisa = 29,6 m, H max coama = 33,00 m, local depasit de instalatii sau utilaje specifice (clima, ascensor, etc)

2. Subzona S_B = 7790 mp, delimitata astfel:

- N – strada Bogdan Voievod
- E – strada Mesterul Manole
- V – subzona S_A
- S – subzona S_A

Aceasta subzona cuprinde 3 tronsoane P + 8E + M, avand spatii cu alta destinatie la parter si locuinte la etaje, 2 corpuri de legatura, parcaje la demisol

si 31 parcaje la parter, accese la si din demisol, spatii verzi, etc. Inaltimea cladirilor H max la cornisa = 29,6 m, H max coama = 33,00 m.

Evident aceste 2 subzone formeaza un intreg ansamblu urbanistic omogen

ca imagine, compozitie si volumetrie, cu caracteristicile stabilite prin regulamentul local de urbanism.

Suprafata zonei studiate = 100.398,00 mp

	Existent	Propus
POT	23,92%	35,82%
CUT	0,24	1,02

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Locuinte	14690,00	14,64	25142,00	25,04
Dotari	2730,00	2,71	4221,00	4,21
Curti constructii	40144,00	39,99	0,00	0,00
Zone verzi amenajate	2360,00	2,35	19946,90	19,87
Zone verzi neamenajate	20394,00	20,32	14699,50	14,64
Industrie	250,00	0,24	250,00	0,24
Drumuri carosabile	9530,00	9,49	19423,60	19,35
Platforme, parcare	0,00	0,00	1037,00	1,03
Trotuare	3710,00	3,69	6066,00	6,04
Cai de circulatie pietonal - carosabile	0,00	0,00	2698,00	2,69
Edilitare	0,00	0,00	324,00	0,32
Depozite, servicii	6590,00	6,57	6590,00	6,57
Total	100398,00	100,00	100398,00	100,00

Suprafata incinta = 40.144, 00 mp

Existent	Propus
-----------------	---------------

POT 0% 30,56%
 CUT = 0 2,90

Bilant teritorial de incinta				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Locuinte	0,00	0,00	10452,00	26,04
Dotari	0,00	0,00	1491,00	3,71
Curti constructii	40144,00	100,00	0,00	0,00
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	16432,00	41,23
Zone verzi neamenajate	0,00	0,00	0,00	0,00
Industrie	0,00	0,00	0,00	0,00
Drumuri carosabile	0,00	0,00	5234,00	13,04
Platforme, parcar	0,00	0,00	1037,00	2,58
Trotuare	0,00	0,00	2356,00	5,87
Cai de circulatie pietonal - carosabile	0,00	0,00	2698,00	6,72
Edilitare	0,00	0,00	324,00	0,81
Depozite, servicii	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	40144,00	100,00	40144,00	100,00

Din care SA = 32.354,00 mp ; SB = 7.790,00 mp

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5.1. L. Locuirea

Subzone – locuinte individuale P+M; S+P+1M Li

5.2. I.S. Instalatii si servicii

Subzone – constructii administrative, bancare ISb
 - constructii comerciale ISc
 - constructii de cult IScu
 - constructii de invatamant ISi
 - constructii de cultura IScl
 - constructii de sanatate ISs
 - constructii asistenta sociala ISas
 - alte categorii ed institutii publice sau servicii ISp

5.3. I.D. Unitati de productie si depozitare

Subzone – industrie nepoluanta, anexe IDn
 - depozitare IDd
 - servicii, prstari, etc IDs

5.4. C. Cai de comunicatie

Subzone – cai de comunicatie rutiere DN Crn
 - cai de comunicatiedrum cat. II; III Crd

5.5. S.P. Spatii plante, agrement, sport

Subzone – parcuri

- sport	SPp
- perdele protectie	SPr
- agrement	SPpp
- agrement nautic	SPa
	SPan

5.6. T.E. Echipari edilitare

Tipuri – apa

- canal menajer	TEa
- canal pluvial	TEm
- electric	TEp
- gaze	TEe
- telefonie	TEg
- apa incendiu	TEt
- statie pompare	TEai
- zone pentru gospodarie comunala	TEsp
	GC

6. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

6.1. Generalitati

Funcțiunea principală în zonă este depozitare, prestări servicii și activități conexe.

Funcțiunea dominantă fiind serviciile, ne vom referi în continuare la caracteristicile principale corespunzătoare funcțiunilor de interes orășenesc sau specifice arterei de penetrație în oraș, precum și celor de cartier, vor fi sistematic amintite în cadrul fiecărui sector, urmând ca acestea să fie detaliate în documentațiile autorizației de construire

Funcțiuni principale și se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin Regulament, care stabilește:

- procentul maxim din aria utilă a clădirilor care este destinată funcțiunilor complementare: 80%

De la data aprobării Regulamentului, aceste procente trebuie respectate în toate etapele realizării clădirilor noi, în sensul nedepășirii procentului maxim admis funcțiunilor complementare. Calculul Ad; Ac; Au se face conform normative.

Activitățile complementare cuprinse în clădirile anexe și admise sunt:

- garaje pentru 1 – 1 autoturisme
- depozite necesare activității

Activitățile complementare interzise în clădirile anexe sunt:

- parcare sau gararea mașinilor agricole (tractor, combina, semănători)
- adăpostirea animalelor mari (cai, vaci, oi, porci)
- amenajarea de depozite en-gros

În toate parcelele construibile din zona, procentul din aria utilă a clădirilor care trebuie să fie folosită ca funcțiune principală este o cifră standard (minimală): 50%, ea putând fi majorată de către investitor până la 100% din aria utilă. Această cifră se precizează în PAC pentru a fi înregistrată în autorizația de construire. Pentru toate celelalte tipuri de rezolvări regulile generale și particulare de construibilitate se stabilesc separat, distinct în prevederile aferente UTR-ului zonei studiate.

Toate autorizațiile de construire se vor elibera de către Consiliul Local al Municipiului Arad. Consiliul Local al Municipiului Arad poate aproba diminuarea suprafeței standard de 50%, în scopul măririi procentului destinat funcțiunii complementare, în cazul excepțional în care solicitantul acestei schimbări folosește spațiul construit pentru o activitate necesară locuitorilor sau pentru un serviciu public care nu poate fi organizat de către Consiliul Local. În acest caz, autorizarea construirii se face după următorul flux: Hotărâre a Consiliului Local → Certificat de Urbanism → PUD aprobat (eventual după Studiu de impact) → PAC → Autorizație de Construire.

În termen de 12 luni de la data aprobării prezentului regulament, persoanele care desfășoară activități care nu se încadrează în activitățile permise de Regulament, își vor înceta activitatea.

7. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – UTR-uri

7.1. Prescripții generale

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului local de urbanism (RLU) aferente PUZ se propune împărțirea teritoriului în zone și subzone, ale căror limite recent materializate după următoarele criterii: funcțiunea dominantă; axele strazilor (alei pietonale) ce le delimitează sau le leagă. Au rezultat astfel un număr de 1 zonă împărțită la rândul ei în 2 subzone (S_A; S_B). Pentru fiecare din aceste zone și subzone s-au întocmit fișe cu prescripții și recomandări cu privire la regimul de amenajare instituit în zonă. Aceste prescripții completează, detailează și localizează prevederile generale pentru zonele și subzonele cu caracteristici similare, sunt formulate și aplicate prescripții identice (conf. Ghid GM010-2000 pag.25 alin. Ultim)

Fiecare zonă – subzonă este prezentat pe suport grafic – planșe colorate – și fiecare subzonă are bilanțul teritorial defalcă:

Z1 – 40.144 mp cu:

- S_A – 32.345 mp
- S_B – 7.790 mp

Total limită zonă studiată 100.398 mp

Total zonă aferentă investiție 40.144 mp

7.2. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Din considerente funcționale zonă studiată Z1 – ansamblu unitar urbanistic

si arhitectural, se propune a fi impartit in 2 subzone: S_A – numai de locuinte si S_B – spatii cu alta destinatie + locuinte. Aceste subzone au urmatoarele caracteristici:

o Subzona S_A = 32.354 mp, si este delimitata astfel:

- N – strada Bogdan Voievod
- E – subzona S_B si strada Mesterul Manole
- V – strada Codrului
- S – zona de dotari

Aceasta subzona cuprinde: 4 tronsoane P + 4E, 3 tronsoane P + 6E, 8 tronsoane P + 8E + M , 7 corpuri de legatura, parcaje la demisol si 54 parcaje la parter, accese la si din demisol, spatii verzi, 4 curti interioare, etc. Inaltimea cladirilor H max la cornisa = 29,6 m, H max coama = 33,00 m, local depasit de instalatii sau utilaje specifice (clima, ascensor, etc)

2. Subzona S_B = 7790 mp, delimitata astfel:

- N – strada Bogdan Voievod
- E – strada Mesterul Manole
- V – subzona S_A
- S – subzona S_A

Aceasta subzona cuprinde 3 tronsoane P + 8E + M, avand spatii cu alta destinatie la parter si locuinte la etaje, 2 corpuri de legatura, parcaje la demisol si 31 parcaje la parter, accese la si din demisol, spatii verzi, etc. Inaltimea cladirilor H max la cornisa = 29,6 m, H max coama = 33,00 m.

Evident aceste 2 subzone formeaza un intreg ansamblu urbanistic omogen ca imagine, compozitie si volumetrie, cu caracteristicile stabilite prin regulamentul local de urbanism.

Suprafata zonei studiate = 100.398,00 mp

	Existent	Propus
POT	23,92%	35,82%
CUT	0,24	1,02

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Locuinte	14690,00	14,64	25142,00	25,04
Dotari	2730,00	2,71	4221,00	4,21
Curti constructii	40144,00	39,99	0,00	0,00
Zone verzi amenajate	2360,00	2,35	19946,90	19,87
Zone verzi neamenajate	20394,00	20,32	14699,50	14,64
Industrie	250,00	0,24	250,00	0,24
Drumuri carosabile	9530,00	9,49	19423,60	19,35
Platforme, parcare	0,00	0,00	1037,00	1,03
Trotuare	3710,00	3,69	6066,00	6,04
Cai de circulatie pietonal - carosabile	0,00	0,00	2698,00	2,69
Edilitare	0,00	0,00	324,00	0,32
Depozite, servicii	6590,00	6,57	6590,00	6,57
Total	100398,00	100,00	100398,00	100,00

Suprafata incinta = 40.144, 00 mp

Existent
POT 0%
CUT = 0

Propus
30,56%
2,90

Bilant teritorial de incinta		existent		propus	
	mp	%	mp	%	
Locuinte	0,00	0,00	10452,00	26,04	
Dotari	0,00	0,00	1491,00	3,71	
Curti constructii	40144,00	100,00	0,00	0,00	
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	16432,00	41,23	
Zone verzi neamenajate	0,00	0,00	0,00	0,00	
Industrie	0,00	0,00	0,00	0,00	
Drumuri carosabile	0,00	0,00	5234,00	13,04	
Platforme, parcare	0,00	0,00	1037,00	2,58	
Trotuare	0,00	0,00	2356,00	5,87	
Cai de circulatie pietonal - carosabile	0,00	0,00	2698,00	6,72	
Edilitare	0,00	0,00	324,00	0,81	
Depozite, servicii	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total	40144,00	100,00	40144,00	100,00	

Din care SA = 32.354,00 mp ; SB = 7.790,00 mp

8. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

UTR 42 – partial
 Bilant teritorial

8.1. Zona 1

* Date de recunoastere:

- suprafata totala 40.144 mp

Subzona: SA = 32354 mp

SB = 7790 mp

Deci total 2 subzone cu propuneri, diferite ca suprafata, in care 32354 mp sunt destinate functiunii principale.

- procentul de ocupare a terenului POT = 30,56%
- coeficientul de utilizare a terenului CUT = 3,32, local 0.8
- functiunea dominanta: locuinte si functiuni complementare

* Delimitare:

- nord – str. Bogdan Voievod
- est – str. Mesterul Manole
- sud – zona de dotari
- vest – str. Codrului

* Regimul juridic propus al terenului:

- domeniul privat al persoanelor fizice si juridice: 2 subzone
- domeniul public al Primariei – terenurile aferente circulatiilor auto si pietonale publice, spatiile verzi stradale, parcaje

* Recomandari

- Respectarea functiunilor propuse
- Asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii
- Imagine arhitecturala omogena, specifica functiunilor din zona,
- Asigurarea parcajelor si carosabilelor in incinta sau intre incinte, parcele, lot, dupa caz
- * Restrictii
- Interzicerea schimbarii functiunii dominante propuse
- Interzicerea amplasarii de constructii provizorii
- Interzicerea folosiri drumului ca stationare pentru masinile de aprovizionare
- Nerespectarea aliniamentului de la reseaua de circulatie majora pentru toate constructiile din incinta
- Amplasarea de unitati poluante

Recapitulatie

Total limita zona studiata	100.398 mp
Total zona aferenta investitiei Z1	40.144 mp

8.1.1. Subzona SA

* Date de recunoastere:

- suprafata teren; 32.354 mp

* Delimitari:

- N – strada Bogdan Voievod
- E – subzona SB si strada Mesterul Manole
- V – strada Codrului
- S – zona de dotari

* Regimul de proprietate asupra terenurilor:

- domeniul privat al persoanelor fizice si juridice

* Regimul de aliniere:

- similar zona 1, cu aliniament propus la frontul stradal, respectiv min 5 m fata de cladirile din vecinatate (terenurile)

* Regim de inaltime: D+P+8+M

* Accese pe parcela:

- de pe strazile adiacente – str. Bogdan Voievod, str. Codrului si str. Mesterul Manole

* Materiale de constructii:

- structura de rezistenta: la alegerea proiectantului, in concordanta cu necesitatile functionale sau tehnologice si structura speciala a terenului.
- finisaje: conforme alegerii beneficiarului si proiectantului

* Recomandari:

- respectarea functiunilor propuse
- asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii in conditii de siguranta tehnologica
- respectarea aliniamentelor si zonelor de protectie propuse
- gruparea functiunilor anexe opus fronturilor, in spatii inchise si protejate, izolate fonic

- activitati nepoluante

- * Restrictii:

- schimbarea functiunii propuse

- constructii in zona de protectie

- interzicerea amplasarii de constructii provizorii (peste 1 an)

- amplasarea de unitati ce pot polua aerul, apa, solul, genereaza zgomote, trepidatii sau reactivarea cu materiale din sol

- * Plantatii

- aliniamet 1 – 2 randuri arbusti

- arbori ornamentali, pomi in incinte

- gard viu si gazon

8.1.2. Subzona S2

- * De de recunoastere:

- suprafata teren: 7.790 mp

- * Delimitari:

- N – strada Bogdan Voievod

- E – strada Mesterul Manole

- V – subzona SA

- S – subzona SA

- * Regimul de proprietate asupra terenurilor;

- domeniul privat al persoanelor fizice si juridice

- * Regimul de aliniere:

- similar cu aliniamentul propus, conf plansa 03, respectiv min. 5 m fata de vecini

- * Regim de inaltime: D+P+8+M

- * Acces:

- de pe strazile adiacente - str. Mesterul Manole, str. Bogdan Voievod

- * Materiale de constructii:

- structura de rezistenta: la alegerea proiectantului, in concordanta cu necesitatile functionale sau tehnologice si structura speciala a terenului.

- finisaje: conforme alegerii beneficiarului si proiectantului, conferind personalitate distincta fiecarei cladiri

- * Recomandari:

- respectarea functiunilor propuse

- asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii in conditii de siguranta tehnologica

- respectarea aliniamentelor si zonelor de protectie propuse

- gruparea functiunilor anexe opus fronturilor, in spatii inchise si protejate, izolate fonic

- activitati nepoluante

- * Restrictii:

- schimbarea functiunii propuse

- constructii in zona de protectie

- interzicerea amplasarii de constructii provizorii (peste 1 an)

- amplasarea de unitati ce pot polua aerul, apa, solul, genereaza zgomote, trepidatii sau reactivarea cu materiale din sol

* Plantatii

- aliniamet 1 – 3 randuri arbusti si pomi talie mica si medie: vest fata de cladire

- arbori ornamentali, pomi in incinte si la S1

- gard viu si gazon

Solutiile de detaliu se stabilesc odata cu autorizatia de constructie.

Întocmit,
arh. Dipl. Darida Ioan

P.U.Z. PLAN URBANISTIC DE ZONA

Amenajare zona de locuinte colective
ARAD, zona str. B. Voievod,
Mesterul Manole si Codrului

3 Reglementari urbanistice

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate				
	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Locuinte	14690,00	14,64	25142,00	25,04
Dotari	2730,00	2,71	4221,00	4,21
Curti constructii	40144,00	39,99	0,00	0,00
Zone verzi amenajate	2360,00	2,35	19946,90	19,87
Zone verzi neamenajate	20394,00	20,32	14699,50	14,64
Industrie	250,00	0,24	250,00	0,24
Drumuri carosabile	9530,00	9,49	19423,60	19,35
Platforme ,parcari	0,00	0,00	1037,00	1,03
Trotuare	3710,00	3,69	6066,00	6,04
Cai de circulatie pietonal - carosabil	0,00	0,00	2698,00	2,69
Edilitare	0,00	0,00	324,00	0,32
Depozite,servicii	6590,00	6,57	6590,00	6,57
TOTAL	100398,00	100,00	100398,00	100,00

Bilant teritorial incinta				
	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Locuinte	0,00	0,00	10452,00	26,04
Dotari	0,00	0,00	1491,00	3,71
Curti constructii	40144,00	100,00	0,00	0,00
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	16432,00	41,23
Zone verzi neamenajate	0,00	0,00	0,00	0,00
Industrie	0,00	0,00	0,00	0,00
Drumuri carosabile	0,00	0,00	5234,00	13,04
Platforme ,parcari	0,00	0,00	1037,00	2,58
Trotuare	0,00	0,00	2356,00	5,87
Cai de circulatie pietonal - carosabil	0,00	0,00	2698,00	6,72
Edilitare	0,00	0,00	324,00	0,81
Depozite,servicii	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	40144,00	100,00	40144,00	100,00

Suprafata zonei studiate=100398,00mp

	Existent	Propus
POT	23,92%	35,82%
CUT	0,24	1,02%

Suprafata incinta=40144,00mp

	Existent	Propus
POT	0%	30,56%
CUT	0	3,52%



LEGENDA

- limita zonei studiate
- limita incintei studiate
- limita subzone SA,SB
- limita cota dala urbana,cota -1,80
- locuinte si functiuni complementare
- cult
- constructii propuse
- spatii neamenajate
- zone verzi amenajate
- cota dala urbana
- cota -1,80
- cai de comunicatie pietonal si carosabil de locuinte si functiuni complementare
- cai de circulatie de incinta studiata
- carosabil
- pietonal
- pietonal carosabil
- parcari
- cai de comunicatie carosabil de interes public
- cai de comunicatie pietonal de interes public
- depozite servicii,industrie
- cai de comunicatie carosabil si pietonal de servicii,industrie si depozite
- tehnico edilitare
- platforme gunoi
- zona pentru cladiri de interes public

LEGENDA
inaltime propusa:
1 - P+4
2 - P+6
3 - P+8+M

- -sensuri circulatie
- A/ -acces pietonal carosabil dala urbana
- R/ -acces parcari demisol
- r/ -rampe de acces handicapati

S.C. "PROIECT LINIA B" S.R.L. J02.430/199 TEL.FAX : 0257-280720;Mobil:0745-656493			BENEFICIAR: S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L. Jud.Timisoara,Str. Paul Chinezul,nr.2,ap.7A	Proiect nr. 6/2008
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1/1000	TITLU PROIECT: Amenajare zona de locuinte colective ARAD, zona str. B. Voievod, Mesterul Manole si Codrului
SEF PROIECT	arh. Bus Zoltan		DATA: ian 2008	FAZA P.U.Z.
URBANISM	arh. Darida Ioan			TITLU PLANSĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE
URBANISM	arh. Bus Zoltan			Plansa nr. 03
DESENAT	Florina Onica			