



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr.202

din 16 august 2010

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Construire imobil P+(2+3)E cu funcțiuni mixte, (locuințe + funcțiuni complementare), beneficiari Pușcașu Horațiu-Mircea și Pușcașu Simona-Manuela, str.Paris nr.5, proiect nr.95/2009, elaborat de către SC Stacons SRL”

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 31849 din 06.07.2010;
- raportul nr.ad.31849 din 31.05.2010 al Arhitectului Șef - Serviciul construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Construire imobil P+(2+3)E cu funcțiuni mixte, (locuințe + funcțiuni complementare), beneficiari Pușcașu Horațiu-Mircea și Pușcașu Simona-Manuela, str.Paris nr.5, proiect nr.95/2009, elaborat de către SC Stacons 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. 0010 – 2000 ;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică ;

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

H O T Ă R Ă R E :

Art.1. Se aprobă Avizul Tehnic nr.26 din 11.06.2010 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal “Construire imobil P+(2+3)E cu funcțiuni mixte (locuințe + funcțiuni complementare), beneficiari Pușcașu Horațiu-Mircea și Pușcașu Simona-Manuela, str.Paris nr.5, proiect nr.95/2009, elaborat de către SC Stacons SRL”, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad .

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiari și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Florin Manta

S E C R E T A R
Lilioara Stepanescu

BORDEROU – VOLUMUL I

A. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPĂT
- FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI
- BORDEROUL DE VOLUME
- BORDEROUL VOLUMULUI I
- MEMORIU DE PREZENTARE
-

1. INTRODUCERE

- Date de recunoaștere a documentației
- Obiectul PUZ
- Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- Evoluția zonei
- Încadrarea în localitate
- Elemente de cadru natural
- Căi de comunicație
- Ocuparea terenurilor
- Echiparea tehnico-edilitară
- Probleme de mediu
- Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ

- Concluzii ale studiilor de fundamentare
- Prevederi ale PUG
- Valorificarea terenului natural
- Modernizarea circulației
- Zonificarea funcțională
- Dezvoltarea echipării edilitare
- Protecția mediului
- Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Înscriere în PUG
- Categorii de intervenție
- Încadrarea în programul de sistematizare
- Dispoziții finale

5. ANEXE

CU, Nr. 2253/23.12.2009, emis de Primăria Municipiului Arad.

Planșa anexă la CU.

Extras CF nr. 308702-C1-U1 – Arad, nr. top 8569/16/b/I;

Extras CF nr. 308702-C1-U2 – Arad, nr. top 8569/16/b/II;

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|--------|
| 1. PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE | 01 A |
| 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ | 02 A |
| 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE | 02/1 A |
| 4. DETALIU REGLEMENTĂRI URBANISTICE | 03 A |
| 5. CIRCULAȚIA TERENURILOR | 01 ED |
| 6. PLAN COORDONATOR REȚELE | 04 A |
| 7. DESFĂȘURĂTOR EXISTENT – PROPUS, str. Paris | 05 A |
| 8. DESFĂȘURĂTOR EXISTENT – PROPUS, str. Dacilor | |

Întocmit

Arh. Ioan DARIDA

TNA 0601, RUR C, D, E



MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere:

Denumire lucrare:	Construire imobil P +(2-3)E cu funcțiuni mixte (locuințe + funcțiuni complementare).
Amplasament:	Arad, str. Paris, nr. 5.
Beneficiari:	Pușcașu Horațiu – Mircea și soția Simona - Manuela
Proiect nr.:	95 /2009
Proiectant general:	STACONS SRL Arad
Proiectant de specialitate:	Arh. Ioan DARIDA, TNA 0600, RUR C,D,E
Data elaborării:	ian. 2010
Faza:	PUZ

1.2. Obiectul lucrării: solicitările temei program și prevederile programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată ;

Obiectul lucrării este elaborarea PUZ pentru stabilirea și crearea condițiilor de amplasare pe terenul de pe Str. Paris nr. 5 a unei construcții P+(2-3)E cu funcțiunea locuință și funcțiuni complementare și amenajarea corespunzătoare a terenului, pe baza temei de proiectare și a C.U. 2253/23.12.2009 și în concordanță cu GM 010/2000.

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

Documentația este conform:

- HG 525/1995, republicată în MO 856/27.11.2002, art. 14; 15; 23; 31.
- Legea 350/2001, publicată în MO 606/13.07.2006, art. 32/1; 32/3.
- RLU UTR 8 .

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

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.

Prevederile Programului de Dezvoltare, pentru zona studiată sunt stipulate în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1997, elaborat de către SC PROIECT ARAD SA, coroborate cu prevederile Regulamentului aferent PUG – UTR 8; conform PUG și O 2314/04 al M.C.C., face parte din ansamblul urban Arad, neaflându-se în zona cu valoare.

Zona studiată 1,377 ha, este obiectul unității teritoriale de referință nr. 8.

Incinta cu propuneri (patruater neregulat), este situată la Nord de la str. Paris și aproximativ 220 m Vest de Mures.

Terenul este intravilan, proprietate privată, **are suprafața de 504 mp**, extras CF nr. 308702-C1-U12 – Arad, nr. top 8569/16/b/I – cota teren 268/504 și extras CF nr. 308702-C1-U2 – Arad, nr. top 8569/16/b/II – cota teren 236/504.

N – teren proprietate privată cu o clădire P+3E ;

E – str. Dacilor

S – str. Paris

V – parcela, str. Paris, nr. 3

Pe terenul studiat se propune:

- demolare construcție existentă, D + P + 1E - conform CU nr. 2014 din 23 oct. 2009;
- construire imobil P + (2-3)E, cu funcțiuni mixte (locuințe + funcțiuni complementare)

conform CU nr. 2253/23.12.2009.

- amenajări aferente incintei (alei carosabile, pietonale, spații verzi, etc.);

Documentația se elaborează în concordanță cu Ordinul MLPAT 80/N/96 și GM 010/2000 și CU nr. 2253/23.12.2009.

1.3. Surse de documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- PUG, Municipiul Arad, UTR 8. La întocmirea lucrării au fost consultate documentații întocmite anterior PUZ – respectiv Planul Urbanistic General al Municipiului.

Arad, proiect nr. 25.000/1997, întocmit de către SC PROIECT ARAD SA, precum și Regulamentul aferent acestuia pentru UTR 7.

Pentru stabilirea condițiilor de amplasare pe teren a obiectului de investiție propus au fost identificate permisiunile stabilite prin reglementările menționate în P.U.G. Municipiul Arad pentru U.T.R. nr. 8, subzona funcțională ISs8.

Zona este predominant rezidențială, iar subzona funcțională ISs8 este o subzonă unități de sănătate, existente.

Funcțiunile permise sunt cele rezidențiale și complementare zonei de locuit: spații comerciale și prestări servicii.

O documentație faza P.U.D. s-a întocmit la solicitarea beneficiarului respectiv, pentru stabilirea și crearea condițiilor de amplasare pe terenul de pe str. Paris, nr. 3, a unei construcții D+P+1E cu funcțiunea locuință și amenajarea corespunzătoare a terenului (aprobat prin HCLM Arad).

NU a fost demarat un studiu PUZ al acestei zone (Romanilor – Mureș – Str. Paris), în pofida zecilor de intervenții atât pentru terenurile libere, cât și pentru imobilele existente.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei: date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

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

Atestat documentar din 1131, orașul Arad este situat în vestul României, pe malul Mureșului, la intersecția drumurilor N-S (Crișana – Banat) și E – V (Transilvania - Europa Centrală).

Din 1834 este declarat oraș liber regesc dar adevărata înflorire a orașului este între 1870 – 1910.

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

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

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

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Arad, în zona „CENTRU” a orașului (lângă Piața Romană) și este străbătută de str. Paris pe direcția Est-Vest și de str. Dacilor pe direcția nord-sud.

Terenul de amplasament al obiectivelor propuse este inclus în UTR nr. 8, într-o subzonă unități de sănătate – policlinica specială, faptic predomină clădirile cu locuințe + funcțiuni complementare la parter.

2.2. Potențial de dezvoltare:

La vest față de teren, cca. 100 m, se găsește Piața Arenei, în care debușează Calea Romanilor, str. Gen. Dragalina (foarte intens circulate spre direcția Sud (Timisoara)) str. Tribunal Dobra și str. Mucius Scaevola.

În piața Arenei, sunt în curs de realizare- finalizare ample lucrări de modernizare a pieței. a carosabilului și a liniilor de tramvai. În această piață se intersectează linii de tramvai înspre trei direcții – centru orașului la Nord, cartierul Aradul Nou la Sud și Cartierul Parneava la Vest.

2.3. Incadrarea în localitate:

Amplasamentul studiat se încadrează în zona considerată Centru a municipiului Arad, dar această încadrare apreciem ca ar trebui analizată mai profund (valoarea fondului locative, ponderea dotărilor reprezentative, distanța până la Bl. Revoluției).

Zona ce cuprinde incinta se învecinează:

- la Vest - centrul vechi al orașului, ocupată în general cu clădiri vechi într-o avansată stare de degradare,
- la Sud cu zona cl. Romanilor, intens circulată, cu clădiri noi, imobile P+4 și P+10,
- la Est cu Baza sportivă a Universității "Vasile Goldiș" și zona de agrement de pe malul Mureșului
- la Nord cu o zonă modernizată ce cuprinde construcții P – P+4E.

Zona cuprinde toate utilitățile, funcțiunile și dotările necesare unei funcționări

Zona studiată are ca primă funcțiune aceea de îngrijire a sănătății, dar este completată cu funcțiunea rezidențială și, parțial, cu funcțiuni complementare locuirii. Din punct de vedere urbanistic, clădirile existente în zonă – majoritatea cu regimul de înălțime P+1 (D+P, D+P+1, P+2E) – sunt retrase de la aliniamentul stradal cu 3,50m ÷ 4,50m, singura excepție fiind Policlinica Specială, dispusă în aliniamentul stradal, la intersecția str. Paris cu str. Dacilor.

Aspectul arhitectural-urbanistic este caracteristic zonei rezidențiale cu o bună calitate a locuirii: case cu minimum un nivel (predominant P+1), retrase de la aliniament, cu spații verzi amenajate în cadrul parcelelor, densitate relativ redusă a construcțiilor, lipsa anexelor gospodărești. Zona are un caracter semiurban, clădirile existente având predominant funcție rezidențială și regim de înălțime P+1. Fronturile stradale ale locuințelor nu sunt continue. Clădirea Policlinicii Speciale, (monument arhitectonic conform OMCC nr. 2314/2004) deși aflată acum într-o stare mediocră, a fost completată armonios de locuințele ridicate ulterior în zonă, astfel încât clădirea apare ca volum predominant în zonă. Acest lucru este accentuat de turla Policlinicii, vizibilă de pe ambele străzi din perimetrul studiat.

Stadionul Gloria, aparținând în prezent Universității „Vasile Goldiș”, este neutilizat la potențialul său maxim (șantier, dar nu se poate aprecia cât mai durează lucrările).

Construcțiile existente în zona studiată au următoarele caracteristici:

- funcțiunea predominantă:
 - rezidențială, cu funcțiuni complementare zonei de locuit
 - unități de sănătate publică

regim de înălțime:

- locuințe: P, D+P, D+P+1, S+P+1, P+4E (bloc locuințe)
- policlinica: P+1

o stare tehnică:

- locuințe: bună (rareori mediocră)
- Policlinica Specială: satisfăcătoare

vechime construcții:

- 1913 – Policlinica Specială – este fostul sediu al „Căminului Muncitorului” și figurează pe lista de monumente istorice aprobată prin Ordinul nr. 2314/2004 al Ministrului Culturii și Cultelor, având codul AR-IV-m-B-00689

- 1960-1980 – locuințe individuale sau cuplate
- Blocuri P+4-10, majoritatea construite după 1968 (Aradul devine capitală de județ)

o materiale de construcție utilizate:

- locuințe și unități publice: durabile (cărămidă, beton armat)
- anexe: semidurabile (lemn)

o regimul juridic al imobilelor:

- terenurile destinate locuirii și funcțiunilor complementare din zona studiată sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice

- imobilul cu destinația Policlinică este proprietatea privată a statului
- imobilul cu destinația teren de sport („Gloria”) este proprietatea privată a

Universității „Vasile Goldiș”

- căile de comunicație și zonele verzi adiacente acestora aparțin domeniului public al statului.

2.4. Elemente ale cadrului natural:

2.4.1. Aspecte generale:

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

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

Teren plat, având între 109,10/110,17 m (stradă) cu mici declivități locale, urcător sud.

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

- geomorfologic: terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș;
- geologic: formațiuni ale depresiunii panonice, constituite de șisturi cristaline, peste care stau discordant și transgresiv formațiuni lacustre și fluviatile: pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri, cu intercalații de argile și prafuri argiloase;

- hidrogeologic: alternanța dintre straturile permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

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

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

Categoria de importanță este „C”.

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

2.4.2. Stratificația terenului:

Pe amplasament s-a efectuat un foraj manual.

Stratificatia terenului este:

- umplutură = -1,30 m;
- complex argilos prăfos nisipos cafeniu galbi plastic consistent, până la -3,10 m;
- complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu-gălbui saturat de îndesare medie, până la baza forajului = - 5,00 m;

Apa subterană : la data executării lucrărilor apa freatică a fost interceptată la -3,40 m; variația ei este condiționată de debitul Mureșului și cantitatea de precipitații căzută; se estimează un regim ascensional al apei până la -1,50 CTN; apa prezintă slaba agresivitate sulfatică și carbonică.

2.4.3. Concluzii si recomandări.

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

- cota de fundare -1,90 la zone cu subsol iar pardoseala se va izola hidrofug; nu se recomandă subsol util;

- presiunea convențională de calcul este $P_{conv} = 210$ kPa; pentru estimarea tasărilor se va face calculul conform stratificației; pentru modulele de deformare liniară se vor folosi caracteristicile geotehnice.

- săpături generale cu rampe și taluzuri, cele izolate cu sprijiniri.

- ca rezistență de sapare mecanic – teren cat.II a, manual teren tare.

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

2.5. Căi de comunicație:

Există acces carosabil:

- str, Paris, cat III, asfaltată, iluminat public stare medie, cu dublu sens ce merge:
 - V – catre Calea Romanilor
 - E – stf. Dacilor, apoi râul Mureșului
- str, Dacilor, cat III, asfaltată, iluminat public stare medie, cu dublu sens ce merge:
 - N – către str. Mozart
 - S – către str. Bistriței și 9 Mai.

Pe acestea se desfasoara un trafic mic, strict local, de acces al locuitorilor; nu este circulatie de tranzit si nici de trafic greu.

Pe Cl. Romanilor există linie dublă de tramvai, cu stație la ~100 m Vest, precum și o stație pentru autobuze suburbane.

Zona studiată este traversată pe direcția est – vest de str. Paris, iar pe direcția nord – sud de str. Dacilor. Acestea aparțin domeniului public al statului, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad și sunt de categoria 3, cu două benzi de circulație auto. Prospectul lor este, conform categoriei în care sunt încadrate, de 8,00 m, respectiv 6,00 m. Străzile sunt iluminate public.

2.6. Ocuparea terenurilor:

Practic, incinta cu propuneri a fost ocupată de o construcție, clădire D+P+1E, propusă spre demolare conform CU nr. 2014 din 23 oct. 2009 emis de PM Arad.

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

- există dotări de interes local sau zonal, dar puține, excepție stadionul Gloria;
- nu sunt spații comerciale sau servicii în clădiri de peste 150 mp;
- nu mai există activitate industrială ;
- terenul dintre dig si Mureș este utilizabil pentru agrement, dar inundabil.

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

Nu sunt în zonă obiecte sau valori de patrimoniu (excepție clădirea policlinicii – monument de arhitectură) și nici resurse omologate; nu există suprafețe de teren expuse la riscuri naturale, inundații, alunecări de teren, etc.

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

Statistic situația apartamentelor din zona râu Mureș – cl. Romanilor – str. Paris (deci pe o suprafață de peste 17 ha) raportată la tipul de clădire este orientativ, următoarea:

Tip clădire	Număr clădiri	Nr. apart./clădire	Nr. total ap.	Nr. pers/ap	Nr. total persoane	% din total persoane	Obs.
P+10 E	7	44	308	2,5	770	48,40	
P+8E	1				40	2,51	hotel
P+4E	9	15	135	2,5	337	21,18	
P+2-3E	30	5	150	2,5	375	23,57	
P, P+1E	69	1	69	3	69	4,34	
TOTAL			662		1 591		

În zona adiacentă, folosința predominantă a terenului este cea rezidențială (50,71%), urmează destinația circulației carosabile, platforme auto și alei pietonale (35,95%), zone verzi amenajate + terenuri de sport (8,41%) și instituții de interes public (4,93%).

În marea lor majoritate, terenurile sunt proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice (52,61%), urmează – ca pondere – terenurile aparținând domeniului public al statului (42,46%) etc.

2.7. Echipare edilitară:

Zona, inclusiv strada Paris, dispune de toate utilitățile urbane necesare funcționării din anii 70, respectiv:

2.7.1. Alimentarea cu apă

În prezent zona studiată dispune de rețele de distribuție a apei potabile, la limita vest a acesteia existând o arteră magistrală de apă potabilă pe str. Romanilor.

2.7.2. Canalizarea menajeră

În zona studiată există rețele de canalizare menajeră bazalt, cel mai apropiat colector menajer al sistemului de canalizare menajeră al municipiului Arad aflându-se la 40 m vest.

2.7.3. Canalizarea pluvială

În prezent evacuarea apelor meteorice în exces din zona studiată este rezolvată prin canalizare pluvială ce deservește atât străzile și platformele din zonă cât și incintele.

2.7.4. Alimentarea cu energie electrică

Toate clădirile sunt racordate la rețelele electrice de pe str. Paris sau din zonă.

Există iluminat stradal.

2.7.5. Telecomunicații

În zona studiată există rețele de telecomunicații.

2.7.6. Alimentarea cu energie termică

Există în zonă la clădiri colective (dar și individuale), racordate la termoficarea orășenească, dar tendința actuală este de trecere pe centrale proprii pe gaz (încălzire, ACM, gătit).

2.7.7. Rețele de gaze naturale

Pe toate străzile din zonă există rețea de gaze de joasă presiune.

2.8. Probleme de mediu:

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

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

- stării tehnice a străzilor și îndeosebi a trotuarelor;
- curățenia pe domeniul public;
- lipsa de întreținere a zonelor verzi, dublată de indecizia apartenenței celor dintre dig și Mureș;
- abandonării lucrărilor de modernizare al stadionului Gloria.

a) Relația cadru natural – cadru construit.

Zona studiată oferă posibilitatea unei locuiri de calitate datorită poziției sale în cadrul orașului, a specificului funcțional al zonei și dotărilor edilitare existente. În apropiere se află traseul majorității liniilor de tramvai din municipiu.

Un aspect ce poate fi considerat ca disfuncționalitate în zonă este intensitatea relativ mare a traficului rutier de-a lungul străzii Calea Romanilor, aflată la cca. 80m de parcela studiată. Acest aspect influențează nivelul poluării aerului în zona studiată, la care contribuie și lipsa spațiilor verzi de-a lungul străzii Paris.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice.

Nu există riscuri naturale sau antropice în zona studiată.

c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, care prezintă riscuri în zonă.

Zona studiată oferă posibilitatea unei locuiri de calitate datorită poziției sale în cadrul orașului, a specificului funcțional al zonei și dotărilor edilitare existente. În apropiere se află traseul majorității liniilor de tramvai din municipiu cu risc real de blocare al traficului din piața Romană (în cazul unui accident rutier, deraiere tramvai, întrerupere alimentare cu energie electrică).

d) Evidențierea valorilor de patrimoniu care necesită protecție

Considerăm că propunerile acestui proiect – o arhitectură a construcțiilor contemporane, funcțională și estetică – sunt soluția optimă pentru construirea locuinței pe amplasamentul studiat, păstrându-se funcțiunile existente, complementare (zonă rezidențială, completată cu destinația sănătate publică) și menținând specificul zonei în privința volumetriei și a materialelor de construcție.

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz.

Nu există potențial balnear sau turistic în zona studiată.

2.9. Opțiuni ale populației

Nu a fost organizată o *discuție de fond cu populația din zonă* – și nu numai cu ei – privind viitorul acestui teren al orașului dar evident el formează un singur ansamblu locuibil nou și foarte bine poziționat către elementul natural major al amplasamentului zonei și orașului - Muresul.

Ca regulă generală toți locuitorii din cartier solicită asigurarea zonei cu toate utilitățile urbane funcționale, drumuri fără gropi, curățenie, etc.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

3.2. Prevederi ale PUG:

PUG întocmit anterior a trasat reglementări clare pentru zona studiată (UTR 8), dar nefinalizate și total depășite de situația reală – ca existență și destinație.

Menționăm faptul că zona studiată a fost introdusă în ~1900 în perimetrul construibil al municipiului cu funcțiuni care se regăsesc în Regulamentul PUG al municipiului, respectiv unitatea teritorială de referință nr. 8.

Din prescripțiile Regulamentului aferent zonei amintim:

Cap. 1. – Generalități

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

Cap. 2. – Utilizare funcțională

- Se vor autoriza lucrări de construcții de prestări, locuințe pe baza unui PUD sau PUZ elaborat și aprobat pentru aceste zone.
- Interdicție temporară de construire până la elaborarea PUD sau PUZ,
- Interdicții permanente - nu se vor amplasa construcții în zonele de protecție ale liniilor de înaltă tensiune sau inundabile; nu se va bloca vederea spre Mures (orientarea recomandată pt construcții noi adiacente râului).

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

Pentru o corectă interpretare, la pct.1.2, alin. 3, sunt prezentate elemente din legislație și permisibilitățile legale.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Nu există în zonă vegetație valoroasă sau zone verzi amenajate, ample, plantațiile de aliniament sunt relativ neomogene, neîntreținute, cu puțină vegetație de talie mare dar îmbătrânită, a cărei „înlocuire” se rezumă exclusiv la tăieri aprobate sau abuzive. Nu este amenajat corespunzător nici malul râului Mureș iar stadionul este în situația amintită.

3.4. Modernizarea circulației:

În zona studiată nu se propune realizarea unei rețele stradale noi conform planșei de reglementări urbanistice – existent + propuneri, cele existente asigurând fără complicații accesul la fiecare clădire din zonă.

Ele necesită însă lucrări de reparații, întreținere concomitent cu o marcare-semnalizare ce să asigure accesul liber în incintele proprietate + relația cu restul orașului respectiv direcțiile principale ce pleacă din Piața Romană spre Nord, Sud și Vest.

La clădirea propusă la frontul str. Paris și str. Dacilor, se propun accese carosabile în incintă de minim 3,00 x 3,50 m.

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

Considerăm oportune eliminarea, neautorizarea funcțiunilor generatoare de trafic greu și intens (complexe comerciale dotări majore, industrie)

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

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

Pantele longitudinale proiectate vor fi alese astfel, încât să ducă la volume minime de terasamente și să asigure scurgerea apelor pluviale spre gurile de scurgere amplasate de o parte și alta a carosabilului.

Intersecțiile dintre străzi se vor amenaja cu racordări la nivel, borduri cu raze de minim 6,00 m către incinta cu propuneri.

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

Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul

Organizarea circulației navale.)

Nu este cazul

Organizarea circulației aeriene fonice etc.)

Nu este cazul

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

Terenul liber de 504mp - Zona 1 – constituie întreaga parcelă proprietatea beneficiarului.

După demolarea clădirii existente D+P+1E, se propune, conform Temei de proiectare și planșei anexă la CU nr. 2253/23.12.2009, construirea, a unui imobil P+(2+3)E, cu funcțiuni mixte (locuințe + funcțiuni complementare) cu $A_c = 202$ mp.

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

Zona Z1 de 504 mp, având 6 apartamente medii, delimitată:

N – teren proprietate privată cu o clădire P+(2-3)E ;

E – str. Dacilor

S – str. Paris

V – parcela, str. Paris, nr. 3

	Existent	Propus
POT	25,00 %	40,00 %
CUT	0,76	1,44

În esență clădirea propusă are următoarele caracteristici:

Ac = 202,00 mp; Ad = 725,75 mp; Vc = 2.570,00 mc
 Hmax. = 12,80 m, H cornișă = 11,30 m față de cota ±0,00.

Funcțiuni:

- P – 2 spații comerciale cu Au ~ 120 mp
 - acces incinta cu 6 parcaje.
- E 1 – 2 apartamente a câte 2 camere
- E 2 – 2 apartamente a câte 2 camere
- E 3 retras - 2 apartamente a câte 1 cameră, apartamente conform Legii 144/1996.

Structură:

Cadre beton armat,
 Închideri din zidărie,
 Acoperiș terasă

Parcaje:

6 parcaje pentru 6 apartamente
 1 parcaj pentru spațiul comercial, total 7 parcaje

Spații verzi:

118,25 mp față de 36 mp cât se impune prin HG 525/1990
 Amenajare incintă

Nu este clădire înaltă – conf. P 118/99, art.4.2.8.(față de CTS ultim acces nivel curent este <28,00 m)

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

Incinta, parcajele, locuințele se vor dota cu mijloace de primă intervenție conform normelor; eventualele spații cu pericol de explozie sau autoaprindere, după caz, vor fi compartimente de incendiu distincte

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

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

Mentionăm :

- se asigură minim 7 parcaje – cu 2 accese distincte;
- nu se afectează vecinătățile, conf. Codului Civil; pe toate laturile cu goluri se asigură o distanță între clădire și vecinătăți mai mare de 1,90 m. Se respectă prevederile HG 525/1996, privind înălțimea/distanța la frontul opus, H max = 20,40 m.

- la clădire se asigură intervenția pompierilor pe 3 laturi.

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

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

Toate acestea se vor stabili la AC conform R.L.U. pentru zonă.

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

Zona studiată 13.770 mp

	Existent	Propus
POT	21,00 %	21,60 %
CUT	0,62	0,65

Nr. Crt.	Destinație teren	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Locuințe	1962	14,32	2034	14,77
2	Dotări	407	2,96	407	2,96
3	Curți construcții	2832	20,56	2246	16,30
4	Carosabile	4214	30,60	4214	30,60
5	Platforme, parcaje, trotuare	660	1,79	846	6,14
6	Spații verzi amenajate	225	1,63	403	2,93
7	Spații verzi neamenajate	210	1,52	150	1,09
8	Sport	3230	23,46	3230	23,46
9	Garaje	240	1,74	240	1,74
TOTAL		13.770	100	13.770	100

Incinta cu propuneri – 504 mp

	Existent	Propus
POT	25,00 %	40,00 %
CUT	0,76	1,44

Nr. Crt.	Destinație teren	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Locuințe	130	25,80	202*	40,00
2	Dotări	-	-	-	-
3	Curți construcții	374	74,20	-	-
4	Carosabile	-	-	-	-
5	Platforme, parcaje, trotuare	-	-	184**	36,59
6	Spații verzi amenajate	-	-	118	23,41
7	Spații verzi neamenajate	-	-	-	-
8	Sport	-	-	-	-
9	Garaje	-	-	-	-
TOTAL		504	100	504	100

* Include și spații cu funcțiuni complementare la parter.

** Inclusiv teren pentru 6+1 parcaje în incintă.

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

În plus frontul continuu dar plat și lipsit de personalitate al Stadionului Gloria amplifică senzația de „clădiri înalte” și în cazul construcțiilor P + (2-4)E.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Conform celor menționate anterior, în zonă, pe str. Paris, respectiv Dacilor, sunt asigurate toate utilitățile urbane necesare locuințelor propuse. Din aceste considerente nu se propun alternative sau variante de soluții ci racord la utilități în condițiile stabilite de furnizor, toate lucrările fiind suportate de către beneficiarul investiției.

3.6.1. Alimentarea cu apă :

Se propune racord la rețeaua stradală existentă și alimentarea distinctă, contorizată a clădirilor, cu luarea măsurilor necesare pentru asigurarea presiunii, PSI + ACM + incalzire.

Se va amplasa un hidrant incendiu suprateran la stradă, (+1 în curte).

3.6.2. Canalizare:

a) Canalizarea menajeră

Racord la rețeaua existentă pe stradă (Paris respectiv Dacilor) conform avizului furnizorului.

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

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

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

b) Canaliazrea pluvială

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

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

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

În funcție de necesități, se va asigura pomparea acestora sau racordarea diferențiată Nord sau Vest, conform avizului. Se vor monta grilaje racordate separat la pluvial pentru eliminarea riscului inundații parajelor.

3.6.3. Alimentare cu energie electrică:

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

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

3.6.4. Telecomunicații:

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

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

3.6.5. Alimentare cu energie termică:

Nu se prevede racord la termoficare.

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

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale:

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

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

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

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

NOTA:

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

Se vor respecta condițiile din avize și acorduri; se va asigura dotarea PSI conform normelor pentru întreaga clădire. Nu se permit activități sau funcțiuni cu risc de explozie sau incendiu.

3.6.7. Gospodărie comunală:

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului, cu utilaje adecvate. Pentru întreaga zonă – locuințe individuale sau colective, industrie, comerț, se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede, în etapa următoare, preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la noua rampă municipală – lângă C.E.T., gestionarea - valorificarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU de firma austriacă A.S.A.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI:

Conform concluziilor analizei efectelor produse de realizarea prevederilor prezentului PUZ, rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Aceasta este documentația aferentă unui PUZ, ce va constitui baza pentru demararea procedurii de încadrare privind problemele de mediu, conf. HC 1076/2004. După finalizarea acestei proceduri se va trece la elaborarea documentațiilor specifice necesare atât pentru finalizarea PUZ cât și pentru rezolvarea unor presiuni investiționale la care se va obține avizul de mediu distinct pentru construcție la faza DTAC.

Subliniem din nou faptul că zona are un caracter absolut dominant de locuințe.

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă, deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pt. sol;
- toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – sunt colectate în sisteme inelare și deversate în rețeaua de canalizare urbană;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau a solului, unitățile economice din zonă, având autorizație de funcționare și acord de mediu;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt sau vor fi racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz CA. Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto (nesemnificativ ca valori), deci se încadrează fără probleme în limitele legal admise. Pentru reducerea ei în toată zona, dar îndeosebi adiacent V, au fost prevăzute perdele de protecție cu vegetație de 5 - 10 m lățime, spre Piața Romană.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Pericolul inundațiilor

Digul Mureș, completat cu lama de beton asigură protecția zonei contra inundațiilor cu o probabilitate de 99,50 %.

Nu există alte riscuri naturale (cu excepția cutremurelor) care să afecteze zona studiată.

3.7.3. Ape uzate

Apele uzate de la toate categoriile de producători casnici, industriali, social-culturali, comerț, etc. – se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și sunt trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare orașului, conform avizului (aviz CA. Arad).

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului, cu utilaje adecvate. Pentru întreaga zonă – locuințe individuale sau colective, industrie, comerț, se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la noua rampă municipală – lângă C.E.T., gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU de firma austriacă A.S.A.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu sunt terenuri degradate în zona cu propuneri.

Activitățile preconizate a se desfășura în incinta cu propuneri (locuirea, funcțiuni mixte, nu afectează terenul)

3.7.6. Perdele de protecție

În zonă, pe lângă plantații de aliniament prevăzute în lungul străzilor se mai propun și zone cu o vegetație mai amplă, având rolul de perdele de protecție.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

Nu sunt în zonă, dar se pune accentuat problema de refacere sau reabilitare urbană în zona adiacentă investițiilor (policlinica, stadion, etc.).

3.7.8. Refacerea peisagistică

Tipurile, varietatea și densitatea vegetației noi se va coordona cu ansamblul zonei și respectiv cu indicii de zonă verde specificați și detaliați în regulamentul de urbanism.

Evident accentul se pune pe „crearea” unui peisaj adecvat și agreat de locuitori (posibil pe un segment și în jurul stadionului); cel existent este de teren fără vegetație permanentă controlată + specii nevaloroase.

3.7.9. Potențialul turistic

Potențialul turistic – actual inexistent – al zonei ar putea crește în cazul finalizării investițiilor din întreaga zonă dublate de traseele pietonale și ciclistice ce să lege zona cu cele existente (la Est) și propuse (la Vest și Sud până la Trei Insule).

3.7.10. Disfuncționalități

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, dispar în totalitate disfuncționalitățile existente, inclusiv privind:

a) căile de comunicație - zona are o rețea stradală corespunzătoare tehnic; prin refacerea/modernizarea lor considerăm că ele vor asigura o accesibilitate mărită atât la clădirile existente cât și la cele propuse. Acestea vor asigura un acces facil și fluent în și din zonă, împreună cu o relație funcțională cu transportul comun.

b) rețele edilitare asigură pentru toată zona posibilitatea racordării la:

- alimentare cu apă + PSI,
- canalizare menajeră,
- canalizare pluvială,
- gaze naturale,
- electrice, telefonie.

O atenție deosebită se va acorda sistemelor centralizate sau locale de asigurare a încălzirii și apei calde menajere, prin montarea de cazane pe gaze, omologate și atestate în România.

Evident, aceste utilități deservește deci elimină disfuncționalitățile – și pentru activitățile, funcțiunile existente și menținute.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

- domeniul public de interes local – străzile + tramvai.
- terenuri proprietate privată și publică de interes local, (Primăria Municipiului Arad);
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

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

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

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

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile prezentului P.U.Z. se înscriu global în prevederile P.U.G. al Municipiului Arad, precum și în propunerile de utilizare funcțională a prevederilor Regulamentului P.U.G, respectiv pentru U.T.R. nr. 8, și coordonate cu situația existentă pe teren.

Elaboratorul prezentului P.U.Z. apreciază că realizarea acestor clădiri pe o zonă relativ amplă dar fără clădiri valoroase arhitectural sau istoric, este în concordanță cu evoluția zonei – de la exclusiv locuințe la caracter mixt, temeiul legal al caracteristicilor investiției este prezentat detaliat.

Totodată nu trebuie omise taxele și impozitele aferente atât edificării cât mai ales utilizării celor apartamentelor noi din zonă. Precizăm – PUG Arad cu delimitarea grafică inexistentă, marchează la nivelul întregului oraș zona centrală, iar "asimilarea" acestui cartier cu zona centrală a municipiului este discutabilă (solicitarea în CU a avizului faza PUZ + PAC), deci de 2 ori pentru aceeași casă. În plus apare șansa unei ordonări privind existența în incinta cu propuneri: – teren viran + clădire existentă nevaloroasă = demolare = construire clădire P+(2-3) E.

Toate acestea sunt stipulate detaliat în memoriul de prezentare, pct. 2.3, incluzând și un bilanț din care rezultă preponderența clădirilor noi tip bloc cu P+4, P+10. Faptul că deși zona este în PUG, ansamblu urban (O. 2314/2004 al MCC) în zonă există doar o clădire monument (oficial policlinică dar modestă ca valoare) și în rest este un cartier de blocuri P + 4 - P + 10, realizat în perioada 1960 – 1980 (peste 85%), ce înconjoară pateul de clădiri P – P + (1-2)E + M, în care trăiesc ~ 15 % din locuitorii zonei. Din aceste considerente, existând și avizul favorabil al MCPN – Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național a jud. Arad, apreciem că nu mai este necesar și avizul CJ Arad la această documentație de urbanism. De altfel ea studiază o suprafață mică de 504 mp raportată la zona UTR 8.

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

- nebloarea vederii, panoramei spre sud și est – râul Mureș prin clădiri front continuu;
- crearea și funcționarea corespunzătoare a unei zone tampon lângă Mureș, ca traseu pietonal și ciclist neîntrerupt (sau separat) de traficul auto lângă digul Mureșului;

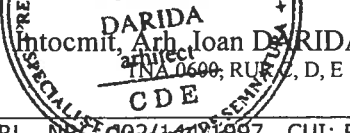
Sugerăm și o analiză riguroasă neidealizată local – patriotic a statutului și valorii zonei raportată la fondul existent de clădiri pentru a putea reduce blocajele juridice (datorate tratării în corpore a zonei ca zonă ce trebuie protejată pe o suprafață foarte mare) și implicit ușurării filierei de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

Altfel, cu perpetuă abordare sau așteptare a rezolvării ideale, pentru întreaga zonă, mărim riscul înmulțirii clădirilor gen Preparandia Veche - monument în stare de ruină, neutilizat de decenii ca și alte multe clădiri din zonă.

COPYRIGHT!

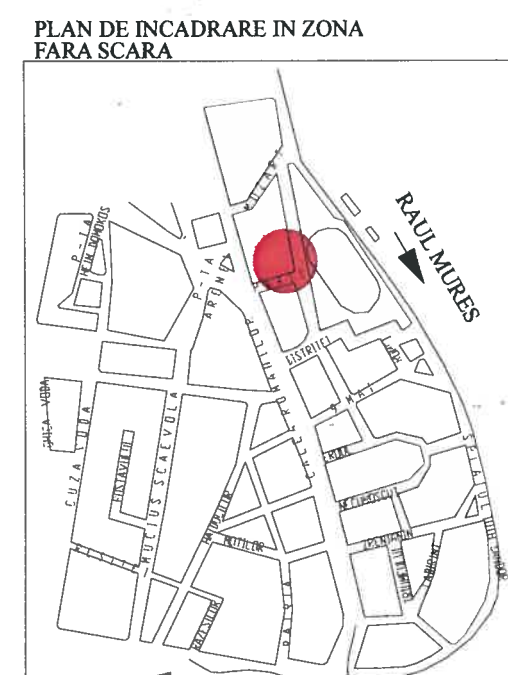
În conformitate cu art. 39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, aprobat prin HG nr. 1519/2004, acest proiect este proprietatea intelectuală a SC STACONS SRL, având drept autor **Darida P. Ioan**.

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


DARIDA
Intocmit, Arh. Ioan DARIDA
arhitect
INA 0600, RUE 1, D, E
C D E



P PLAN
U URBANISTIC
Z ZONAL
PUZ - Construire imobil P+(2-3)E
cu funcțiuni mixte
(locuințe + funcțiuni complementare)



- LEGENDA**
- ZONA STUDIATA
 - XXX INCINTA PROPUNERI
 - CLADIRI EXISTENTE
 - CLADIRI PROPUSE
 - LOCUINTE, ANEXE
 - DEMOLARE
 - DOTARI
 - DRUMURI, CAROSABILE *
 - * PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE
 - ZONE VERZI NEAMENAJATE
 - ZONE VERZI AMENAJATE
 - SPORT SI AGREMENT
 - GARAJE
 - CURTI CONSTRUCTII
 - M MONUMENT ARHITECTURA
 - ACCES PIETONI
 - ACCES CAROSABILE
 - SENS CIRCULATIE

spre CENTRU
Pta. Romana (Arenei)
linii tramvai
spre Aradul Nou (TIMISOARA)

Bilanțul teritorial, cuprinde pe categorii de folosință și destinații toate elementele de calcul, respectiv:
Zona studiată 13.770 mp

Nr. Crt.	Destinație teren	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Locuințe	1962	14,32	2034	14,77
2	Dotări	407	2,96	407	2,96
3	Curți construcții	2832	20,56	2246	16,30
4	Carosabile	4214	30,60	4214	30,60
5	Platforme, parcaje, trotuare	660	4,79	846	6,14
6	Spații verzi amenajați	225	1,63	403	2,93
7	Spații verzi neamenajați	210	1,52	150	1,09
8	Sport	3230	23,46	3230	23,46
9	Garaje	240	1,74	240	1,74
TOTAL		13.770	100	13.770	100

Incinta cu propuneri - 504 mp

Nr. Crt.	Destinație teren	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Locuințe	130	25,80	202*	40,00
2	Dotări	-	-	-	-
3	Curți construcții	374	74,20	-	-
4	Carosabile	-	-	-	-
5	Platforme, parcaje, trotuare	-	-	184	36,59
6	Spații verzi amenajați	-	-	118	23,41
7	Spații verzi neamenajați	-	-	-	-
8	Sport	-	-	-	-
9	Garaje	-	-	-	-
TOTAL		504	100	504	100

* Include și spații cu funcțiuni complementare la parter.
Remarcăm atât C.U.T.-ul relativ ridicat pe zonă cât și „efectul” redus al clădirilor propuse asupra zonei, datorită evident numărului mare la parter și respectiv zona studiată a clădirilor înalte.

NOTA
* INCLUSIV TRAMVAIUL

Nota: In cazul constatarii unor neconcordanțe se va anunța imediat proiectantul.

STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINIERIE		Arad 310133, B-dul. Decebal, Nr.6 Tel: 0257/212065; 0357/429224 Fax: 0257/212069 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.: 302/144/1997 CUI: RO 9330282	ISO 9001 ISO 14001 ISO 18001
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500
SEF PROIECT	arh. Darida Ioan		
PROIECTAT	arh. Darida Ioan		Data: OCT 2009

Beneficiar:	Proiect nr.
PUSCASU HORATIU MIRCEA Str. Paris, nr.5, Loc. Arad	95/2009
Titlu proiect: PUZ - Construire imobil P+(2-3)E cu funcțiuni mixte (locuințe + funcțiuni complementare) Str. Paris, nr.5, Loc. Arad	Faza: P.U.Z.
Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE	Planșă nr. 03 A



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT
SECRETAR
Cons.jr.Lilioara Stepanescu

Nr.191/06.07.2010
HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2010

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Construire imobil P+(2+3)E cu funcțiuni mixte, (locuințe + funcțiuni complementare), beneficiari Pușcașu Horațiu-Mircea și Pușcașu Simona-Manuela, str.Paris nr.5, proiect nr.95/2009, elaborat de către SC Stacons SRL”

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 31849 din 06.07.2010;
- raportul nr.ad.31849 din 31.05.2010 al Arhitectului Șef - Serviciul construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal **“Construire imobil P+(2+3)E cu funcțiuni mixte, (locuințe + funcțiuni complementare), beneficiari Pușcașu Horațiu-Mircea și Pușcașu Simona-Manuela, str.Paris nr.5, proiect nr.95/2009, elaborat de către SC Stacons 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. 0010 – 2000 ;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică ;

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

H O T Ă R Ă R E :

Art.1. Se aprobă Avizul Tehnic nr.26 din 11.06.2010 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal **“Construire imobil P+(2+3)E cu funcțiuni mixte, (locuințe + funcțiuni complementare), beneficiari Pușcașu Horațiu-Mircea și Pușcașu Simona-Manuela, str.Paris nr.5, proiect nr.95/2009, elaborat de către SC Stacons SRL”**, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad .

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiari și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Serviciul Construcții și Urbanism
Dumitru Petrescu/2ex/Dumitru Petrescu

Cod:PMA-S1-01