

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „BLOC DE LOCUINȚE ȘI SPAȚII COMERCIALE LA PARTER „ STRADA IUSTIN MARSIEU NR.11-13 beneficiar SC GUNNUNG HATI SRL , proiect nr. 5 /2007, elaborate de SC STACONS SRL.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 57057 din _____ 2007;
- raportul nr. ad. 57057 din _____ 2007 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru “BLOC DE LOCUINȚE ȘI SPAȚII COMERCIALE LA PARTER” strada Iustin Marsiu nr. 11-13 , proiect nr.5/2007 elaborat de SC STACONS SRL .
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată ,cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ G.M. 010 – 2000;

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

H O T Ă R Ă R E:

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - “ BLOC DE LOCUINȚE ȘI SPAȚII COMERCIALE LA PARTER “Strada Iustin Marsiu Nr. 11 -13 -elaborat de SC STACONS SRL , proiect nr. 5/2007, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Prezentul Plan Urbanistic Zonal va avea valabilitatea de 7 ani de la data avizării în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.3.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul SC GUNNUNG HATI SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr. ad. 57057 /Ao/ _____ 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ BLOC DE LOCUINȚE ȘI SPAȚII COMERCIALE LA PARTER,, STRADA IUSTIN MARSIU NR. 11-13 , beneficiar SC GUNNUNG HATI SRL , proiect nr.5/2007, elaborat de SC STACONS SRL .

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 3368/13.12.2006 au fost îndeplinite cât și a faptului că,prin amplasarea obiectivului se va îmbunătăți aspectul general al zonei prin realizarea unei construcții reprezentative, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „BLOC DE LOCUINȚE ȘI SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ”STRADA IUSTIN MARSIEU NR. 11-13, beneficiar SC GUNNUNG HATI SRL, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr 57057 din 10.09.2007.

RAPORT

Denumire proiect – PUZ –Bloc locuințe și spații comerciale la parter.
Adresa –str.Iustin Marșieu nr.11-13
Beneficiar: SC GUNNUNG HATI SRL
Proiect nr.: 05/2007
Elaborat: SC STACONS SRL

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.3368 din 13.12.2006 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal,indicativ GM 010-2000.

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

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

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

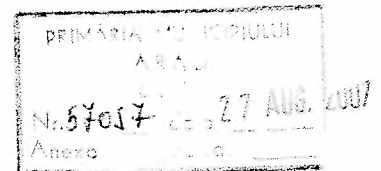
Arhitect șef
Ing. Irina Șterțl



Șef serviciu
Ing. Mirela Szasz



MEMORIU DE PREZENTARE



PUZ

LOCUINȚE ȘI SPAȚII COMERCIALE

Arad, str. Iustin Mărsieș, nr. 11-B

Întocmit,
ARH. IOAN DARIDA

2007

FOAIE DE CAPĂT

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

Amplasament: Arad, str. Iustin Marșieu, nr. 11-13

Beneficiar: SC GUNUNG HATI SRL

Proiectant: SC STACONS SRL

Proiect nr. : 05/2007

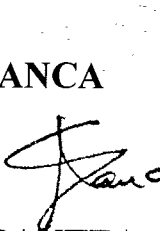
Faza: PUZ




Conținut volum: Vol.

I, MEMORIU DE PREZENTARE

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

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

- Instalații: **Dipl. ing. Cristina PANTEA**
- Studiu Geo **SC Atelier A SRL**
- Topo: **Primăria Municipiului Arad,**
Serviciul Cadastru

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul.VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax:0256/270466; 0357/408398 E-mail:stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.:JO2/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal:R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc Gunung Hati Srl Data 14.02.2007 Pagina 4/20
		MP – 05/2007	

BORDEROU DE VOLUME

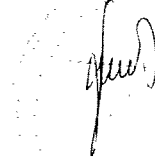
VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE – PUZ

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

23.08.2007

Întocmit:

Arh. Ioan DARIDA





STACONS
PROIECTARE
ARHITECTURA
URBANISM
DESIGN
INGINERIE

B-dul.VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6
Arad 310131
Tel/Fax:0256/270466; 0357/408398
E-mail:stacons_arad@yahoo.com
Reg.Com.:JO2/144/1997, CUI 9330282,
Atribut fiscal:R

MEMORIU DE PREZENTARE

MP – 05/2007

Beneficiar:
Sc Gunung Hati Srl
Data 14.02.2007
Pagina 5/20

BORDEROU – VOLUMUL I

A. PIESE SCRISE

- I. FOAIE DE CAPĂT
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI
- III. BORDEROUL MEMORIULUI
- 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. 3368/13.12.2006, emis de Primăria Municipiului Arad
Planșa anexă la cu, nr. 3368/13.12.2006
Extras CF
Acordul SC COMPANIA DE APĂ ARAD SA, nr.3055/16.04.2007
Aviz Enel Electrica Banat, Sucursala Arad, nr. 17300/17.04.2007
Aviz E-ON Gaz Romania SA, Centrul Operațional Arad, nr. 1533/29.03.2007
Aviz Romtelecom SA, Centru de Telecomunicații Arad, nr. dos.188/18.04.2007
Aviz Inspectoratul Județean pentru Situații de Urgență, Arad, PSI, nr. 1034/A/26.03.2007
Comunicare Inspectoratul Județean pentru Situații de Urgență, Arad, Protecția civilă, nr. 1034/A/26.03.2007
Aviz Direcția de Sănătate Publică, Arad. Nr. 336/15.03.2007

B. PIESE DESENATE

1. PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
2. PLAN PUG – UTR 4
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ 01 A
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE 02 A
5. CIRCULAȚIA TERENURILOR 03 A
6. PLAN COORDONATOR REȚELE 01 ED
7. PLAN INCINTĂ 1:200 + SECȚIUNE TRANSVERSALĂ
8. DESFĂȘURĂTOR I. Marșieu, LATURA NORD
9. DESFĂȘURĂTOR I. Marșieu, LATURA SUD, existent + propuneri
10. DOCUMENTAR FOTO

Întocmit:
Arh. Ioan DARIDA

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul.VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax:0256/270466; 0357/408398 E-mail:stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.:JO2/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal:R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc Gunung Hati Srl Data 14.02.2007 Pagina 6/20
		MP – 05/2007	

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției:

Denumire: PUZ – Bloc locuințe cu spații comerciale la parter
 Beneficiar: SC GUNUNG HATI SRL
 Amplasament: Arad, str. Iustin Marșieu, nr. 11-13
 Proiectant: SC STACONS SRL
 Proiect nr.: 05/20067
 Faza: P.U.Z.
 Arhitectura, urbanism: arh. Darida Ioan, TNA 0600; RUR: C, D, E.

1.2. Obiectul PUZ:

Obiectul lucrării este elaborarea PUZ LOCUINȚE ȘI SPAȚII COMERCIALE, pe baza temei de proiectare nr. 2379/2006 și a C.U. 3368/13.12.2007 în concordanță cu GM 010/2000.

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

Documentația este conform:

- HG 525/1995, republicată în MO 856/27.11.2002, art. 14; 15; 23; 31.
- Legea 350/2001, publicată în MO 606/13.07.2006, art. 32/1; 32/3.
- RLU UTR 4.

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

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

Prevederile Programului de Dezvoltare, pentru zona studiată sunt stipulate în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1997, elaborat de către SC PROIECT ARAD SA, coroborate cu prevederile Regulamentului aferent PUG.

Zona studiată, 28.880 mp este parțial obiectul unității teritoriale de referință nr. 4. 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 1280mp (cca 31 x 41m), situată la sud de la str. Iustin Marșieu.

1.3. Surse documentare:

- PUG, Municipiul Arad, UTR 4. 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 4.

- DS zona centrală Arad - 8052
- Cadastru imobiliare Arad,
- Documentare foto – ian 2007.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

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

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

Astfel, prin PUG al municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1995, suprafața de teren la care face referire studiul de față este în intravilan (de peste 170 ani), cu destinația, conform Regulamentului aferent aceluiași PUG, construcții de locuințe, servicii de interes general.

2.2. Încadrarea în localitate:

Zona este în partea de centru a municipiului, și este delimitată:

N – str. Iustin Marșieu (fostă Bușteni)

S – curțile caselor de pe str. E. G. Birta

E – str. St. A. Doinaș (blocuri M. Viteazu)

V – incinta casa 21 de pe str. I. Marșieu

De formă rectangulară, zona este „capătul N-V” al pateului de cca 150x 470m, delimitat:

- N - str. I. Marșieu,

- S – str. E. G. Birta (spitalul Municipal)

- E – B-1 St. A. Doinaș

- V – P-ța Spitalului

și cuprinde clădiri P- P+10E (peste 17 tronsoane P+4) iar fronturile opuse 9 clădiri P+4 (cu sau fără spații cu altă destinație la parter).

Conform CU nr. 3368/13.12.2007, terenul propus spre studiu are 2,88 ha, incinta cu propuneri are 1280 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 109,25/110,28 m (stradă) cu mici declivități locale.

Nu există riscul de prăbușire, inundații, etc. Nu există în zona surse identificate de resurse minerale, ape minerale, etc.

Ca teren edificabil, această zonă a apărut după 1831, când:


- a început construcția spitalului Municipal (din argilă extrasă și arsă loco– actuala P-ța M. Viteazu,

- actuala „ Pădurice” – situată la cca. 500 m Nord de amplasament a fost donată Primăriei, aici funcționează de 175 ani un poligon de tir.

Cum latura N-V a orașului era limitată de un braț al Mureșului pe ea existând pod la capătul str. E. G. Birta (fosta Spitalului) și pe actuala str. Peneș Curcanul (capătul N) s-a impus o structură urbană clară:

- străzi N-S (paralele cu bulevardul) – ST. A. Doinaș,

- străzi E-V (E.G.Birta, I. Marșieu, A. Mureșan, Barabas B., C. Coposu) toate plecând din str. St. A. Doinaș spre V până la „Mureșel”.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul.VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6 Arad 310131 Tel/Fax:0256/270466; 0357/408398 E-mail:stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.:JO2/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal:R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc Gunung Hati Srl Data 14.02.2007 Pagina 8/20
		MP – 05/2007	

Acest teren, inițial cu parcele mari (în care se practica viticultura) a fost reparcelat, subîmpărțit după filoxera din 1890, dată după care au fost construite majoritatea clădirilor P – P+1, de pe str. I. Marșieu. Ulterior, începând din 1970, a început construirea de blocuri P+4 în incintă (Bloc A, B, C) iar din 1982 cele de pe front ul str. St. A. Doinaș (M 2,3,4,5,7,9,10), multe cu spații comerciale la parter. După 1990, numeroase clădiri, inițial de locuințe, s-au transformat - parțial sau total – în spații comerciale, birouri, etc., zona căpătând un pronunțat caracter mixt.

Condiții geotehnice

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, în fazele următoare de proiectare se vor întocmi studii geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte cu corecturile de rigoare pentru amplasamentele ce au fost anterior deja ocupate.

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

Având doar caracter informativ, câteva dintre concluziile și recomandările ce se pot desprinde la nivelul acestei faze de proiectare (PUZ), conform Referat Geotehnic terenul este plan și are stabilitatea generală asigurată;

- stratificația este constituită din:

- umpluturi până la 1,10 m (gunoi menajer, moloz, etc.).
- complex argilos cafeniu gălbui plastic vârtos până la 2,60 m;
- complex argilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent până la adâncimea de 5,0 m (baza forajului),

- apa subterană a fost semnalată la adâncimi de 3,4 m și se prevede un regim ascensional până la 1,80m.

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

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

- fundare directă, la adâncimi sub 1,2 m, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale propuse, pe stratul de argilă prăfoasă, sau nisipoasă, cafenie cenușie, plastic vârtoasă. În funcție de adâncimea optimă de fundare ce va fi stabilită, stratul de fundare va putea fi atât nisipul prăfos cafeniu - ruginiu, plastic consistent, cât și nisipul, uneori cu pietriș în masă, cafeniu gălbui, saturat iar apoi inundat, de îndesare medie;

- în vederea stabilirii condițiilor optime de fundare, recomandăm executarea a cel puțin câte un foraj pentru fiecare obiectiv în parte. Numărul optim de foraje va fi apreciat de către geotehnician, în funcție de dimensiunile obiectelor și de gradul de neuniformitate litologică a terenului de fundare;


- adâncimea optimă de fundare, precum și presiunea admisibilă pentru calculul terenului de fundare, se vor stabili în cadrul studiilor geotehnice ce se vor întocmi, pornind de la caracteristicile constructive, inclusiv tipologia de fundare la nr. 9-19.

- din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică „D” ($K_s = 0,16$ și $T_c = 1,0$ s).

2.4. Circulația

Există acces carosabil, str. I. Marșieu, cat III, asfaltată, iluminat public, cu dublu sens ce debușează:

- E - B-1 St. A. Doinaș, cat II, 2x2 benzi sens, blocuri P+4E
- V – str. Banu Mărăcine, cat II, 2x2 benzi sens, blocuri P+6,8,10E

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul.VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6 Arad 310131 Tel/Fax:0256/270466; 0357/408398 E-mail:stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.:102/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal:R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc Gunung Hati Srl Data 14.02.2007 Pagina 9/20
		MP – 05/2007	

2.5. Ocuparea terenului

Practic, incinta cu propuneri este ocupată de construcții modeste, parter, ce bordează latura vest în totalitate, latura est cca. 30% spre front (strada+bloc S+P+4E de la nr. 14) este liber, cu gard din cărămidă și acces auto.

În zona studiată se regăsesc toate tipurile de funcțiuni „urbane”:

- locuințe P, D+P, P+M, S+P+4E, D+P+4E
- dotări comerciale, de interes zonal dar și orășenesc
- dotare majoră de cult,

ca și clădiri și construcții provizorii (44 garaje, din care cel central de cca. 60x15m, este un orășel de tablă ultracentral), drumuri, trotuare, platforme (pe o suprafață relativ mare – curți construcții. Clădirile – în general - sunt în stare tehnică bună, multe reparate de curând, înalte pentru un P+1 (6,5m cornișa, 10,5 m coama, deci cota P+2-3 la un bloc obișnuit); casa de la nr.16 de pe str. Iustin Marșieu (D+P+4E+șarpanta având peste 16 m la cornișă + învelitoare țiglă, cu rampa la garaje din stradă).

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

2.6. Echiparea edilitară

Zona dispune de toate utilitățile urbane necesare, respectiv:

2.6.1. Alimentarea cu apă

În prezent zona studiată dispune de rețele de distribuție a apei potabile, la limita nordică a acesteia existând o arteră de apă potabilă pe str. Iustin Marșieu.

2.6.2. Canalizarea menajeră

În zona studiată există rețele de canalizare menajeră, cel mai apropiat colector menajer al sistemului de canalizare menajeră al municipiului Arad aflându-se la 100 m est (St. A. Doinaș)

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.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

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

2.6.5. Telecomunicații

În zona studiată există rețele de telecomunicații.


2.6.6. Alimentarea cu energie termică

În prezent, pe amplasament se găsesc rețele de alimentare cu energie termică a consumatorilor casnici. Ele servesc de regulă blocurile P+4E din anii '70 respectiv '84 - '86 blocurile M precum și casele P, D + P.

După introducerea gazului (nu numai pentru bucătării de bloc) majoritatea caselor au trecut pe centrale proprii pe gaz (încălzire + ACM) dar și în blocuri sunt apartamente cu centrală proprie pe gaz.

2.6.7. Rețele de gaze naturale

Pe toate străzile din zonă există rețea de gaze de joasă presiune (în P-ța M. Viteazu este și SRMG pentru zonă).

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul.VASTILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax: 0256/270466; 0357/408398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.: JO2/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal: R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc Gunung Hati Srl Data 14.02.2007 Pagina 10/20
		MP – 05/2007	

2.7. Problemele de mediu

Probleme de mediu nu sunt, zona beneficiind de toate utilitățile urbane funcționale. În vecinătatea amplasamentului – ca de altfel în toată zona centrală a orașului – se resimte acut:

- străzile majore (E. G. Birta, St. A. Doinaș) nu pot prelua fluent traficul în orele de vârf,
- lipsa parcajelor (ce deseori duce la reducerea sau blocarea traficului, datorită parcărilor haotice, în locuri nepermise),

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 „elanul” cu care se distruge vegetația majoră din zonă (în loc de toaletare și eliminare LEA). Str. I. Marșieu și A. Mureșanu sunt ultimele străzi din Arad cu castani maturi!

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, ca atare nu există opțiuni locale specifice. Ca regulă generală toți locuitorii din cartier solicită asigurarea zonei cu toate utilitățile urbane funcționale, drumuri fără gropi, curățenie, etc.

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.

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 acestui PUZ, care să aprofundeze funcțiunile și reglementările urbanistice ale întregii zone.

La această fază este hazardat a trage concluzii din studiile 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

Menționăm faptul că zona studiată a fost introdusă în 1834 în perimetrul construibil al municipiului cu funcțiuni care se regăsesc în Regulamentul PUG al municipiului, respectiv unitatea teritorială de referință nr. 4.


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 pentru UTR nr. 4, parțial sau total.
- Interdicții permanente - nu se vor amplasa construcții în zonele de protecție ale liniilor de înaltă tensiune.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul.VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax:0256/270466; 0357/408398 E-mail:stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.:J02/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal:R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc Gunung Hati Srl Data 14.02.2007 Pagina 11/20
		MP – 05/2007	

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

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor față de punctele cardinale;
 - Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesul carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii;
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente sau dacă se vor executa extinderi sau rețele noi;
 - Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale;
 - Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului;
 - Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel;
 - Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate;
 - Pentru suprafețele parcelor incluse în planurile urbanistice locale (PUZ, PUD) aprobate de Consiliul Local, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective;
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora;
 - Construcții industriale nu se permit;
 - Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Pentru o corectă interpretare, sunt menționate permisibilitățile legale aferente PUZ + aferente HG 525/96; L. 350/2001 și RLU – UTR 4.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu există în zonă vegetație valoroasă sau zone verzi amenajate, ample,(gen Pădurice), plantațiile de aliniament sunt relativ sunt bine îngrijite, dar cu vegetație de talie mare îmbătrânită, a cărei „înlocuire” se rezumă la tăieri necontrolate, justificate prin „pericolul” de accident.

La frontul spre stradă al incintei, practic nu e nici un arbore!

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Rețeaua stradală

În zona studiată nu se propune realizarea unei rețele stradale noi conform planșei de reglementări urbanistice

Cele existente necesită lucrări de reparații - întreținere concomitent cu o marcare-semnalizare ce să asigure accesul liber în incintele proprietate.

La clădirea propusă la frontul str. I. Marșieu se propune un acces carosabil central de minim 3,00 x 3,50 m.

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


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 între 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.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul.VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax:0256/270466; 0357/408398 E-mail:stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.:J02/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal:R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc Gunung Hati Srl Data 14.02.2007 Pagina 12/20
		MP – 05/2007	

3.5. Zonificarea funcțională, propuneri.

Bilanț teritorial, indici urbanistici

După demolarea celor 4 clădiri existente, modeste, parțial abandonate, având în total 347 mp, se propune, conform Temei de proiectare și planșei anexă la CU, construirea, în concordanță cu prevederile legale precizate la cap. 1.2, a 2 clădiri etajate cu funcția principală de locuințe + spații cu altă destinație la demisol și parter.

În cadrul terenului liber de 1280 mp, Zona 1, se propune:

- clădire A – la front, în subzona 1A, 640 mp (cca. 31 x 21,7 m)
- clădire B – retrasă (capătul S) în subzona 1B, 640 mp.

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, 1280 mp, cca 54 ap.

- Nord – str. I. Marșieu, clădiri D+P+4E, (cu șarpantă),
- Est – casa nr. 9, D+P + incinta blocuri
- Sud - incinta blocuri,
- Vest – casa nr. 15, D+P de pe str. I. Marșieu

	Existent	Propus
POT	27,50 %	54,90 %
CUT	0,27	5,60

(din care numai 4,75 suprateeran) și cuprinde două subzone:

S1A – porțiunea N a terenului, delimitată:

- Nord – fila străzii
- Est – casa nr. 9
- Sud - S1B
- Vest – casa nr. 15

Clădirea propusă are $A_c = 345$ mp ($7 \times 4 + 2 \times 1,50 = 31$ m lungime, $2 \times 5,40 + 2 \times 0,20 = 11,20$ m lățime) axele din margine fiind la 1,50 m de clădirile învecinate (9 și 15) pentru a nu afecta structura lor. Având o structură pe cadre din BA, situată la 18,31 m de la clădirea D+P+4E existentă pe frontul opus, la nr. 16.

La clădirea A, D+P+6E+M, se propun următoarele funcțiuni:


- Demisol – $2 \times 6 = 12$ garaje cu acces din curte și boxe pentru locatari și spații comerciale de la parter, cu acces din casa scării sau distinct (latura E),
- Parter – acces auto și pietonal, minim $3,0 \times 3,5$ m
 - acces casa scării + ascensor 6 persoane,
 - spații comerciale, cca. 130 mp în stânga, 108 mp în dreapta intrării principale
- Etajele - 1-5 - casa scară + ascensor,
 - 4-5 - apartamente cu 1-2 camere pe nivel, cu logii (spații utile) alternativ în consolă, max. 3,00 m pe ambele laturi,
- Etaj 6 + Mansarda - cu retrageri în trepte de la front (pentru a nu depăși 18,3 m respectiv pe laterale, de la P+5 la P+6+M.

- casa scării + ascensor până la etaj 6,

- 4 respectiv 3 apartamente cu 1-2 camere, posibil și duplex

rezultând cca. 32 apartamente, $A_d = 3730$ mp, $V_c = 10400$ mc, cu $H_{cornișă} = 18,20$ m (0,5 demisol + peste CTS, $3,2$ P, $5 \times 2,8 = 14$, total 17,7, etaj 6 și M fiind retrase cu 2,2 respectiv 4,8 m (unghi 45 %) H coamă 24,8.

Retragerile de la fila fațadei privesc evident fațada N, cele laterale ambele fațade; casa scară, ascensor se propune tot N pentru a avea cât mai multe încăperi însoțite, pe latura spre curte.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul.VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax: 0256/270466; 0357/408398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.: JO2/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal: R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc Gunung Hati Srl Data 14.02.2007 Pagina 13/20
		MP – 05/2007	

Locuințele corespund – ca suprafață și dotare L 114/96, dispun de toate facilitățile (apă, ACM, canalizare, gaz, electricitate, telefon, etc., incinta și clădirile sunt racordate la pluvial.

La fațade – inclusiv pentru S1B - 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 garajele sunt telecomandate, spațiile comerciale au acces din stradă cu respectarea N 051/2001 privind accesibilitatea, cerință valabilă pentru incinta + ambele clădiri.

	Existent	Propus
POT	30,2 %	54,90 %
CUT	0,31	6,21

S1B – porțiunea s a zonei, delimitată:

Nord – S1A

Est – incinta cu garaje,

Sud - incinta cu blocuri, P+4 existente

Vest – casa nr. 15

- Clădirea B (D+P+4E+M), din incintă (S1B), deci de pe latura S a terenului se propune cu aceleași caracteristici structurale ca și clădirea A, amplasată la 4,00 m de limita Sud a parcelei (ce este în dreptul unui gol de cca. 20 m între blocul B și C – P+4, H = 13,7, situate la 7,8 m de limita S a incintei cu propuneri), Subliniem faptul că pe latura S și E sunt garaje ce nu respectă distanțele din Codul civil și P 118/99, față de incinta S1B, unele blocând ieșirea pe domeniul public adiacent laturii S (deci și posibilitatea de intervenție)

Are Ac = 345 mp, Ad = 3070 mp, Vc = 8590 mc, și constituie evident compartiment de incendiu distinct față de A respectiv zona cu garaje la fiecare clădire, GRF II fiecare și separate de clădirile alăturate prin ziduri cu GRF +5,00 ore și între ele peste 6,00 m conform norme.

Ca funcțiuni:

Demisol: - 6 x 2 = 12 garaje

Parter: - acces, casa scară + trecere către zona verde S, ascensor persoane
 - 4 apartamente cu 1-2 camere,

Etajele 1-4: 5 apartamente cu 1-2 camere,

Mansarda: – 3-4 apartamente cu retrageri la front respectiv pe laterale

Total cca. 22 apartamente cu 1-2 camere.


Structura, dotarea, finisajele identice cu clădirea de pe front, fațada particularizată pentru acest imobil D+P+4E+M.

Hcornișă = 0,6+2,8x5 = 14,6 m (blocul existent P+4 la aceeași distanță) Hcoamă = 18,80 m iar distanța până la S1A este 5,3 m iar până la clădirea A 15,00 m (peste Hcornișă de 14,6 m).

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

Se vor asigura 2 accese –evacuări pietonale spre domeniul public (latura N și S) și un acces carosabil; nu se prevăd goluri sub distanțe din Codul civil.

În incintă, garaje și boxe nu este permisă depozitarea materialelor inflamabile, toxice sau cu pericol de autoaprindere; în garaje este interzisă repararea autovehiculelor. Pentru facilitarea accesului la garaje, cât și pentru a reduce suprafața rampelor de acces, curtea interioară va avea CTS la -1,50 față de ±0,00 (-0,00 trotuar stradă, demisolul având 2,50 (2,10 acces garaje).

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul.VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax:0256/270466; 0357/408398 E-mail:stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.:JO2/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal:R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc Gunung Hati Srl Data 14.02.2007 Pagina 14/20
		MP – 05/2007	

În zona S, după clădirea B și între ele, se prevede o zonă verde amenajată, cca. 220 mp, deci 16,41 % la un total de 54ap x 2 pers/ap = 108pers; 108 pers x 2 mp/pers = 216 mp.

Se asigură 24 garaje la 54 apartamente = 4,4 la fiecare 10 ap. (față de 2 conform 525 /96, anexa 5/5.11.)

	Existent	Propus
POT	24,01 %	54,90 %
CUT	0,24	5,19

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, acces garaje din dale înierbate,
- iluminat nocturn, sisteme antiefracție,
- gard opac + 2,10 m către vecini, semiopac la S,
- mobilier urban – bănci, umbrar cișmea, etc. în curte.


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

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

Zona studiată – 28.880 mp

	Existent	Propus
POT	30,78 %	31,96 %
CUT	0,95	1,19

Nr. Crt.	Destinație teren	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Locuințe	8157	28,24	8500	29,43
2	Curți construcții	7149	24,76	6216	21,52
3	Dotări	770	2,66	770	2,66
4	Garaje provizorii	1320	4,57	1320	4,57
5	Zone verzi, amenajate	2974	10,30	3184	11,03
6	Carosabile	3150	10,91	3150	10,91
7	Trotuare, platforme, parcări	5360	18,56	5740	19,88
	TOTAL	28880	100	28880	100

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul.VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax:0256/270466; 0357/408398 E-mail:stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.:102/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal:R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc Gunung Hati Srl Data 14.02.2007 Pagina 15/20
		MP – 05/2007	

Incinta cu propuneri – 1.280 mp

	Existent	Propus
POT	27,50 %	54,90 %
CUT	0,27	5,30

Nr. Crt.	Destinație teren	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Locuințe	347	27,11	690*	53,90
2	Curți construcții	933	72,89	-	-
3	Dotări	-	-	-	-
4	Garaje provizorii	-	-	-	-
5	Zone verzi, amenajate	-	-	220	17,18
6	Carosabile	-	-	-	-
7	Trotuare, platforme, parcări	-	-	380	28,92
	TOTAL	1280	100	1280	100

*cuprinde și 240 mp comerț parter

Remarcăm atât CUT –ul relativ ridicat pe ansamblul zonei cât și „efectul” redus al clădirilor propuse asupra zonei, datorită evident numărului mare – la pateu și respectiv zona studiată a clădirilor P+4.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

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

Se va amplasa un hidrant suprateran la stradă, (unul în curte), respectiv sursă pentru asigurarea apei pentru încălzire + ACM.

3.6.2. Alimentarea cu apă industrială

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


3.6.3. Canalizarea apelor uzate

Racord la rețeaua existentă pe stradă (cu eventuală pompă în funcție de cotele nivelitice, rezultate din calcul, îndeosebi la demisol.

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

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul.VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6 Arad 310131 Tel/Fax:0256/270466; 0357/408398 E-mail:stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.:JO2/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal:R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc Gunung Hati Srl Data 14.02.2007 Pagina 16/20
		MP – 05/2007	

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 fața garajelor. 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 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 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 (incintă, clădire B, conform Anexei 4) sau racordarea diferențiată N-S, conform avizului. Se vor monta grilaje racordate separat la pluvial pentru eliminarea riscului inundării garajelor.

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 străzile prevăzute în zonă;
- asigurarea culoarelor de protecție la LEA existente sau propuse în studiul de alimentare respectiv la LES propuse;
- analiza posibilității de a asigura pentru zonă sau o cât mai mare parte din zonă, a dublei alimentări.

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

3.6.6. Rețea de telecomunicații

Pentru echiparea zonei cu dotările pentru telecomunicații (servicii telefonice, transmisii de date, conectare la 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 Romania SA - Centrul Operațional 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 publice.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul. VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax: 0256/270466; 0357/408398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.: JO2/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal: R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc Gunung Hati Srl Data 14.02.2007 Pagina 17/20
		MP – 05/2007	

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

MEMORIU

PRIVIND CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI,

ÎN CONCORDANȚĂ CU HG 1076/2004 – HOTĂRÂRE PRIVIND STABILIREA PROCEDURII DE REALIZARE A EVALUĂRII DE MEDIU PENTRU PLANURI ȘI PROGRAME – ANEXA NR. 1

*Conform celor precizate în PUZ, cap. 3, **Propuneri de dezvoltare urbanistică**, în această incintă de 1280 mp, se propune realizarea a 54 apartamente, 24 garaje, cca. 230 mp spații cu altă destinație în două clădiri respectiv :*

- S1A la front - 32 apartamente D+P+6E+M - lot 640 mp, corp A

- S1B în incintă (latura Sud) - 22 apartamente D+P+4E+M – lot de 640 mp, corp B

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

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

Problemele de protecția mediului sunt analizate la cap. 3.7 pe subcapitole în concordanță cu cadrul conținut PUZ GM 010/2000.

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

1. Caracteristicile planului:

a) Planul PUZ creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate (locuințe colective D+P, A – D+P+6E+M, B – D+P+4E+M pe lot de cca. 1.280 mp) să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condițiile concrete de funcționare și să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

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

b) Planul de utilizare a terenului liber de 1280 mp este în concordanță cu:


- PAT - Județul Arad

- PUG Municipiul Arad și Regulamentul de Urbanism aferent,

- Situația de fapt a incintei cu propuneri în care nu există clădiri, valoroase.

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

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

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul.VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax:0256/270466; 0357/408398 E-mail:stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.:102/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal:R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc Gunung Hati Srl Data 14.02.2007 Pagina 18/20
		MP – 05/2007	

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

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

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

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

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectate:

a) probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență - ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor, tocmai datorită destinației de bază a clădirilor - locuirea

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

c) efectul transfrontalier este exclus, amplasamentul e la o distanță de peste 18 km de frontieră iar posibilele „efecte” se restrâng la eventual o încăpere (vezi 2/a),


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

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

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

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

- nu este posibilă depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului, în incintă nefiind activate generatoare de noxe, risc poluare, accident, etc.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul.VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax:0256/270466; 0357/408398 E-mail:stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.:J02/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal:R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc Gunung Hati Srl Data 14.02.2007 Pagina 19/20
		MP – 05/2007	

- este exclusă folosirea terenului în mod intensiv, procentul maxim de ocupare a terenului studiat cu construcții, POT este max. 54,90%, rămân în incintă platforme + spații verzi amenajate pe aproape 46 % din incintele aferente locuinței.

g) în zonă (și pe o rază de kilometri) nu există zone sau peisaje cu statut de protejare național, comunitar sau internațional, nu este conform PUG în zona ansamblului urban Arad (O. 2314 al MEC – AR-II-a-B-00477)

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul activității din zonă - locuire, luând în considerare situațiile cu investiții similare; apreciem că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului.

Această încadrare e susținută de faptul că la toate investițiile similare realizate în țară au fost autorizate de organele competente în protecția mediului fără probleme.

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

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

3.8. Obiective de utilitate publică

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

- terenuri proprietate privată 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 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 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. 4.

Elaboratorul prezentului P.U.Z. apreciază că realizarea acestor clădiri pe un teren amplu (dar cu clădiri modeste de mică amploare) este în concordanță cu evoluția zonei – de la exclusiv locuințe la caracter mixt, cu peste 22 blocuri P+4E, dar și P+6, 8, 10. temeiul legal al caracteristicilor investiției este prezentat detaliat în cap. 1.2.

În plus, datorită specificului amplasamentului, clădirea A, la front, este practic sesizabilă numai de pe trotuarul opus de pe str. I. Marșieu, iar cea din incintă concordă total cu blocurile existente fără a fi vizibile de pe str. E. G. Birta sau St. A. Doinaș, curtea interioară este mult mai ferită, particulară decât spațiile dintre blocurile A, B, C (confort II).


Totodată nu trebuie omise taxele și impozitele aferente atât edificării cât mai ales utilizării celor 54 apartamente din zona centrală. În plus apare șansa unei ordonări privind existența (îndeosebi adiacent laturii S a incintei) a boxelor, garajelor provizorii existente pe domeniul public și accesului secundar.

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

Str. V. Goldiș stânga – dreapta colț Revoluției,

Primăria P+1, drum 12,00 m față de Palatul Cenad, D+P+2, sau

Fosta administrație financiară D+P+2 cu H atic mult peste distanța dintre clădiri

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul.VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax:0256/270466; 0357/408398 E-mail:stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.:102/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal:R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Sc Gunung Hati Srl Data 14.02.2007 Pagina 20/20
		MP – 05/2007	

COPYRIGHT!

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

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

Întocmit:

- Urbanism și amenajarea teritoriului: Dipl. arh. Ioan DARIDA
- Rezistența: Dipl. ing. Dorin STANCA
- Instalații: Dipl. ing. Cristina PANTEA
- Studiu geotehnic: SC ATELIER A SRL
- Topo: Primăria Municipiului Arad,
Serviciul Cadastru

