

Hr. 10/20.01.2010

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2010

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire locuințe și funcțiuni complementare , beneficiar Henț Măriuța, str.Spătarul Borcea nr.1, proiect nr.115/2008, elaborate de către S.C . STACONS S.R.L.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 73280 din 2009 ;

-raportul nr. ad. 73280 din 2009 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal, Construire locuințe și funcțiuni complementare , beneficiar Henț Măriuța , str.Spătarul Borcea nr.1, proiect nr.115/2009 elaborat de către S.C.STACONS S.R.L.

-Avizele Comisiilor de specialitate ;

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

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

H O T Ă R Ă R E :

Art. 1. Se aprobă Avizul Tehnic nr. 2 din 15 .01.2010 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismului.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - Construire locuințe și funcțiuni complementare , beneficiar Henț Măriuța , str. Spătarul Borcea nr.1, Proiect nr. 115/2009, elaborat de către S.C. STACONS S.R.L.

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal va avea valabilitate de 3 ani de la data aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad.

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

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 73280/Ao/ ~~2009~~
20.01.2010

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire locuințe și funcțiuni complementare , beneficiar Henț Măriuța , Str. Spătarul Borcea nr.1, proiect nr. 115 /2008, elaborat de S.C. STACONS S.R.L.

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 3188/03.12.2008, precum și solicitarea beneficiarului privind elaborarea unei construcții cu caracter de locuințe și funcțiuni complementare , propusă a fi realizată după noile standarde și normative în vigoare și prin care se îmbunătățește aspectul estetic și funcțional al spațiului studiat, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal – Construire locuință și funcțiuni complementare , beneficiar Henț Măriuța, str. Spătarul Borcea nr.1, proiect nr.115/2009, elaborat de către S.C. STACONS S.R.L. cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL CONSTRUCȚII-URBANISM

Nr. 73280/Ao/15.01.2009

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire locuințe și funcțiuni complementare.

Beneficiar, Henț Măriuța,
Adresa, str .Spătarul Borcea nr. 1,
Proiectant, S.C. STACONS S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR. Arh. Ioan Darida.
Proiect nr. 115/2008.

Proiectantul a depus documentația PUZ – Construire locuințe și funcțiuni complementare, înregistrată la Primăria Municipiului ARAD cu nr.73280 / 23.12.2008.

Documentația PUZ depusă a fost întocmită în baza Certificatului de urbanism cu nr. 3188/03.12.2008 emisă de Primăria Municipiului ARAD.

CONSTATĂRI,

În urma verificării documentației de urbanism s-a constatat că aceasta este întocmită în conformitate cu reglementările tehnice G.M 010-2000 , aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al M.L.P.A.T. și conține,

A. PIESE SCRISE,

Memoriu de prezentare,

B. PIESE DESENATE,

C. AVIZE,

A. Referitor la memoriu de prezentare,

-Regimul juridic,

Conform cu Certificatul de urbanism nr. 3188/03.12.2008, emis de Primăria Municipiului ARAD și a extrasului de C.F. nr. 303268 /21.07.2009, pe terenul care face obiectul prezentei documentații , care are o suprafață de 414,00 mp, se propune construirea unei locuințe individuale P+2E.

Terenul este situat în intravilanul Municipiului ARAD, str. Spătarul Borcea nr.1, și este delimitat astfel,

N - str. Reșiței,

E - str. Cuza Vodă,

S - str. Spătarul Borcea,

V – str. Ialomiței,

Terenul este proprietate privată a persoanelor fizice .

- Regimul economic,

Folosința actuală – teren viran,

Se solicită - Construire locuințe și funcțiuni complementare,

- Regimul tehnic,

Conform Planului urbanistic general aprobat , terenul este situat în UTR nr. 7 . POT maxim 40 % ,și CUT maxim 0,95 , regimul maxim de înălțime P+2 , înălțimea construcției este de maxim 10,00 m .

Funcția dominantă a zonei- zonă de locuințe,

Funcțiuni complementare – spații comerciale și servicii.

POT existent 00,00%
CUT 0,00

POT propus 40,00%
CUT 1,20

Se propune construire locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime de P+2E , în vederea realizării noilor standarde de locuire în conformitate cu noile cerințe.

Echiparea edilitară.

- 1- Instalația de apă-canal se va racorda la rețeaua de apă-canal a orașului.
- 2- Instalațiile electrice se vor racorda la rețeaua electrică a orașului.

- 3- Instalația de telefonie se va racorda la rețeaua de telecomunicații a orașului.
4- Instalația de gaze naturale se va racorda la rețea de distribuție existentă a orașului.

C. REFERITOR AVIZE.

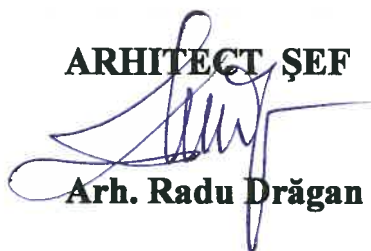
Documentația conține următoarele avize solicitate prin C.U. nr. 33188/2008,

- | | |
|--|---------------------|
| 1. E-ON Gaz Distribuție nr. 10266/29.12.2009 | |
| 2. Apă – canal | 244/28.01.2009 |
| 3. Electrica | 20607/18.02.2009 |
| 4. Romtelecom | 1105/07.01.2009 |
| 5. PSI | 302785/23.12.2008 |
| 6. Sănătatea populației | 1787/05.01.2009 |
| 7. Direcția cultură | 135/U/08.07.2009 |
| 8. Mediu | 6701/15.12.2009 |
| 9. Comisia de circulație | 56900/T7/20.12.2009 |

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI.

Având în vedere că s-a respectat C.U. NR.3188/2008, și au fost prezentate toate avizele solicitate , se propune spre aprobare documentația prezentată.

ARHITECT ȘEF



Arh. Radu Drăgan

ȘEF SERVICIU



Ing. Mirela Szasz

CT 15.01.2010



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURĂ
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



3

MEMORIU DE PREZENTARE

PUZ

Locuințe și funcțiuni complementare

Arad, Str. Spătarul Borcea, nr. 1

Beneficiar: Henț Măriuța

Întocmit,
ARH. IOAN DARIDA

2008



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: PUZ - Locuințe și funcțiuni complementare

Amplasament: Arad, str. Spătarul Borcea, nr. 1

Beneficiar: HENȚ MĂRIUȚA

Proiectant: SC STACONS SRL

Proiect nr. : 115/2008

Faza: PUZ

Conținut volum: Vol I. - MEMORIU DE PREZENTARE

2008



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE



GENERALITĂȚI

Proiect- 115/2008

Beneficiar:
Henț Măriuța
Data 15.12.2008
Pagina II

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

- Urbanism și amenajarea teritoriului: **Dipl. Arh. Ioan DARIDA**
RUR C, D, E.
- Rezistența: **Dipl. ing. Dorin STANCA**
- Instalații: **Dipl. ing. Victor RĂSĂDEA**
- Studiu Geo: **SC Atelier A SRL**
- Topo: **Primăria Municipiului Arad,
Serviciul Cadastru**





STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE

B-dul. Decebal, Nr.6, Arad 310133
Tel: 0257/212065; 0357/429224
Fax: 0257/212069
E-mail: stacons_arad@yahoo.com
Reg.Com.: J02/144/1997
CUI 9330282, Atribut fiscal: R

GENERALITĂȚI

Proiect – 115/2008

Beneficiar:
Henț Măriuța
Data 15.12.2008
Pagina III

BORDEROU DE VOLUME

VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE – PUZ

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Întocmit:

Dipl. Arh. Ioan DARIDA





BORDEROU – VOLUMUL I

A. PIESE SCRISE

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

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ

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

4. REGLEMENTĂRI

5. ANEXE

CU, Nr. 3188/03.12.2008, emis de Primăria Municipiului Arad
Planșa anexă la CU.
Extras CF nr. 1165 – Arad, nr. top. 1535

B. PIESE DESENATE

1. PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ 01 A
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE 02 A
5. CIRCULAȚIA TERENURILOR 03 A
6. PLAN COORDONATOR REȚELE 01 ED
7. DESFĂȘURĂTOR EXISTENT –PROPUȘ, str. Spătarul Borcea
8. DOCUMENTAR FOTO

Întocmit:
Arh. Ioan DARIDA





MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției:

Denumire: PUZ – Construire locuințe și funcțiuni complementare
Beneficiar: HENȚ MĂRIUȚA
Amplasament: Arad, str. Spătarul Borcea, nr. 1
Proiectant: SC STACONS SRL
Proiect nr.: 115/2008
Faza: P.U.Z.
Arhitectura, urbanism: Dipl. arh. Darida Ioan, TNA 0600; RUR: C, D, E.

1.2. Obiectul PUZ:

Obiectul lucrării este elaborarea PUZ - Construire locuințe și funcțiuni complementare, pe baza temei de proiectare și a C.U. 3188/13.12.2008, în concordanță cu GM 010/2000.

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

Documentația este conform:

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

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

Planul Urbanistic Zonal constituie documentația care stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a 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, neafându-se în zona cu evaluare peisagistică.

Zona studiată, 4,62 ha, este parțial obiectul unității teritoriale de referință nr. 7. În Capitolul 2 – Utilizare funcțională – se specifică faptul că – terenul este supus interdicției temporare de construire până la elaborarea de PUD sau PUZ

Incinta cu propuneri are 414mp (cca 22 x 18m), situată la est de la str. Ialomiței, colț cu str. Spătarul Borcea și aproximativ 90 m Nord de Mures, la limita V a UTR 8.

1.3. Surse documentare:

- PUG, Municipiul Arad, UTR 7. La întocmirea lucrării au fost consultate documentații întocmite anterior PUZ – respectiv Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1997, întocmit de către SC PROIECT ARAD SA, precum și Regulamentul aferent acestuia pentru UTR 8.

- DS zona centrală Arad - 8052
- Cadastru imobiliare Arad,
- Documentare foto – noiembrie 2008.
- PUZ zona fabricii de zahăr – 1994 – arh.Serban E.
- PUZ locuințe și spații comerciale, str. Ialomiței, nr. 14-16, Proiect Stacons SRL, nr. 115/2008
- PUZ Faleză Sud, Splaiul Mureșului, Proiect nr. 190/2007, arh. Ioan FEIER.
- Studiu valorificare zona fabricii de zahăr – 1993 – arh. Georgeta Feier.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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.

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.

2.2. Încadrarea în localitate:

Zona cu propuneri este în partea de sud a municipiului, lângă Mures, are 4,62 ha și este delimitată:

N – curțile caselor de pe strada Reșiței (închisă 1994), E – str. Cuza Vodă

S – digul Mureș, V – str. Ialomiței,

De formă rectangulară, incinta cu propuneri are 414 mp, este mijlocul pateului studiat de cca 200x210m, delimitat:

- N – front S str. str. Ialomiței, nr. 19, - E – str. Spătarul Borcea, nr. 3

- S – frontul opus str. Spătarul Borcea, digul râului Mureș, râul Mures, - V – str. Ialomitei

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

- curtea cu clădirile ruină ale fabricii de zahăr veche / F.Z.

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

Conform CU nr. 3188/03.12.2008, terenul propus spre studiu are 4,62 ha, incinta cu propuneri are 414 mp.

2.3. Elemente ale cadrului natural.

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

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

Teren plat, având între 109,40/110,32 m cu mici declivități locale, urcător Sud spre Mureș.

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.

Istoric.

Ca teren edificabil – în pofida relativei apropieri de podul peste Mureș (~350m E) și de completarea fortificațiilor de la capătul N al acestuia, zona cu propuneri a apărut în mijlocul sec XIX.

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

Studiul aferent PUZ-ului nr. 190/2007, titlul „FALEZA STRADA MALUL MUREȘULUI”, proiectant general SC OBIECTIV SRL ARAD, șef proiect arh. Ioan FEIER, ce tratează zona amplă situată la vest de amplasament elaborat de Prof. Dr. Dinu GHEORGHIU (expert MCC) cât și din cel aferent zonei P-ța Veche (Heim DOMOKOS) – str. Cuza Vodă, elaborat de arh. Emil ANGHEL (expert MCC), ambele cu concluzii valabile și pentru PUZ –ul în cauză, precizându-se clar că acest teren era capătul S-E al terenului liber de construcții ce constituia zona de protecție a vechii cetăți (demolată în sec XIX), deci aprioric fără construcții.



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

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

În jurul anului 1880-1890 au apărut în zonă :

- Fabrica de spirt SPITZER (incinta FZ)
- Fabrica de gaz lampant ~ str.M. Scaevola,
- Fabrica de pielărie ~ str. Reșiței.

toate identificabile pe harta 5-1893.

Inexistența construcțiilor rezultă de altfel și din hărțile Aradului - 1882, 1893, 1918, 1931 - în toate clădirile apar la peste 80 m de str. Ialomiței, latura Vest. Acest fapt a fost confirmat și din informațiile primite de la locuitori din zonă respectiv familia CENTI, ce locuiește pe Splaiul Mureșului, (nr. 8, la aproximativ 30 m de str. Ialomiței), din jurul anului 1910, ce în esență confirmă:

- terenul a fost fără construcții (o anticameră - maidan) pe latura Vest a fabricii de hârtie,
- după ce s-a transformat în fabrica de zahăr, dezvoltarea, extinderea s-a făcut către Vest, pe terenul liber; pe latura S-V a apărut o locuință de serviciu (str. Ialomiței colț cu Malul Mureșului).

În 1918 situația era :

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

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

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

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

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

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

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

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

Monumente de arhitectură nu sunt în zona studiată, cele mai apropiate (Preparandia veche – o ruină, Biserica Sârbească, etc.) sunt la peste 450 m N.

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

Condiții geotehnice

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

- geomorfologic: amplasamentul explorat aparține Câmpiei de Vest, terenul fiind plan cu stabilitate asigurată;



- geologic: formațiuni neogene dispuse transgresiv și discordant peste fundament cristalin;
- hidrogeologic: amplasamentul se află în zona de influență a râului Mureș (~350m), datorită straturilor cu permeabilități diferite din subsol se caracterizează prin fluctuații mari ale nivelului apei freatice.

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 $-0,70 \div -0,80m$.

Stratificatia terenului:

- umplutură = -1,30 m;
- praf argilos cafeniu-gălbui până la -3,10 m;
- complex nisipos cu pietriș și rar bolovanos cafeniu-gălbui saturat până la baza forajului = -5,00 m;

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

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

Concluzii si recomandări

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

2.4. Circulația

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

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

În strada Ialomiței debușează în zonă :

- str. G. Ureche, cat IV, asfaltata, 2 sensuri,
- str. Spătarul Borcea (din E), cat IV, partial asfaltată, 2 sensuri – relație Est cu str. Cuza Vodă,
- str. Reșiței , cat IV, partial asfaltata, 2 sensuri

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

2.5. Ocuparea terenului

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

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

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

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

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

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



2.6. Echiparea edilitară

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

2.6.1. Alimentarea cu apă

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

2.6.2. Canalizarea menajeră

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

2.6.3. Canalizarea pluvială

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

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

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

2.6.5. Telecomunicații

În zona studiată există rețele de telecomunicații.

2.6.6. Alimentarea cu energie termică

Nu exista în zonă.

2.6.7. Rețele de gaze naturale

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

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

2.7. Problemele de mediu

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

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 terenului dintre dig și Mureș;
- zgomotului produs de tramvai pe podul Traian.

2.8. Opțiuni ale populației

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



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

Plecând de la acestea, propunem următoarele soluții:

3.2. Prevederi ale PUG

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

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

Din prescripțiile Regulamentului aferent zonei amintim:

Cap. 1. – Generalități

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

Cap. 2. – Utilizare funcțională

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

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 permisivitățile legale.



3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Modernizarea circulației

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Zonificarea funcțională, propuneri.

Bilanț teritorial, indici urbanistici

În cadrul terenului liber de 414 mp, Zona 1, se propune - clădire A – la front având caracteristici tehnice și juridice în concordanță cu prevederile CU.

3.5.1. Caracteristicile zonelor cu propuneri

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

Zona Z1, 414 mp, clădire P+2E, - 2 apartamente medii.

- N – front S str. str. Ialomiței, nr. 19, - E – str. Spătarul Borcea, nr. 3
- S – frontul opus str. Spătarul Borcea, digul râului Mureș și râul Mureș, - V – str. Ialomitei

	Existent	Propus
POT	0 %	40%
CUT	0	1,2

și cuprinde o subzonă, identică cu zona cu propuneri - 414 mp, proprietate.



Clădirea propusă – P+2E, este adiacentă în lung, la parter cu str. Ialomiței, are $A_c = 166$ mp. Structura este realizată din cadre BA, modulată $(5,2 \times 4) \times (2 \times 4) = 166$ mp comerț, cu console 1,2 m - max 2,2 m pe laturi, la etaje.

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

Clădirea adăpostește următoarele funcțiuni:

Parter: - funcțiuni complementare – cu acces pietonal din str. Ialomiței + acces auto din str. Spătarul Borcea, fără destinații ce pot genera noxe, zgomot, circulație trafic greu, etc. ci mai degrabă servicii prestări, mic comerț de utilitate zilnică,

- casa de scară ce servește - cu acces din curte – etajele.

Tot la acest nivel – CTS – se asigură:

- un acces carosabil în incintă pentru cele 4 parcaje locatari + 1 parcaj pentru musafiri + 1 parcaj pentru spațiu cu altă destinație – intrarea distinctă din stradă,

- acces și pentru aprovizionare (conf. Hg 535/1996 până la 200 mp comerț = 1 parcaj,

- zona verde ~ 60 mp asigurat, necesar la 2 ap. x 3 pers/ap.x 2 mp/pers = 12 mp.conf. HG 525/1996.

Etaj 1: scară + 1 apartament amplu conform Legii 114/1996, având balcoane pe trei laturi,

Etaj 2: scară + 1 apartament amplu conform Legii 114/1996, având balcoane pe trei laturi.

Rezultă: $A_c = 166$ mp, $A_d = 498$ mp, $V_c = 1.700$ mc, Cota $\pm 0,00$ la +0,35 față de CTS,

Hpazie = 10,00 m, Hcoamă = 14,40 m, șarpantă clasică cu învelitoare din țiglă.

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 comerciale au acces din stradă cu respectarea N 051/2001 privind accesibilitatea, cerință valabilă pentru incintă + toate clădirile.

Global, la nivelul zonei cu propuneri (414 mp), rezultă:

	Existent	Propus
POT	0 %	40,00 %
CUT	0	1,2

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

Se vor asigura accese – evacuări pietonale spre domeniul public (latura N și S) și un acces carosabil; nu se prevăd goluri sub distanțe din Codul civil; de altfel, clădirea nu se alipește de existent nici la N, E, S sau V, fiind domeniu public iar valoarea clădirilor învecinate rezultă clar din documentarul foto.

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

Menționăm:

- în spațiul dintre clădire și limita de proprietate se amenajează zona verde,, idem și terenul din „fața” clădirii (între trotuar și drum),

- în incintă există 4 parcaje + 1 pentru musafiri + 1 spațiul cu funcțiuni complementare, total 6 parcaje, față de necesar 3 parcaje, conform HG 525/1996, cap. 5.3.1.

- nu se afectează spațiul de protecție al stației de gaze;

- la clădire se asigură intervenția pompierilor pe minim 2 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, din dale înierbate,

- iluminat nocturn, sisteme antiefracție

- perdele protecție perimetral, amenajare trotuar + zona verde la strada,

- gard opac + 2,10 m către vecini, semiopac la E

- mobilier urban – bănci, umbrar cișmea, etc. în curte.

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



**BILANȚ TERITORIAL,
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Cuprinde pe categorii de folosință și destinații toate elementele de calcul, respectiv:

Zona studiată – 4,62 ha

	Existent	Propus
POT	5,84 %	6,22
CUT	0,07	0,08

Nr. Crt.	Destinație teren	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Locuinte	0,27	5,84	0,28	6,01
2	Dotari	0	0	0,01	0,21
3	Curti constructii	3,32	71,86	3,28	70,99
4	Carosabile	0,40	8,66	0,40	8,67
5	Platforme, parcaje, trotuare	0,11	2,38	0,13	3,81
6	Spatii verzi amenajate	0,05	1,08	0,06	1,30
7	Spatii verzi neamenajate	0,31	6,71	0,30	6,50
8	Dig Mures	0,03	0,65	0,03	0,65
9	Ape curgatoare	0,07	1,51	0,07	1,51
10	Tehnico-edilitare	0,06	1,30	0,06	1,30
TOTAL		4,62	100	4,62	100

Incinta cu propuneri – 414 mp

	Existent	Propus
POT	0 %	40 %
CUT	0	1,20

Nr. Crt.	Destinație teren	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte	0	0	115	27,78
2	Dotari	0	0	51	12,22
3	Curti constructii	414	100	0	0
4	Carosabile	0	0	0	0
5	Platforme, parcaje, trotuare	0	0	188	45,51
6	Spatii verzi amenajate	0	0	60	14,49
7	Spatii verzi neamenajate	0	0	0	0
8	Dig Mures	0	0	0	0
9	Ape curgatoare	0	0	0	0
10	Tehnico-edilitare	0	0	0	0
TOTAL		414	100	414	100

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

Necesar 16 mp. conform H.G. 525/1996



3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

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

Se va amplasa un hidrant incendiu suprateran la stradă.

3.6.2. Alimentarea cu apă industrială

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

3.6.3. Canalizarea apelor uzate

Racord la rețeaua existentă pe strada Ialomiței.

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 Nord, 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 Dn = 250, 315, 400 mm, acestea având durata normală de funcționare de peste 50 ani.

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

3.6.4. Canalizarea apelor meteorice

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

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

Pe traseul colectoarelor se vor prevedea cămine de vizitare din tuburi de beton prefabricate, cu rame și capace din fontă, carosabile, amplasate la distanțe de maxim 50m unul de altul, în punctele de schimbare de direcție, în punctele de 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, conform avizului. Se vor monta grilaje racordate separat la pluvial pentru eliminarea riscului inundării parcajelor.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrică

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

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

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



3.6.6. Rețea de telecomunicații

Pentru echiparea zonei cu dotările pentru telecomunicații (servicii telefonice, transmisii de date, conectare la 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.

3.6.7. Alimentarea cu energie termică

Nu se prevede racord la termoficare.

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

3.6.8. Rețele de gaze naturale

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

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

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

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

NOTA:

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.

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 AC.

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, dar se încadrează 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.

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 99,95%.



STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURĂ
URBANISM
DESIGN
INGINIERIE



MEMORIU DE PREZENTARE

MP – 115/2008

Beneficiar:

Henț Măriuța

Data 15.12.2008

Pagina 12/13

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

Terenurile degradate - existente – din zonă sunt minime, cele adiacente vor fi eliminate, în principal prin 2 categorii de intervenții:

- la digul Mureș,
- din zonele cu depozitări neautorizate, necontrolate de gunoi și deșeuri, se va interveni prin îndepărtarea acestora până la cota terenului degradat, urmând apoi umpluturi pentru atingerea CTS necesar construcțiilor sau plantațiilor.

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 majoră în zona propusă investițiilor.

3.7.8. Refacerea peisagistică

Se va face în tandem cu investițiile preconizate, dublate de demersurile impuse de vecinătatea cu râul Mureș. 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; cel existent este de teren fără vegetație permanentă controlată.

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 cicliste ce să lege zona cu cele existente (la Est) și propuse (la Vest 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 nu 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 ce asigură pentru toată zona posibilitatea racordării la:

- alimentare cu apă,
- 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 deserves deci elimină disfuncționalitățile – și pentru activitățile, funcțiunile existente și menținute, amplificate în următorii 10-20 ani.

NOTĂ: Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, conf. HG 1076/2004, sunt tratate în Memoriul de specialitate – Aviz Mediu MS AvM 115/2008.



3.8. Obiective de utilitate publică

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

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

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

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

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

4. REGLEMENTĂRI

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

Elaboratorul prezentului P.U.Z. apreciază că realizarea acestor clădiri pe un teren amplu, fără clădiri, este în concordanță cu evoluția zonei – de la exclusiv locuințe la caracter mixt, temeiul legal al caracteristicilor investiției este prezentat detaliat cap.3.5.

Totodată nu trebuie omise taxele și impozitele aferente atât edificării cât mai ales utilizării apartamentelor. În plus apare șansa unei ordonări privind existența (îndeosebi adiacent laturii V a incintei) opus ruinelor (sau terenului viran) fabricii de zahăr.

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

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

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

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

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

Altfel, cu perpetuă abordare sau așteptare a rezolvării ideale, proprietate privată pentru întreaga zona, mărim riscul înmulțirii clădirilor gen Preparandia Veche - monument în stare de ruină, neutilizat de decenii, dar „centru” al preocupărilor finanțate din bani publici

Deci prioritatea faptelor nu prognozelor academice.

COPYRIGHT!

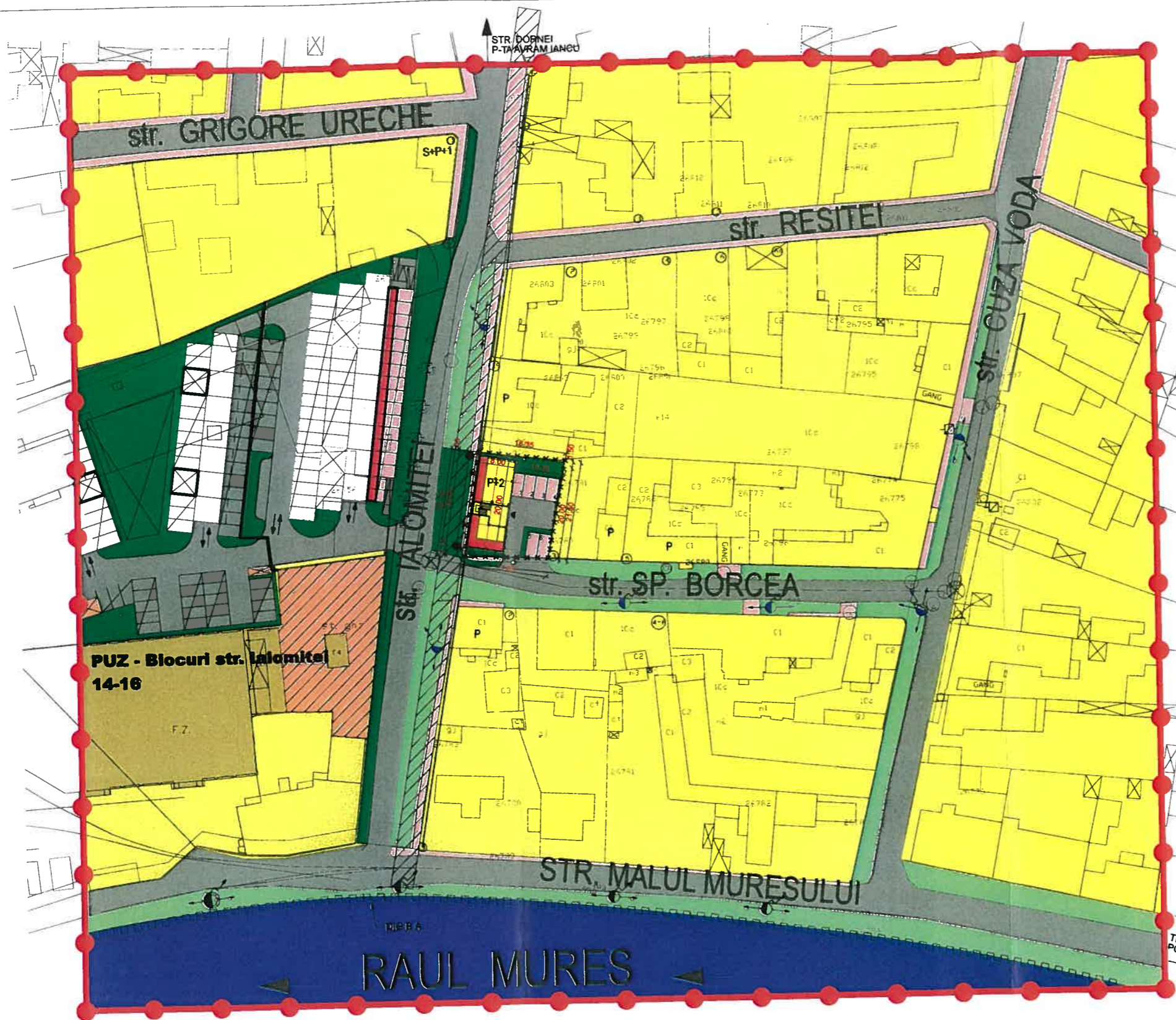
În conformitate cu art. 39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, aprobat prin HG nr. 1519/2004, acest proiect este proprietatea intelectuală a SC STACONS SRL, autor Dipl. Arh. Darida I. Ioan.

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

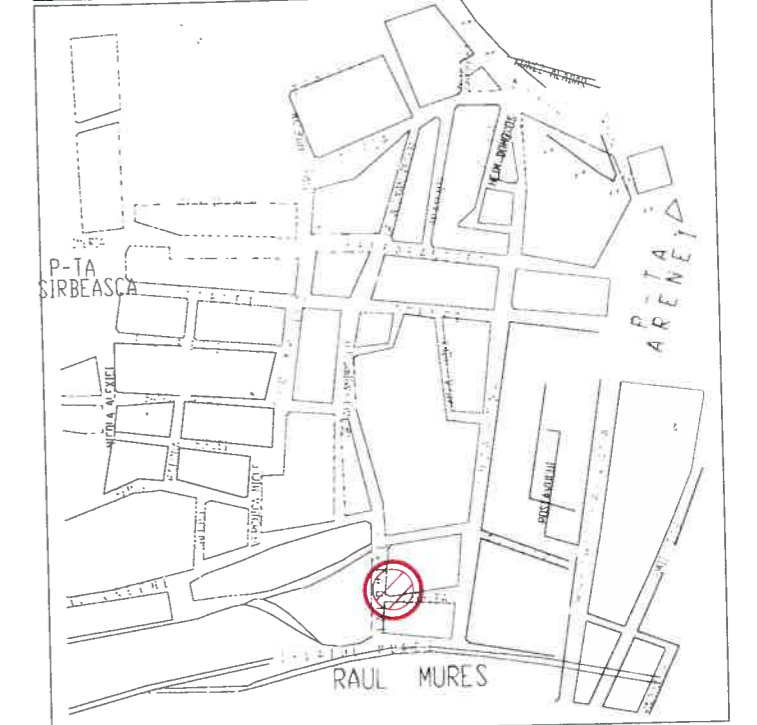
Întocmit:

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





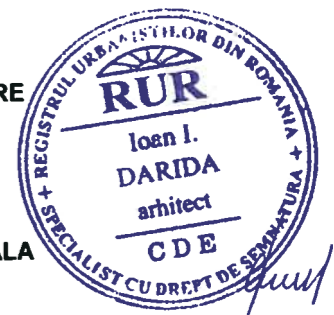
PUZ - LOCUINTE
str. SPATARUL BORCEA nr.1



PLAN DE INCADRARE IN ZONA FARA SCARA

LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- XXX INCINTA PROPUNERI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- LOCUINTE, ANEXE
- CURTI CONSTRUCTII, TEREN VIRAN
- DOTARI
- INDUSTRIE, DEPOZITE
- APA CURGATOARE
- DRUMURI, CAROSABILE
- PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE
- ZONE VERZI NEAMENAJATE
- ZONE VERZI AMENAJATE
- ZONA PROTECTIE ARHITECTURALA
- ZONA PEISAGISTICA
- DIG - LAMA B.A.
- TEHNICO-EDILITARE
- ZONA PROTECTIE
- ▶ ACCESE PIETONI
- ⇨ ACCESE CAROSABILE
- ↔ SENS CIRCULATIE



BILANȚ TERITORIAL - Zona studiată - 4,62 ha

	Existent	Propus
POT	8,11 %	
CUT	0,10	

BILANȚ TERITORIAL - Incinta cu propuneri - 414 ha

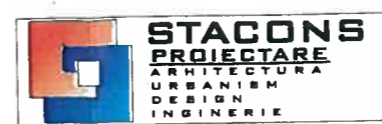
	Existent	Propus
POT	0 %	40 %
CUT	0	1,20

Cuprinde pe categorii de folosință și destinații toate elementele de calcul, respectiv

Nr. Crt.	Destinație teren	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Locuințe	0,27	5,84	0,28	6,91
2	Dotări	0	0	0,01	0,21
3	Curti construcții	3,32	71,86	3,28	70,99
4	Carosabile	0,40	8,66	0,40	8,67
5	Platforme, parcaje, trotuare	0,11	2,38	0,13	3,81
6	Spatii verzi amenajate	0,05	1,08	0,06	1,30
7	Spatii verzi neamenajate	0,31	6,71	0,30	6,50
8	Dig Mures	0,03	0,65	0,03	0,65
9	Ape curgatoare	0,07	1,51	0,07	1,51
10	Tehnico-edilitare	0,06	1,30	0,06	1,30
TOTAL		4,62	100	4,62	100

Nr. Crt.	Destinație teren	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Locuințe	0	0	115	27,78
2	Dotări	0	0	51	12,22
3	Curti construcții	414	100	0	0
4	Carosabile	0	0	0	0
5	Platforme, parcaje, trotuare	0	0	188	45,51
6	Spatii verzi amenajate	0	0	60	14,49
7	Spatii verzi neamenajate	0	0	0	0
8	Dig Mures	0	0	0	0
9	Ape curgatoare	0	0	0	0
10	Tehnico-edilitare	0	0	0	0
TOTAL		414	100	414	100

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 joase



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

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
SEF PROIECT	arh. Darida Ioan	<i>[Signature]</i>	1:1000
PROIECTAT	arh. Darida Ioan	<i>[Signature]</i>	Data:
DESENAT	Iordache Adrian	<i>[Signature]</i>	DEC. 2008

Beneficiar:	HENT MARIUTA	Proiect nr.	115/2008
Titlu proiect:	LOCUINTE Str. SPATARU BORCEA Nr. 1	Faza:	P.U.Z.
Titlu planșă:	REGLEMENTARI URBANISTICE	Planșă nr.	03 A