

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.Jur.Lilioara Stepănescu

HOTĂRÂREA NR.
din _____ 2011

Privind aprobarea **Planului Urbanistic de Zona** –„CONSTRUIRE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII PENTRU AGREMENT, SPORT ȘI ALIMENTATIE PUBLICĂ „amplasata in Arad Arad, Bdul N. Titulescu, nr. 7, nr. Cad. 15283, si Str. Alexandru T. Stamatiad, F.N., nr. Cad. 323120, jud. Arad si este incadrat conform PUG al Municipiului Arad in UTR nr. 30, beneficiar SC GEMI CENTER SRL, proiect nr.250/2011 elaborat de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 10861 din 02.04 2012 ;

-raportul nr. 10861 din 02.04 2012 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcției și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona –„CONSTRUIRE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII PENTRU AGREMENT, SPORT ȘI ALIMENTATIE PUBLICĂ „amplasata in Arad , Bdul N. Titulescu, nr. 7, nr. Cad. 15283, si Str. Alexandru T. Stamatiad, F.N., nr. Cad. 323120, jud. Arad , beneficiar SC GEMI CENTER SRL, proiect nr.250/2011 elaborat de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

-Avizul Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local;

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

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, cu modificările si completarile ulterioare, adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Zona –„CONSTRUIRE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII PENTRU AGREMENT, SPORT ȘI ALIMENTATIE PUBLICĂ „amplasata in Arad , Bdul N. Titulescu, nr. 7, nr. Cad. 15283, si Str. Alexandru T. Stamatiad, F.N., nr. Cad. 323120, jud. Arad , beneficiar SC GEMI CENTER SRL, proiect nr.250/2011 elaborat de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare ;

Art.2 Titularul PUZ-lui este obligat sa se racordeze pe cheltuiala sa la retelele edilitare inaintea punerii in functiune a obiectivului.

Art.3. Termenul de valabilitate a documentatiei PUZ aferent este de **3 ani** de la data aprobarii prezentei Hotarari in Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiari , SC GEMI CENTER SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr. 1086/Ao/ 02.04 2012

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona aferent „CONSTRUIRE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII PENTRU AGREMENT, SPORT ȘI ALIMENTATIE PUBLICĂ,, amplasată în Arad , Bdul N. Titulescu, nr. 7, nr. Cad. 15283 și Str. Alexandru T. Stamatiad, F.N., nr. Cad. 323120, jud. Arad și încadrat conform PUG al Municipiului Arad în UTR nr. 30, beneficiar SC GEMI CENTER SRL, proiect nr.250/2011 elaborat de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.2083/22.12.2012 în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad,consideram că prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona aferent „CONSTRUIRE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII PENTRU AGREMENT, SPORT ȘI ALIMENTATIE PUBLICĂ ,, amplasată în Arad Arad, Bdul N. Titulescu, nr. 7, nr. Cad. 15283 și Str. Alexandru T. Stamatiad, F.N., nr. Cad. 323120, jud. Arad și este încadrat conform PUG al Municipiului Arad în UTR nr. 30, beneficiar SC GEMI CENTER SRL.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr 10861 / 02.04.2012

RAPORT

Denumire proiect :P.U.Z. –CONSTRUIRE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII
PENTRU AGREMENT, SPORT ȘI ALIMENTATIE PUBLICĂ
Adresa : Arad , Bdul N. Titulescu, nr.7 C.F. nr.318498 nr. Cad. 15283
și Str. Alexandru T. Stamatiad, F.N. C.F.nr.323120 nr.cad. 323120
Beneficiari: SC GEMI CENTER SRL
Proiect nr.: 250/2011
Elaborat: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.ARAD

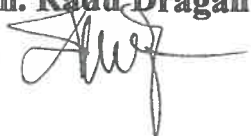
Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.837/2011 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic de zonal,indicativ GM 010-2000.

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.

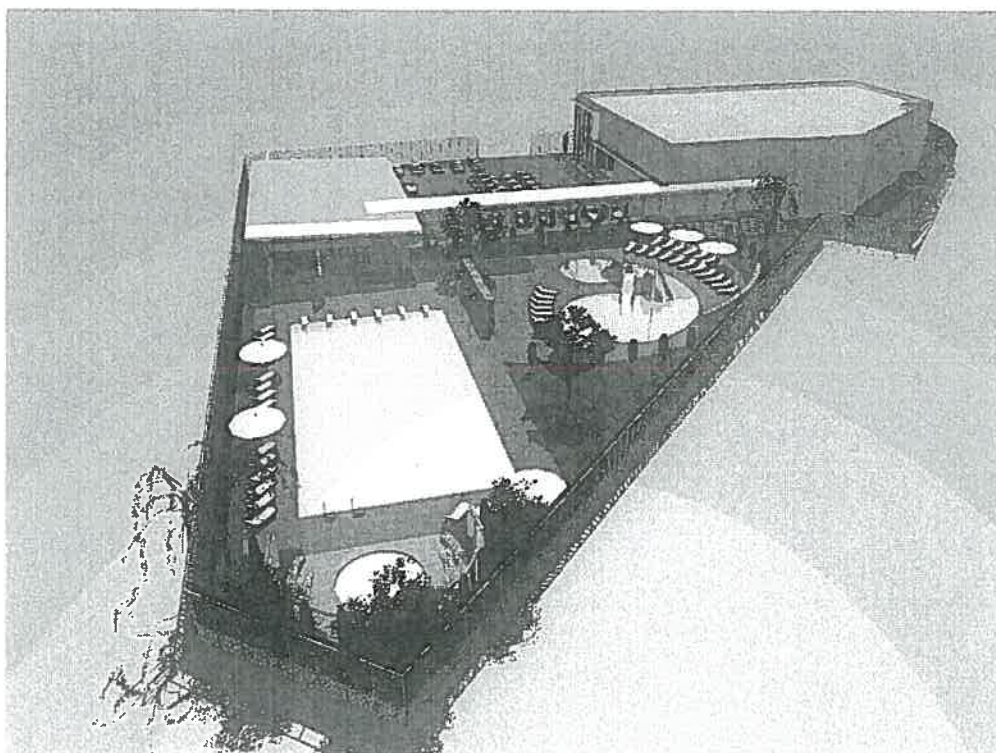
Arhitect șef
arh. Radu Drăgan



Șef serviciu,
ing.Szasz Mirela



MEMORIU DE PREZENTARE



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE CLADIRI SI INSTALATII PENTRU AGREMENT, SPORT SI ALIMENTATIE PUBLICA**
- Număr proiect: 250/2011
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: **S.C. GEMI CENTER S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**

1.2. Obiectul studiului

Terenul studiat este situat în teritoriul cadastral al municipiului Arad, Bdul N. Titulescu, nr. 7, nr. Cad. 15283, si Str. Alexandru T. Stamatiad, F.N., nr. Cad. 323120, jud. Arad si este incadrat conform PUG al Municipiului Arad in UT nr. 30.

Terenul in suprafata de 3.217 mp aferent extrasului C.F. nr. 318498, nr. Cad. 15823, este proprietatea privata a S.C. GEMI CENTER S.R.L., iar categoria de folosinta actuala este curti constructii, destinatia constructiei – cladiri administrative si social culturale. Pe acest teren este construit un complex sportiv in regim de inaltime P+1E. Documentatia de urbanism se intocmeste si pentru lotul identificat prin C.F. nr. 323120 cu nr. Cad. 323120 in suprafata de 1.977 mp. Dotarile propuse se vor realiza in interiorul limitelor unei parcele.

Terenul in suprafata de 1.977mp aferent extrasului C.F. nr. 323120, nr. Cad. 323120, str. Alexandru T. Stamatiad F.N., este proprietatea privata a Statului Roman. S-a incheiat contractul de concesiune nr. 2/11.10.2011, intre Municipiul Arad, respectiv Consiliul Local Al Municipiului Arad si S.C. GEMI CENTER S.R.L. pentru predarea respectiv preluarea acestui teren, pe o perioada de 49 ani, in conformitate cu obiectivul concedentului – extindere constructie. Documentatia de urbanism se intocmeste si pentru lotul identificat prin C.F. nr. 318498 cu nr. Cad. 15283 in suprafata de 3.271 mp. Dotarile propuse se vor realiza in interiorul limitelor unei parcele.

In acest proiect vom analiza cele 2 parcele alaturate impreuna, in consecinta suprafata totala analizata va fi de 1977mp+3271mp = 5248mp.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. GEMI CENTER S.R.L., cu sediul în municipiul Arad, Bdul N. Titulescu, nr. 3, jud. Arad.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2083 din 22.12.2011 eliberat de Primaria Municipiului Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- complex sportiv existent – P+1E partial – se mentine
- construire cladire pentru alimentatie publica si functiuni complementare – in regim de inaltime maxim P+1E
- construire corp de cladire pentru legatura dintre complexul sportiv existent si cladirea pt. alimentatie publica propusa
- construire instalatii exterioare pentru sport si agrement, respectiv 3 bazine exterioare
- construire grupuri sanitare si vestiare
- construire spatii tehnice
- platforma carosabila, parcaje, alei pietonale – existente si nou amenajate;
- imprejmuire perimetrala
- realizarea unui acces auto si pietonal pe parcela aferenta extrasului C.F. nr. 323120, pe str. Alexandru T. Stamatiad
- amenajare spatii verzi

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant. Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare a unor cladiri si instalatii pentru agrement, sport si alimentatie publica. De asemenea, are ca obiect:

- dimensionarea, functionarea respectiv configurarea arhitecturala a cladirilor si instalatiilor
- integrarea in fondul construit existent
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

- Planul Urbanistic General al municipiului Arad
 - Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 și avizat în conformitate cu Legea nr. 350/2001 rep. cu modificarile și completările ulterioare.
 - Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil
- Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

Pe parcela de teren aferenta extrasului C.F. nr. 318498, nr. Cad. 15823, este intocmit un P.U.D., aprobat de catre primaria municipiului Arad prin Hotararea nr. 275 din 27 septembrie 2006 – “Complex Sportiv”.

Situl ce face obiectul studiului este incadrat conform PUG al Municipiului Arad in UTR 30. Prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 275 din 27 septembrie 2006, a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu

– “Complex Sportiv”, prin care destinatia terenului a fost modificata cu “constructii administrative si social culturale”.

Pentru parcela de teren aferent extrasului C.F. nr. 323120, de pe Str. Alexandru Stamatiad F.N. nu exista prevederi rezultate din studii anterioare.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Situl ce face obiectul studiului a trecut printr-un proces de conversie functionala in perioada 2006-2007, cand a fost amenajat complexul sportiv Gemi Sport.

Terenul care face obiectul acestui studiu este amplasat in municipiul Arad, Bdul N. Titulescu, nr. 7, jud. Arad si are o destinatie stabilita prin PUD „Complex Sportiv” aprobat prin HCL nr. 275/27.09.2006.

Pentru parcela de teren aferent extrasului C.F. nr. 323120, de pe Str. Alexandru Stamatiad F.N. nu exista prevederi rezultate din studii anterioare.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în teritoriul cadastral intravilan al municipiului Arad, in UTR 30m. Zona studiata este localizata in cartierul Micalaca. Terenul studiat se invecineaza la nord-vest cu o zona de blocuri, cu regim de inaltime P+4E, la vest cu o zona de spatiu verde amenajata - parc, la est cu o parcela teren viran, cu hotel in constructie in regim de inaltime P+2E+M , iar la sud cu artera de circulatie Bdul N. Titulescu.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

-la vest: str. Alexandru Stamatiad, locuinte colective P+4E, parc.

-la sud : Bdul N. Titulescu

-la nord: locuinte colective P+4E, teren viran

-la est: cladire in constructie – hotel – P+2E+M

2.3. Elemente ale cadrului natural

Nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

2.3.1. Concluzii ale studiului geotehnic

Din punct de vedere geologic, amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, unde s-au depus peste fundamentul cristalin- eruptiv formatiuni sarmatiene, panoniene si cuaternare. Cuaternarul alcatuit din aluviuni lacustre si fluviatile, este reprezentat prin nisipuri cu pietrisuri in alternanta cu pamanturi argiloase-prafoase si are o grosime incepand de la suprafata, de cca. 250m.

Conform macrozonarii seismice dupa P-100/92, amplasamentul se incadreaza in zona seismica de calcul „D”, $k=0,16$, $T_c=1,0s$.

Stratificatia terenului:

-umplutura de circa 1,00m

-complex argilos cafeniu galbui vartos pana la 1,70m adancime

-nisip de la fin la grosier cu pietris cafeniu galbui

-nisip cu pietris si bolovanis cafeniu galbui pana la adancimea de 5,00m

-apa subterana a fost interceptata la 2,80m in F1 si F2 si la adancimea de 4,20m in F3 si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,80m fata de nivel teren actual in F1, F2 si la adancimea de 2,80m in F3;

2.4. Circulatia

Amplasamentul este delimitat pe latura de vest de strada cu caracter de deservire locala (Str.Alexandru T. Stamatiad), iar pe latura de sud de artera majora de circulatie (4 benzi de circulatie) bdul N. Titulescu. In

intersecția dintre str. Alexandru T. Stamatiaid și Bdul N. Titulescu există o bandă de viraj dreapta de pe artera majoră și o bandă de viraj dreapta pe str. Alexandru T. Stamatiaid.

În prezent, există un acces rutier direct din Bdul N. Titulescu, care este realizat doar cu posibilitatea de viraj dreapta. În incintă există o platformă de parcare și o rețea de drumuri de incintă de acces la acestea. De asemenea sunt realizate trotuare și alei pentru accesul și circulația pietonilor în incinta complexului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Conform extras C.F. nr. 318498, nr. Cad. 15823, terenul are ca folosință actuală curți construcții, construcții administrative și social culturale. Pe teren există un complex sportiv, un teren de sport și o platformă parcare. Parcela situată pe Bdul N. Titulescu nr. 7 este proprietatea privată a S.c. GEMI CENTER s.r.l., conform Extrasului C.F. nr. 318498 Nr. Cad. 15823 și este grevat de sarcini. Se notează interdicția de înstrăinare, grevare, vânzare, demolare și restructurare, în favoarea BRD GSG S.A. Sucursala Arad.

Conform extras CF nr. 323120, nr. Cad. 323120, terenul are categoria de folosință curți construcții. Această parcelă este liberă de construcții. Parcela situată pe str. Alexandru T. Stamatiaid este proprietatea privată a Statului Român, conform extrasului C.F. nr. 323120, și este notat dreptul de concesiune în favoarea S.C. GEMI CENTER S.R.L., pe o perioadă de 49 de ani începând din data de 02/11/2011.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona studiată nu este inundabilă.

2.6. Echipare edilitară

Utilitățile existente în zonă, sunt:

Alimentare cu apă:

*str. Alexandru T. Stamatiaid

Canalizare menajeră:

*str. Alexandru T. Stamatiaid

Rețea de gaze naturale:

*str. Alexandru T. Stamatiaid

Rețea de energie electrică:

*str. Alexandru T. Stamatiaid

Complexul sportiv este racordat/bransat la alimentarea cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie electrică.

2.6.1. Alimentarea cu apă

În prezent există rețea de apă rece potabilă pe str. Alexandru T. Stamatiaid.

2.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

În prezent există pe strada Alexandru T. Stamatiaid rețea de canalizare menajeră.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Situația actuală

Pe str. Alecsandru Stamatiaid (partea dreaptă) există în prezent rețea de gaze naturale de presiune redusă din PE, cu diametrul D=50 mm, amplasată în carosabil, care alimentează Complexul sportiv și alte obiective din zonă. Aceasta este racordată la conducta de presiune redusă din OL, cu diametrul D=89 mm care deservește blocurile de locuințe.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Situația existentă

Amplasamentul zonei de servicii propuse nu este traversat de rețele electrice sau telecomunicații existente. În zona studiată există rețea de distribuție energie electrică pe str. Alexandru T. Stamatiaid, pe partea stângă.

2.7. Probleme de mediu

Prin specificul său activitatea nu este poluantă. Pentru limitarea la maximum a influențelor negative asupra ecosistemelor locale trebuie respectate normele instituite de AUTORIZAȚIA DE MEDIU, eliberată de autoritatea locală în domeniu.

Terenul este racordat la rețelele publice de apă potabilă și canalizare menajeră.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din cartierele învecinate și din municipiul Arad va beneficia de serviciile oferite de serviciile propuse – agrement, sport, alimentație publică.

Solicitățile beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

Opțiunile populației vor fi exprimate și prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în Ordinul nr. 2.701 din 30.12.2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament concomitent cu prezentul P.U.Z.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 275 din 27 septembrie 2006, a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu – “Complex Sportiv”, prin care destinația terenului a fost modificată cu “construcții administrative și social culturale”.

Pentru parcela de teren aferent extrasului C.F. nr. 323120, de pe Str. Alexandru Stamatiaș F.N. nu există prevederi rezultate din studii anterioare.

3.2. Prevederi ale PUG

Situl ce face obiectul studiului este încadrat conform PUG al Municipiului Arad în UTR 30. Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 275 din 27 septembrie 2006, a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu – “Complex Sportiv”, prin care destinația terenului a fost modificată cu “construcții administrative și social culturale”.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate.

3.4. Circulația

Se va păstra accesul auto existent pe amplasament, cel de pe Bdul N. Titulescu. Cele 2 parcele vor funcționa ca un singur complex, împrejurimea dintre ele va fi desființată, iar clienții complexului vor avea acces prin accesul existent de pe Bdul N. Titulescu. Se va realiza un acces auto și pietonal secundar și pe str. Alexandru T. Stamatiaș cu caracter utilitar și de aprovizionare.

Se va păstra platforma de parcare existentă în incinta complexului sportiv. Nu este necesară suplimentarea numărului de parcaje, deoarece nu se estimează creșterea numărului de clienți ai complexului pe zi. Prin amenajările propuse se estimează creșterea numărului de clienți în perioada estivală, când complexul nu este foarte vizitat momentan din cauza lipsei amenajărilor exterioare. În incinta sunt asigurate 40 de locuri de parcare.

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări anexat.

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

Se propune construirea de servicii, comerț, conform Plan de reglementări urbanistice anexat și a amenajărilor aferente:

- a) Construcții noi:

- a) Constructii noi:
- Alimentatie publica si functiuni anexe cu regim de inaltime maxim P+1E
Sc max = 400 mp
 - corp de legatura intre complexul sportiv existent si cladirea pentru alimentatie publica propusa
 - instalatii exterioare pentru sport si agrement, respectiv 3 bazine exterioare
 - grupuri sanitare si vestiare
 - spatii tehnice
 - imprejmuire perimetrata
 - Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate
- b) Constructii existente:
- complex sportiv P+E partial – **Arie construită existentă = 1210,73mp**
Arie desfășurată existentă= 1758,46mp
 - Platforma parcare
- c) Acces carosabil si pietonal dinspre str. Alexandru T. Stamatiad
- d) Alei pietonale
- e) Amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat arhitectural;
- f) Parcaje
- g) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta

Incinta studiata are o suprafata de 5248 mp. Intervenițiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei constructii de alimentatie publica si functiuni anexe, a unui corp de legatura intre complexul sportiv existent si cladirea pentru alimentatie publica propusa, a unor instalatii exterioare pentru sport si agrement (respectiv 3 bazine exterioare), a unor grupuri sanitare si vestiare, a unor spatii tehnice, a unei imprejmuiri perimetratale, a unor mijloace de publicitate si a unor alei pietonale si spatii verzi.

Se vor realiza racorduri la utilitatile edilitare aflate in zona – alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, alimentare cu gaz.

Suprafata construita total rezultata – maxim 2000 mp, cu un regim de inaltime maxim Parter+Etaj partial. Se prevede POT maxim propus de 50% si un CUT maxim propus de 0,90.

- **Proiectul are ca termen de execuție preconizat cca. 36luni.**
- **S teren total = 1977mp+3271mp = 5248mp.**

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ –

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren viran	1.977	37,67	-	-
02.	Complex sportiv	1211	23,07	1211	23,07
03.	Alimentatie publica si functiuni anexe	-	-	530	10,10
04.	Spatii tehnice si edilitare	-	-	70	1,33
05.	Instalatii sport si agrement	430	8,20	750	14,30
06.	Circulații				

	Platforme auto, parcaje	1.005	19,15	1.025	19,53
	Pietonale	115	2,20	265	5,05
07.	Zone verzi amenajate	510	9,71	1.397	26,62
TOTAL GENERAL		5.248	100	5.248	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ		EXISTENT	PROBUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	23,07 %	Max 40,00 %
02.	Coeeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,36	Max 0,90

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROBUS
01.	Amplasare	intravilanul Mun. Arad str. Alexandru T. Stamatiad, f.n., nr. cad. 312120 intravilanul Mun. Arad Bdul N. Titulescu, nr. 7, nr. cad. 15823	intravilanul Mun. Arad str. Alexandru T. Stamatiad, f.n., nr. cad. 312120 intravilanul Mun. Arad Bdul N. Titulescu, nr. 7, nr. cad. 15823
02.	Proprietate	Teren proprietate privată a Statului Roman, conform C.F. nr. 312120, drept de concesiune pe o perioada de 49 de ani din data de 02/11/2011 in favoarea S.C. GEMI CENTER S.R.L. Teren proprietate privata a S.C. GEMI CENTER S.R.L. conform extras C.F. nr. 318498	Teren proprietate privată a Statului Roman, conform C.F. nr. 312120, drept de concesiune pe o perioada de 49 de ani din data de 02/11/2011 in favoarea S.C. GEMI CENTER S.R.L. Teren proprietate privata a S.C. GEMI CENTER S.R.L. conform extras C.F. nr. 318498

3.5.1. Criterii compozitionale și functionale

Intervențiile urbanistice-pe amplasament se referă la realizarea unei construcții de alimentare publică și funcțiuni anexe, a unui corp de legătură între complexul sportiv existent și clădirea pentru alimentare publică propusă, a unor instalații exterioare pentru sport și agrement (respectiv 3 bazine exterioare), a unor grupuri sanitare și vestiare, a unor spații tehnice, a unei împrejurimi perimetrice, a unor mijloace de publicitate și a unor alei pietonale și spații verzi.

Construcțiile propuse vor avea o suprafață maximă de 800mp în total, cu un regim maxim de înălțime Parter+ 1Etaj, cu un POT maxim propus de 50% și un CUT maxim propus de 0,90.

3.5.2. Plantatii

Se vor amenaja spații verzi înierbate și se vor planta arbori.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă tehnologică/potabilă

Pentru asigurarea parametrilor funcționali pentru instalația sanitară interioară este suficient bransamentul de apă existent din PE HD 100, Dn. 50 mm.

Alimentarea bazinelor din incinta cu apa geotermală se va realiza prin putul forat existent.

3.6.1.1 Incendiu interior

Datorită suprafețelor clădirilor și regimurilor de înălțime ale acestora nu este necesar dotarea cu instalații interioare de stingere a incendiilor.

3.6.1.2 Incendiu exterior

Debitul de apă necesar pentru stingerea incendiilor din exterior este de 10 l/s și este asigurat de hidranții subterani stradali, existenți pe strada Alexandru T. Stamatiad.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

Apele evacuate în rețelele de canalizare vor corespunde prevederilor normativelor NTPA 001 și NTPA 002/2002.

Apele uzate menajere vor fi preluate printr-un sistem de cămine și vor fi evacuate gravitațional în stația de pompare ape uzate menajere existentă în incintă și de aici se refulează printr-o conductă de PE Dn.110mm în căminul de racord existent pe strada Alexandru T. Stamatiad.

Instalațiile exterioare de canalizare se vor realiza din țevă PVC-SN4 pentru instalații exterioare, pozate la adâncimi cuprinse între 70cm și 200cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

La toate schimbările de direcție și la distanțe de maxim 60 m în aliniament vor fi montate cămine de vizitare pentru canalizare gravitațională.

Apele pluviale de pe acoperișul imobilelor vor fi preluate printr-un sistem de cămine și vor fi evacuate gravitațional în căminul de canalizare pluvială existent în incintă.

Bazinele din incintă în principiu nu se golesc, iar în cazul în care se vor goli apa din acestea se va evacua în canalizarea pluvială din incintă.

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale

Pe str. Al. T. Stamatiad (partea dreaptă) există în prezent rețea de gaze naturale de presiune redusă din PE, cu diametrul D=50 mm, amplasată în carosabil, care alimentează Complexul sportiv și alte obiective din zonă. Aceasta este racordată la conducta de presiune redusă din OL, cu diametrul D=89 mm care deservește blocurile de locuințe.

Pentru asigurarea necesarului de încălzire a spațiilor aparținând Complexului sportiv și Restaurantului care se va construi precum și pentru prepararea hranei, beneficiarul "S.C. GEMI CENTER S.R.L." solicită realizarea unei noi alimentări cu gaze naturale a obiectivului.

În prezent alimentarea cu gaze naturale se realizează de la rețeaua stradală existentă, printr-un bransament din PE existent și un post de reglare măsurare amplasat pe gardul din beton ce împrejmuiește Complexul sportiv. Deoarece, prin comasarea proprietăților, gardul de împrejmuire pe care este amplasat postul de reglare măsurare se desființează, propunem realizarea unui alt bransament și post de reglare măsurare aferent, amplasat la limita de proprietate a incintei.

Din postul de reglare măsurare proiectat, se propune a se realiza o instalație de utilizare exterioară de presiune joasă (ce se montează subteran), la care se racordează instalația de utilizare existentă, aparținând Complexului sportiv. Restaurantul ce se va construi în vecinătatea Complexului sportiv va fi alimentat prin intermediul unei instalații de utilizare proiectate care se ramifică din instalația de utilizare exterioară comună.

Descrierea lucrărilor pentru realizarea bransamentului și instalațiilor de utilizare de presiune joasă:

Pe str. Alexandru T. Stamatiad, din conducta de gaze naturale de presiune redusă existentă din PE, de diametru D=50 mm, se propune realizarea unui bransament din PE 11 SDR 11, D=32 mm, în lungime de 9m, amplasat în zona verde. La capătul bransamentului, se amplasează noul post de reglare măsurare presiune redusă/presiune joasă, dimensionat corespunzător debitelor de gaze naturale însumate ale celor două clădiri. Acesta se montează în gardul ce se va construi la limita de proprietate.

Din postul de reglare măsurare proiectat, se prevede o instalație de utilizare exterioară de presiune joasă din PE, montată îngropat, în lungime de 15 m, dimensionată conform Normativului NTPEE 2008. La ieșirea din pământ, lângă peretele Complexului sportiv se racordează instalația de utilizare existentă precum și instalația de utilizare din OL, proiectată pentru clădirea Restaurantului.

Investitorul va depune către E-ON GAZ DISTRIBUȚIE – operatorul sistemului de distribuție – cerere pentru Acord de acces pentru obiectivul menționat, cu nominalizarea concretă a receptorilor solicitați.

Capacitatea investiției este:

-Bransament din PE 100 SDR 11, D=32 mm în lungime de 9 m și Post de reglare măsurare presiune redusă/presiune joasă

-Instalație de utilizare exterioară din PE 100 SDR 11, în lungime de 15 m, montată îngropat.

-Instalație de utilizare din OL, proiectată pentru clădirea Restaurantului.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de centrale termice pe gaz amplasate în spații tehnice special prevăzute în acest scop iar prepararea hranei se va face cu aparate specifice.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Pentru asigurarea necesarului de putere electrică pentru noul obiectiv se propune amplasarea unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă de beton, amplasat la limita proprietății dinspre str. Alexandru Stamatiad. Postul de transformare se va putea alimenta prin buclarea liniei electrice subterane de medie tensiune existentă pe str. Alexandru Stamatiad. În incintă distribuția energiei electrice între clădiri se va face prin linii electrice subterane.

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

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

3.7. Protecția mediului

Prin specificul său activitatea nu este poluantă. Pentru limitarea la maximum a influențelor negative asupra ecosistemelor locale trebuie respectate normele instituite de AUTORIZAȚIA DE MEDIU, eliberată de autoritatea locală în domeniu.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă și canalizare menajeră.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Ca urmare a documentației înaintate de S.C. GEMI CENTER S.R.L., înregistrată la A.P.M. Arad cu nr. 83/R/396/12.01.2012 pentru emiterea avizului de mediu, în baza HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și a GH nr. 918/2010 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special din data de 18.01.2012 – etapa de încadrare, APM Arad a decis, „Planul Urbanistic Zonal – Construire Clădiri și Instalații pentru Agreement, Sport și Administrație Publică” în Arad, Bdul Nicolae Titulescu nr.7 și Str. A. T. Stamatiad, nu necesită evaluare de mediu și va fi adoptat fără aviz.

Condițiile de realizare a planului:

- se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare emise de autoritățile implicate

- respectarea documentatiei tehnice depusa, a normativelor si prescriptiilor tehnice specifice care au stat la baza deciziei etapei de incadrare; orice modificare adusa planului initial, este obligatoriu sa fie Notificata APM Arad.

- alimentarea cu apa potabila se va realiza din retea orasului prin extinderea retelei existente pe amplasament;

- alimentarea cu apa geotermala pentru bazine va fi asigurata dintr-un put existent pe amplasament;

- apele uzate fecaloid menajere rezultate vor fi evacuate in retea de canalizare menajera a orasului;

- va fi asigurata colectarea si descarcarea corespunzatoare a apelor pluviale, fara a se aduce prejudicii terenurilor invecinate;

- amenajarea accesului din drum la proprietate se va face fara a fi perturbata scurgerea gravitacionala a apelor pluviale de pe domeniul public (tubulatura care subtraverseaza alea carosabila de acces sau podet peste santul pluvial);

- va fi amenajat parcaj in interiorul parcelelor;

- va fi amenajat un spatiu de depozitare a deseurilor menajere care vor fi ridicate de serviciul de salubritate, in interiorul parcelei, pe platforma betonata, cu acces facil catre drum;

- se va respecta suprafata de spatiu verde prevazuta in documentatie;

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

Nu exista terenuri proprietate privata de interes judetean. În zonă există terenuri proprietate publică de interes local. Celelalte tipuri de teren – proprietate privată de interes local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

3.8.2. Circulația terenurilor

Parcela situata pe Bdul N. Titulescu nr. 7 este proprietatea privată a S.c. GEMI CENTER s.r.l., conform Extrasului C.F. nr. 318498 Nr. Cad. 15823 si este grevat de sarcini. Se noteaza interdictia de instrainare, grevare, vanzare, demolare si restructurare, in favoarea BRD GSG S.A. Sucursala Arad.

Parcela situata pe str. Alexandru T. Stamatiad este proprietatea privată a Statului Roman, conform extrasului C.F. nr. 323120, si este notat dreptul de concesiune in favoarea S.C. GEMI CENTER S.R.L., pe o perioada de 49 de ani incepand din data de 02/11/2011.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscriserea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. ARAD referitoare la intravilanul municipiului/extinderea acestuia. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate.

4.2. Principalele categorii de interventie care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

Constructii noi:

- Alimentatie publica si functiuni anexe cu regim de inaltime maxim P+1E
Sc max = 400 mp
- corp de legatura intre complexul sportiv existent si cladirea pentru alimentatie publica propusa, Sc max = 100mp
- instalatii exterioare pentru sport si agrement, respectiv 3 bazine exterioare
- grupuri sanitare si vestiare, Sc max = 100mp
- spatii tehnice
- imprejmuire perimetrata
- Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate

Constructii existente:

- complex sportiv P+E partial – **Arie construită existentă = 1210,73mp**
Arie desfășurată existentă = 1758,46mp

- Platforma parcare
- Acces carosabil si pietonal dinspre str. Alexandru T. Stamatiad
- Alei pietonale
- Amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat arhitectural;
- Parcaje
- Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională. Enumerarea prezentată este obligatorie ca priorități de intervenție - dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator a documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv ale municipiului Arad, cu influențe economice pozitive la nivelul local.

Restricțiile posibile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru **etapele următoare**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților pe plan local;
- reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de PUD-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu PUZ;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural-peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Intocmit,

Urbanism:

arh. Doriana BALOGH R.U.R – D E

Instalații-gaze:

ing. Andrea V. MARIUS

Instalații-electrice:

ing. Florin ȘANDRU

Instalații-sanitare:

ing. Petru TĂTARU

ANDREA VIOREL MARIUS
 INSTALATOR AUTORIZAT GAZE NATURALE
 GRAD ID
 Aut. ANRGH nr. 403990162
 Valabil până la 04.05.2012





arhitectura

- arhitectura - design de obiect - consultanta - urbanism -



ARAD310176, Ion Alexandru, nr15, C.I.F. Ro177 54 300, J02 / 1221 / 2005, tel, fax +40357-430030

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 30 AFERENT P.U.Z. - CONSTRUIRE CLADIRI SI INSTALATII PENTRU AGREMENT, SPORT SI ALIMENTATIE PUBLICA

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991 republicată în 2005
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991, republicată
- Legea administrației locale 69/1991 republicată
- Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- Legea apelor nr.107/1996
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- HGR 525/1996 modificată pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil
- Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pt. aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN1999 modificat în 2006 al Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000
- Legea Locuinței nr. 114/1996
- Ordin MTCT 1435/2005
- Normele de aplicare a Legii 50/1991/2005

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor prevăzute în **P.U.Z. CONSTRUIRE CLADIRI SI INSTALATII PENTRU AGREMENT, SPORT SI ALIMENTATIE PUBLICA.**

Terenul studiat este situat în teritoriul cadastral al municipiului Arad, Bdul N. Titulescu, nr. 7, nr. Cad. 15283, și Str. Alexandru T. Stamatiad, F.N., nr. Cad. 323120, jud. Arad și este încadrat conform PUG al Municipiului Arad în UT nr. 30.

Terenul în suprafața de 3.217 mp aferent extrasului C.F. nr. 318498, nr. Cad. 15823, este proprietatea privată a S.C. GEMI CENTER S.R.L., iar categoria de folosință actuală este curți construcții, destinația construcției – clădiri administrative și social culturale. Pe acest teren este construit un complex sportiv în regim de înălțime P+1E. Documentația de urbanism se întocmește și pentru lotul identificat prin C.F. nr. 323120 cu nr. Cad. 323120 în suprafața de 1.977 mp. Dotările propuse se vor realiza în interiorul limitelor unei parcele.

Terenul în suprafața de 1.977 mp aferent extrasului C.F. nr. 323120, nr. Cad. 323120, str. Alexandru T. Stamatiad F.N., este proprietatea privată a Statului Român. S-a încheiat contractul de concesiune nr. 2/11.10.2011, între Municipiul Arad, respectiv Consiliul Local Al Municipiului Arad și S.C. GEMI CENTER S.R.L. pentru predarea respectiv preluarea acestui teren, pe o perioadă de 49 ani, în conformitate cu obiectivul concedentului – extindere construcție. Documentația de urbanism se întocmește și pentru lotul identificat prin C.F. nr. 318498 cu nr. Cad. 15283 în suprafața de 3.271 mp. Dotările propuse se vor realiza în interiorul limitelor unei parcele.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile
- **REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- Ca urmare a documentației înaintate de S.C. GEMI CENTER S.R.L., înregistrată la A.P.M. Arad cu nr. 83/R/396/12.01.2012 pentru emiterea avizului de mediu, în baza HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și a GH nr. 918/2010 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special din data de 18.01.2012 – etapă de încadrare, APM Arad a decis, **„Planul Urbanistic Zonal – Construire Clădiri și Instalații pentru Agrement, Sport și Administrație Publică” în Arad, Bdul Nicolae Titulescu nr.7 și Str. A. T. Stamatiad, nu necesită evaluare de mediu și va fi adoptat fără aviz.**

Condițiile de realizare a planului:

- se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare emise de autoritățile implicate
- respectarea documentației tehnice depuse, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice care au stat la baza deciziei etapei de încadrare; orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie Notificată APM Arad.
- alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua orașului prin extinderea rețelei existente pe amplasament;
- alimentarea cu apă geotermală pentru bazine va fi asigurată dintr-un put existent pe amplasament;
- apele uzate fecaloide menajere rezultate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare menajeră a orașului;

- va fi asigurata colectarea si descarcarea corespunzatoare a apelor pluviale, fara a se aduce prejudicii terenurilor invecinate;
- amenajarea accesului din drum la proprietate se va face fara a fi perturbata scurgerea gravitacionala a apelor pluviale de pe domeniul public (tubulatura care subtraverseaza alea carosabila de acces sau podet peste santul pluvial);
- va fi amenajat parcaj in interiorul parcelelor;
- va fi amenajat un spatiu de depozitare a deseurilor menajere care vor fi ridicate de serviciul de salubritate, in interiorul parcelei, pe platforma betonata, cu acces facil catre drum;
- se va respecta suprafata de spatiu verde prevazuta in documentatie;

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noua construcție amplasată pe teren prin planul de reglementări urbanistice
- Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse
- Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare
- Se vor respecta normativele PE 101/85, NTE 003/04/00, NTE007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmui, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.) propuse a se construi;
- Distanțele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Aliniamentul obligatoriu conform limitei maxime de gabarit propusă prin planșa de Reglementări urbanistice este:

- minim 2,00m față de limita nord-vestică a terenului
- se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se va pastra accesul auto existent pe amplasament, cel de pe Bdul N. Titulescu. Cele 2 parcele vor functiona ca un singur complex, imprejmuirea dintre ele va fi desfiintata, iar clientii complexului vor avea acces prin accesul existent de pe Bdul N. Titulescu. Se va realiza un acces auto si pietonal secundar si pe str. Alexandru T. Stamatiad cu caracter utilitar si de aprovizionare.

Se va pastra platforma de parcare existenta in incinta complexului sportiv. Nu este necesara suplimentarea numarului de parcaje, deoarece nu se estimeaza cresterea numarului de clienti ai complexului pe zi. Prin amenajarile propuse se estimeaza cresterea numarului de clienti in perioada estivala, cand complexul nu este foarte vizitat momentan din cauza lipsei amenajarilor exterioare. In incinta sunt asigurate 40 de locuri de parcare.

Se vor respecta prevederile din HG 525/1996, in care este stipulat la art. 5.8.1.- pentru constructii cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1., 1.8.3., si 1.8.4., un loc de parcare la

5-20 de locuri;

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări anexat.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Pentru asigurarea parametrilor funcționali pentru instalația sanitară interioară este suficient bransamentul de apă existent din PE HD 100, Dn. 50 mm.

Alimentarea bazinelor din incinta cu apa geotermala se va realiza prin putul forat existent.

Apele evacuate în rețelele de canalizare vor corespunde prevederilor normativelor NTPA 001 și NTPA OO2/2002.

Apele uzate menajere vor fi preluate printr-un sistem de cămine și vor fi evacuate gravitațional în stația de pompare ape uzate menajere existentă în incintă și de aici se refulează printr-o conductă de PE Dn.110mm în căminul de racord existent pe strada Alexandru T. Stamatiad.

Instalațiile exterioare de canalizare se vor realiza din țevă PVC-SN4 pentru instalații exterioare, pozate la adâncimi cuprinse între 70cm și 200cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

La toate schimbările de direcție și la distanțe de maxim 60 m în aliniament vor fi montate cămine de vizitare pentru canalizare gravitațională.

Apele pluviale de pe acoperișul imobilelor vor fi preluate printr-un sistem de cămine și vor fi evacuate gravitațional în caminul de canalizare pluvială existent în incintă.

Bazinele din incintă în principiu nu se golesc, iar în cazul în care se vor goli apa din acestea se va evacua în canalizarea pluvială din incintă.

Pentru asigurarea necesarului de putere electrică pentru noul obiectiv se propune amplasarea unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă de beton, amplasat la limita proprietății dinspre str. Alexandru Stamatiad. Postul de transformare se va putea alimenta prin buclarea liniei electrice subterane de medie tensiune existentă pe str. Alexandru Stamatiad. În incintă distribuția energiei electrice între clădiri se va face prin linii electrice subterane.

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

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

Pe str. Al. T. Stamatiad (partea dreaptă) există în prezent rețea de gaze naturale de presiune redusă din PE, cu diametrul D=50 mm, amplasată în carosabil, care alimentează Complexul sportiv și alte obiective din zonă. Aceasta este racordată la conducta de presiune redusă din OL, cu diametrul D=89 mm care deservește blocurile de locuințe.

Pentru asigurarea necesarului de încălzire a spațiilor aparținând Complexului sportiv și Restaurantului care se va construi precum și pentru prepararea hranei, beneficiarul "S.C. GEMI CENTER S.R.L." solicită realizarea unei noi alimentări cu gaze naturale a obiectivului.

În prezent alimentarea cu gaze naturale se realizează de la rețeaua stradală existentă, printr-un branșament din PE existent și un post de reglare măsurare amplasat pe gardul din beton ce împrejmuiește Complexul sportiv. Deoarece, prin comasarea proprietăților, gardul de împrejmuire pe care este amplasat postul de reglare măsurare se desființează, propunem realizarea unui alt branșament și post de reglare măsurare aferent, amplasat la limita de proprietate a incintei.

Din postul de reglare măsurare proiectat, se propune a se realiza o instalație de utilizare exterioară de presiune joasă (ce se montează subteran), la care se racordează instalația de utilizare existentă, aparținând Complexului sportiv. Restaurantul ce se va construi în vecinătatea Complexului sportiv va fi alimentat prin intermediul unei instalații de utilizare proiectate care se ramifică din instalația de utilizare exterioară comună.

Descrierea lucrărilor pentru realizarea branșamentului și instalațiilor de utilizare de presiune joasă:

Pe str. Alexandru T. Stamatiad, din conducta de gaze naturale de presiune redusă existentă din PE, de diametru $D=50$ mm, se propune realizarea unui branșament din PE 11 SDR 11, $D=32$ mm, în lungime de 9m, amplasat în zona verde. La capătul branșamentului, se amplasează noul post de reglare măsurare presiune redusă/ presiune joasă, dimensionat corespunzător debitelor de gaze naturale însumate ale celor două clădiri. Acesta se montează în gardul ce se va construi la limita de proprietate.

Din postul de reglare măsurare proiectat, se prevede o instalație de utilizare exterioară de presiune joasă din PE, montată îngropat, în lungime de 15 m, dimensionată conform Normativului NTPEE 2008. La ieșirea din pământ, lângă peretele Complexului sportiv se racordează instalația de utilizare existentă precum și instalația de utilizare din OL, proiectată pentru clădirea Restaurantului.

Investitorul va depune către E-ON GAZ DISTRIBUȚIE – operatorul sistemului de distribuție – cerere pentru Acord de acces pentru obiectivul menționat, cu nominalizarea concretă a receptorilor solicitați.

Capacitatea investiției este:

-Branșament din PE 100 SDR 11, $D=32$ mm în lungime de 9 m și Post de reglare măsurare presiune redusă/presiune joasă

-Instalație de utilizare exterioară din PE 100 SDR 11, în lungime de 15 m, montată îngropat.

-Instalație de utilizare din OL, proiectată pentru clădirea Restaurantului.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de centrale termice pe gaz amplasate în spații tehnice special prevăzute în acest scop iar prepararea hranei se va face cu aparate specifice.

-Condiții și restricții impuse de avizator:

Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor publice la obiectiv se precizeaza de operatori in avizul de Solutie Tehnica.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât

și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. Reglementări Urbanistice.

Aliniamentul construcției conform limitei maxime de gabarit propusă este:

- minim 2,00m față de limita nord-estică a terenului

P.O.T. maxim propus = 40,00%

C.U.T. maxim propus = 0,90.

Pentru orice modificare se va reface P.U.Z.-ul.

Regimul de înălțime propus este de maxim P+1E, și nu va depăși 10m la cornisa.

Dotările propuse se vor realiza în interiorul limitelor unei parcele.

Etapile de realizare a investiției: se vor stabili de către beneficiar pentru fazele următoare, în funcție de posibilitățile financiare ale investitorului.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Clădirea propusă va fi deservită de alei pietonale amenajate în special la nivelul parterului, perimetral construcțiilor propuse, cu o pondere de minim 5,00%.

Se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 15,00%.

Pentru buna funcționare a complexului, se va desființa împrejmuirea existentă între cele 2 parcele și se va face o împrejmuire perimetrală pe limita de proprietate de pe str. Al. T. Stamatiad și de pe latura nord-estică a parcelelor.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale conform Reglementări Urbanistice 02 A

Unitatea principală are destinația comerț/servicii - ISc

Subunități:

ISc- Comerț/servicii

ISas- Construcții și Instalații pentru agrement și sport

ISan- Construcții și Instalații anexe, spații tehnice, edilitare

Cp - Cai de comunicație pietonală

Cc - Cai de comunicație carosabilă

P - Parcaje

SP - zone verzi amenajate

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

S - Zona servicii propuse- clădiri și instalații pentru agrement, sport și alimentație publică

Cp - circulații pietonale

P - alei carosabile și parcaje amenajate

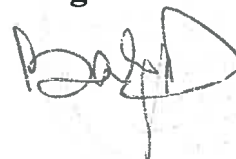
SP – zone verzi amenajate înierbate și cu plantație de înălțime medie; acestea sunt dispuse pe perimetrul clădirilor

V. Unități teritoriale de referință

Unitatea de referință prevăzută în P.U.Z. este UTR 30, care va fi introdusă în P.U.G.-ul Mun. Arad.

Proiectant,

Arh. Doriană Balogh



**PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:1000**

LEGENDA :

- Gaz
- Staie electric neracordat
- Rigola
- Canal
- Staie electric
- Limita proprietate
- Cota teren

109.438

SITUATIA EXISTENTA

Existent	nr. cad. 15283/ir. cad. 323120	TOTAL
P.O.T.	37,01 %	0,00 %
C.U.T.	0,54	0,00
S teren = 3271 mp S teren = 1977 mp S teren = 5248 mp		
Propus	nr. cad. 15283/ir. cad. 323120	TOTAL
P.O.T.	max 50,00 %	max 20,00 %
C.U.T.	max 1,20	max 0,40
S teren = 5271 mp S teren = 1977 mp S teren = 5248 mp		
max 40,00% max 0,90		

SITUATIA PROPUISA

nr. cad. 15283/ir. cad. 323120	TOTAL
max 50,00 %	max 20,00 %
max 1,20	max 0,40
S teren = 5271 mp S teren = 1977 mp S teren = 5248 mp	
max 40,00% max 0,90	



No.	Outline points coord.	X [m]	Y [m]	length
0				
1		525312,866	218051,551	34,0264
2		525282,204	218055,462	35,914
3		525283,141	218031,120	6,091
4		525257,817	218027,164	17,658
5		525245,516	218014,485	25,482
6		525228,857	217985,187	15,241
7		525221,276	217985,219	4,219
8		525219,282	217981,501	6,055
9		525224,443	217978,334	6,576
10		525230,811	217976,682	9,367
11		525240,146	217975,923	19,831
12		525250,022	217976,500	76,251
13		525312,866	218051,851	0,000

No.	Outline points coord.	X [m]	Y [m]	length
0				
1		525345,492	217988,868	8,849
2		525345,492	217997,717	47,210
3		525312,866	218031,951	76,354
4		525250,038	217976,800	5,247
5		525265,181	217976,412	10,773
6		525275,959	217976,952	8,463
7		525275,959	217985,406	76,010
8		525345,492	217988,868	0,000

**PUZ
PLAN URBANISTIC ZONAL**

CONSTRUIRE CLADIRI SI INSTALATII PENTRU AGREMENT, SPORT SI ALIMENTATIE PUBLICA

2 REGLEMENTARI URBANISTICE

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%
1 TEREN VIRAN	1.977	37,67	—	—
2 COMPLEX SPORTIV	1.211	23,07	1.211	23,07
3 ALIMENTATIE PUBLICA SI FUNCTIUNI ANEXE	—	—	530	10,10
4 SPATII TEHNICE, EDILITARE	—	—	70	1,33
5 INSTALATI SPORT SI AGREMENT	430	8,20	750	14,30
6 CAROSABILI SI PLATFORMA PARCARE	1.005	19,15	1025	19,53
7 SPATII VERZI AMENAJATE	510	9,71	1397	26,62
8 ALEI PIETONALE	115	2,20	285	5,05
TOTAL GENERAL	5.248	100%	5.248	100%

LEGENDA :

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 12.830 mp
- LIMITA PROPRIETATE S = 1977 mp + 3271 mp = 5248 mp

LEGENDA ZONIFICARE

- ALIMENTATIE PUBLICA SI FUNCTIUNI ANEXE IN REGIM DE INALTIME - MAX P+1E
- INSTALATI AGREMENT SI SPORT (BAZINE EXTERIOARE)
- SPATII TEHNICE, ECHIPAMENTE EDILITARE
- INSTITUTII DE INTERES PUBLIC (COMERT, SERVICII, ETC.)
- LOCUINTE COLECTIVE - P+4E EXISTENTE
- TEREN VIRAN
- TEREN SPORT/INSTALATI SPORT
- CAI DE COMUNICATIE
- CAROSABILE SI PARCAJE DE INCINTA
- ALEI PIETONALE
- ALEI PIETONALE PROPUSE
- ZONA VERDE
- ZONA VERDE AMENAJATA PROPUISA

SUPRAFATA IMOBILULUI INSCRIS IN C.F.nr.318498, nr.cad.15283, S= 3271 MP
SUPRAFATA IMOBILULUI INSCRIS IN C.F.nr.323120, nr.cad.323120, S= 1977 MP

Beneficiar: S.C. GEMI CENTER S.R.L.		Proiect nr.: 250/2011
Titlu Proiect: TITLU DE INSTALATI PENTRU AGREMENT SPORT SI ALIMENTATIE PUBLICA Str. Alexandru Stănescu, F.N. nr. cad. 323120, Bldul N. Titulescu, nr. 7, nr. cad. 15283		Faza: P.U.Z
Scara: 1:1.000	Semnatura: Balogh Doriana	Data: noi. 2011
SEF PROIECT arh. Elia FALCA	URBANISM arh. Balogh Doriana	Titlu planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE
ARHITECTURA arh. Ioana FLONTA	DESENAŢ arh. Ioana FLONTA	Planşa nr.: 02 A