

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona,, ANSAMBLUL DE LOCUINTE COLECTIVE ,, DN 7, Micalaca, Arad, beneficiar, POP SEPTIMIU ILIE, Cluj - Napoca, proiect nr. 6 /2008, elaborat de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. si S.C. TAB S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad.72818 din _____ 2008 ;

-raportul nr. ad.72818 din _____ 2008 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona pentru ,, ANSAMBLUL DE LOCUINTE COLECTIVE ARAD,, DN 7, Micalaca Est, Arad ,, beneficiar POP SEPTIMIU ILIE,, Cluj- Napoca, proiect nr. 6 / 2008, elaborat de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. .

-Avizul Comisiilor de specialitate ;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona 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, republicata, adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona, ,,ANSAMBLUL DE LOCUINTE COLECTIVE ARAD,, DN 7, Micalaca Est, Arad, beneficiar, POP SEPTIMIU ILIE, Cluj-Napoca, proiect nr. 6/2008, elaborat de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

Ar.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar ,POP SEPTIMIU ILIE, și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Florica Lazar/Florica Lazar

PMA-S1-01

1 ex. 11. 07.2007

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr. ad. 72818/Ao/ _____ 2008-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona „ANSAMBLUL DE LOCUINTE COLECTIVE ARAD“, DN 7, Micalaca Est, Arad, beneficiar, Pop Septimiu Ilie, Cluj-Napoca, str. N. Balcescu, nr. 14, proiect nr. 6/2008, elaborat de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. si S.C. TAB S.R.L., str. I. Alexandru, nr. 15, arh.D. Balogh .

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2161/30.07.2008 au fost îndeplinite în conformitate cu legislația în vigoare, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona „ ANSAMBLUL DE LOCUINTE COLECTIVE ARAD“, Micalaca Est, Arad, beneficiar, POP SEPTIMIU ILIE.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel. +40-57-281.850 • fax +40-57-253.842

• www.primariaarad.ro • pma@primariaarad.ro •

ARHITECT ȘEF

Nr. 72818 /Ao/ din _____ 2008

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona „ANSAMBLUL DE LOCUINTE COLECTIVE ARAD “, beneficiar POP SEPTIMIU ILIE, Cluj-Napoca.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și prin Certificatul de urbanism nr. 2161/ 30.07.2008.

Terenul se află în extravilanul municipiului Arad, la Est de cartierul Micalaca. Terenul se afla în extravilanul Municipiului Arad la limita partiala a intravilanului. Pentru accesul la imobilele propuse va fi prevazuta o intersectie in forma de T ce se va racorda la strada nr. 4 din zona industrială Micalaca Est.

Pe terenul studiat in suprafata de 56500 mp, se propune amplasarea unui ansamblu de locuinte format din 9 constructii distincte, conform plansei anexate, cu regim de inaltime S+P+11E.

Prezenta documentatie indeplineste conditiile minime din Legea nr. 52 din 21.03.2003, privind transparenta decizionala in administratia publica si propunem demararea acestei proceduri.

Dupa expirarea termenului de 30 de zile si indeplinirea conditiilor legale din toate punctele de vedere, se va supune documentatia spre aprobare in Consiliul Local.

Acest raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparenta.

ARHITECT ȘEF

Ing. Mirela Szasz

ȘEF SERVICIU

Arh. Radu Dragan

MEMORIU de prezentare

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **Ansamblu de locuinte colective ARAD**
- Număr proiect: 06/2008
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: **POP SEPTIMIU ILIE**
- Proiectant: **s.c. PROARHITECTURA s.r.l. si s.c. TAB s.r.l.**

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda lui **Pop Septimiu Ilie** cu domiciliu pe strada Nicolae Balcescu nr. 14, Arad, judetul Arad.

Documentația are la bază Certificatul de urbanism nr. 2161 din 30.IULIE.2008 eliberat de Primaria Municipal Arad, pentru terenul situat în localitatea Arad, DN 7 partea dreaptă spre Lipova – Micala Est având o suprafață de 56.500 mp, conform Extrasului C.F. nr. 70039, nr. 68634, nr. 72227, nr. 65860, nr. 70685, nr. cad. 6658, 4286, 7493 si nr. top. 236.1985/2/3 si 236.1985/2/2.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

α) construcții noi:

- Blocuri de locuinte cu parcaje subterane S+P+11+Er
- Cladire pentru comerț și servicii P+3

β) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;

χ) sistematizarea verticală a terenului;

δ) platformă carosabilă cu locurile de parcare, racord carosabil între drumul public și drumurile de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;

ε) trotuare de incintă;

φ) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;

γ) platforme gospodărești.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

- Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Municipal Arad.
- Planul Urbanistic Zonal Micalaca I Est, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Municipal Arad.
- 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.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Ampasamentul analizat este situat la ieșirea spre Deva din Municipiul Arad, pe DN 7, la aproximativ 6 km est de centrul municipiului și constă dintr-o suprafață de aproximativ 5.6 ha de teren cu folosință agricolă. Pop Septimiu Ilie intenționează să realizeze pe acest teren o investiție privată.

Zona estică a Municipiului Arad este în prezent în plin proces de dezvoltare urbanistică și economică, de-a lungul drumului DN 7 construindu-se spații cu diverse funcțiuni de interes local sau zonal: complexul comercial Selgros Cash & Carry, complex Real și Obi, sedii administrative sau alte centre comerciale și reprezentanțe auto. La sudul zonei de comerț și servicii au fost demarate în urma cu 3 ani, și parțial realizate, o serie de proiecte cu funcțiunea de locuire colectivă (regim de înălțime P+3+M).

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul se află în extravilanul Municipiului Arad, la sud de drumul național Arad – București, la ieșirea spre est din localitate. Râul Mureș curge la cca. 2,5 km sud de zona studiată. Terenul este amplasat la est de limita intravilanului municipiului, fiind delimitat parțial de aceasta.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- 1 • Nord:
 - la 600m DN 7 – drum național București – Arad, intens circulat;
 - la 600m linia de tramvai Arad-Vladimirescu;
 - la 300m complex comercial Selgros și complex comercial Real în construcție
 - în imediata vecinătate terenuri agricole libere de construcții
- 2 • Est:
 - o cale ferată secundară, ce face legătura între gara Aradul Nou și localitatea Vladimirescu (de o importanță redusă);
- 3 • Sud:
 - teren agricol liber de construcții;
- 4 • Vest:
 - Drumul nr4 din zona industrială Micala Est
 - ansamblu de imobile cu funcțiune de locuințe colective în regim P+4+M .

În zonă au fost extinse rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, la data realizării magazinului Selgros învecinat. Linii electrice aeriene 400 kV Mintia - Arad, respectiv 220 (400) kV Timisoara Săcălaz - Arad traversează terenul pe direcția nord - sud. Culcuarele de protecție ale acestora au lățimea de 75m respectiv 37m și obligă la conformarea construcțiilor propuse în funcție de traseul liniilor electrice.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este arabil în extravilan, în ultimii ani fiind cultivat de către vechii proprietari cu diverse culturi agricole. Între terenul studiat și terasamentul de cale ferată există un drum de pământ folosit pentru utilajele agricole.

Terenul este amplasat la o cotă de cca. – 2,40m diferență de nivel maximă față de drumul național DN 7 și -2,80m față de axul căii ferate. Nivelmentul terenului natural studiat este cuprins între 109,38 NMN (zona mediană) și 111,48 NMN (în vecinătatea taluzului drumului național). Terenul are o suprafață relativ plană, nu prezintă potențial de alunecare, deci are stabilitatea generală asigurată.

Nu există vegetație valoroasă în zonă.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, zona menționată este amplasată în Câmpia joasă a Banatului, aflată sub influența apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine de diverse roci, provenite din dezagregarea rocilor de bază. Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depunerea de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și

nisipuri. Prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în general separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 100m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la cca. 1.400m-1.700m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec}$, a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$ și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,70m.

Investigații geotehnice și stratificația terenului:

Au fost executate 8 foraje geotehnice, până la adâncimea de 6,00m. Stratificația terenului conform unuia dintre sondaje este următoarea:

- până la adâncimea de 0,50m sol vegetal
- 0,50m÷1,50m praf argilos vânăt maroniu plastic consistent
- 1,50m÷2,00m praf argilos galben vânăt plastic consistent
- 2,00m÷3,50m argilă prăfoasă galben vânătă plastic consistentă
- 3,50m÷4,00m argilă prăfoasă nisipoasă neagră plastic consistentă cu oxizi
- 4,00m÷4,50m praf nisipos vânăt plastic vârtos
- 4,50m÷5,50m nisip prăfos vânăt cu rar pietriș
- 5,50m÷6,00m pietriș implantat în nisip fin și mijlociu

Nivelul apelor subterane apare între cotele -3,50m și -4,80m față de cota terenului natural. Apa interceptată nu prezintă agresivitate față de beton.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație rutieră din zonă este drumul național București – Arad (DN 7), al cărui punct terminus este vama Nădlac. Drumul este amenajat corespunzător, cu o bandă de circulație pe sens și este intens circulat. Lățimea medie a acestuia este de 7,50m. La cca. 350m vest este amenajat un sens giratoriu, cu ieșire spre magazinul Selgros. Din sensul giratoriu care realizează accesul spre complexul comercial Selgros se ramifica strada nr 4 din zona industrială Micalaca Est va constitui principala cale de acces pe terenul studiat.

La vest de teren există o linie de cale ferată secundară slab circulată (2-3 trenuri/zi), care face legătura între gara Aradul Nou și gara Vladimirescu. Aceasta nu influențează în mod negativ zona studiată.

Paralel cu drumul național, la o distanță de cca. 5,20m există două linii de transport în comun (tramvai), care fac legătura municipiului cu localitățile Vladimirescu, Cicir, Mândruloc și Ghioroc. Lățimea totală a terasamentului acestora este de 5,70m.

Circulația auto se desfășoară fluent în zonă, izolat este perturbată de trecerea unui tren pe calea ferată amintită. La intersecția DN 7 cu aceasta este amenajată o trecere la nivel corespunzătoare.

Pentru accesul la imobilele propuse va fi prevăzută o intersecție în forma de T ce se va racorda la strada nr 4 din zona industrială Micalaca Est.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată terenurile sunt ocupate cu construcții destinate comerțului, prestărilor de servicii, instituții de interes public. Construcțiile propriu-zise au o stare tehnică foarte bună, o vechime de maxim 2-5 ani, regimul de înălțime parter înalt cu sau fără etaj parțial, sau P+1E, sunt realizate în general pe structură de rezistență metalică. Închiderile exterioare sunt din panouri termoizolate tip sandwich.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în întreaga zonă, dimpotrivă, acestea completează armonios serviciile oferite populației din municipiu.

În medie, procentul de ocupare a terenului în zonă nu depășește 30%. În jurul construcțiilor existente sunt amenajate platforme carosabile cu parcaje și zone verzi. La limita terenurilor cu drumul național sunt amenajate spații verzi de protecție.

O dată cu dezvoltarea municipiului înspre est, au fost extinse și rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și telecomunicații, gaze naturale.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă (râul Mureș curge la cca. 2,5km sud).

Pe terenul propriu-zis nu există construcții, excepție fac stâlpii metalici care susțin liniile electrice aeriene (aceștia aparțin S.C. TRANSELECTRICA S.A.). Amplasamentul este liber de sarcini și este proprietate privată a persoanei fizice Pop Septimiu Ilie conform Extrasului C.F. nr. 70039, nr. 68634, nr. 72227, nr. 65860, nr. 70685.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate de distanțele de protecție față de calea ferată, acestea creează restricții privind amplasarea clădirilor și amenajării de drumuri și platforme pe teren, precum și zonele de protecție ale liniilor electrificate aeriene ce trec peste o parte a terenului studiat. Datorită viitoarei apariții a unui cimitir aparținând Parohiei Ortodoxe Micalaca în vecinătatea nordică a ansamblului, conform reglementărilor Ministerului Sănătății se va păstra distanța de 50m între imobilele de locuințe propuse și limita cimitirului.

2.6 Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată dispune de următoarele utilități: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, telefonie și gaze naturale.

2.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a amplasamentului se va face prin extinderea rețelei exterioare de apă potabilă din ultimul cămin de vane din zona sensului giratoriu din fața magazinului Selgros.

2.6.2. Canalizare menajeră

În zona sensului giratoriu amplasat la 350m vest față de teren există o rețea publică de canalizare menajeră și pluvială, care are capacitatea de a prelua debitele rezultate de imobilele propuse și a platformelor auto propuse.

2.6.3. Canalizare pluvială

De-a lungul drumului de acces există o conductă de canalizare pluvială, la care se poate racorda rezervorul de retenție dotat cu pompe al Ansamblului de Locuințe propus.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

De-a lungul DN 7 este ampalsată o conductă de distribuție gaze naturale de presiune medie din PE având Ø 250 × 22,7mm.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

Terenul este străbătut pe direcția nord – sud de două linii electrice aeriene 400 kV Mintia - Arad, respectiv 220 (400) kV Timisoara Săcălaz - Arad. Culularele de protecție ale acestora au lățimea de 75m. A

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori din zona studiată, sursa cea mai apropiată de energie electrică o constituie liniile electrice aeriene de medie tensiune care traversează amplasamentul. Se propune amplasarea a două posturi de transformare 20/0,4 kV în anvelopă de beton, în interiorul zonei supuse reglementărilor, care să fie alimentate prin buclarea liniei aeriene de medie tensiune existente. Linia electrică de medie tensiune care va alimenta posturile de transformare se va executa subteran.

2.7. Probleme de mediu

Fondul construit existent nu afectează cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zonă). Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al râului Mureș. Stabilitatea terenului este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale.

Măsurile luate pentru protecția cablurilor electrice aeriene existente pe teren vor elimina riscul de accidente.

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

2.8. Opțiuni ale populației

Situația locativă precară din municipiu Arad evidențiată în studiile de specialitate evidențiază necesitatea de noi spații de locuit în contextul dezvoltării economice a municipiului Arad.. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei.

Solicitările 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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale PUG

Nu s-au prevăzut restricții în P.U.G. aprobat privind amplasarea de construcții în zona studiată, aceasta fiind amplasată în extravilanul localității. Nu vor fi afectate negativ căile de comunicație, zonele învecinate sau mediul. Se vor extinde rețelele tehnico-edilitare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

Luând în considerare tipul construcțiilor și stratificația terenului, se apreciază că se pot realiza fundații direct pe terenul natural.

Nivelul apelor subterane apare între cotele -3,50m și -4,80m față de cota terenului natural. Apa interceptată nu prezintă agresivitate față de beton.

3.4. Modernizarea circulației

Prin lucrările de sistematizare verticală se determină poziția în plan și în înălțime a construcțiilor, platformelor de parcare, precum și a drumurilor de acces și de circulație în corelare cu celelate elemente de construcție din zonă.

La întocmirea proiectului de sistematizare verticală s-au utilizat datele ridicărilor topografice, planimetrice și altimetrice ale orașului.

Lucrările de sistematizare verticală se referă la lucrările de terasament, adică la săpături, respectiv umpluturi, care se efectuează în vederea realizării unor pante longitudinale și transversale care să asigure scurgerea apelor meteorice spre gurile de scurgere ale rețelei de canalizare pluvială.

Amenajarea acceselor către ansamblul de locuinte astfel:

- o intersecție în forma de „T” cu viraj atât stânga, cât și dreapta pe strada nr 4 din Zona industrială Micalaca Est care să asigure accesul la imobilele propuse
- o intersecție cu viraj dreapta de iesire către sensul giratoriu de pe DN7

Structura rutieră propusă pentru realizarea acestor intersecții va avea următoarea stratificație:

- 4 cm strat de uzură din beton asfaltic BA16, cf. STAS 174-83
- 6 cm strat de legatură din mixtură bituminoasă BAD 25, cf. STAS 174-83
- 10 cm strat de bază din mixtură bituminoasă, cf. STAS 174-83
- GEOTEXTIL TENSAR ARG
- 20 cm strat de balast stabilizat cu ciment, cf. STAS 6400-84
- 30 cm strat de balast, cf. STAS 6400-84

Evacuarea apelor pluviale se va face prin amplasarea unor guri de scurgere care se vor racorda la canalizarea pluvială din zonă. Se va crea o rețea de drumuri pe amplasament care să asigure accesul la fiecare obiectiv care se dorește a se realiza, cu următoarele caracteristici:

- aceste străzi vor fi realizate ca și străzi de categoria a III-a cu lățimea părții carosabile de 6,00 - 7,00m
- sistemul rutier adoptat la realizarea acestor străzi va fi unul elastic cu îmbrăcăminte din mixtură asfaltică
- structura rutieră va fi încadrată cu borduri denivelate față de carosabil, pentru a crea rigola necesară scurgerii și evacuării apelor pluviale la rețeaua de canalizare ce se va realiza prin intermediul gurilor de scurgere amplasate adiacent părții carosabile.

Se vor amenaja trotuare prin care se asigure accesul pietonal la obiectivele ce se vor realiza pe amplasament și platforme de parcare care să deservească obiectivele propuse. Aceste parcaje se vor realiza cu drumuri interioare de circulație cu îmbrăcăminte asfaltică și parcări la 90°, cu îmbrăcăminte din dale de beton prefabricate.

Pe aceste platforme se prevede amplasarea gurilor de scurgere care să evacueze apele meteorice la canalizarea care se va executa.

Circulația se va reglementa prin indicatoare de circulație și marcaje în zona studiată în conformitate cu STAS 1848/1-86 și 1848/7-85.

La proiectarea elementelor acestor străzi în plan și spațiu s-a ținut cont de prevederile specifice standardelor și normativelor în vigoare, și anume:

- STAS 10144/1-80 Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale – Prescripții de proiectare;
- STAS10144/2-79 Trotuar, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/3-81 Elemente geometrice ale străzilor – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/4-83 Amenajarea intersecțiilor de străzi – Clasificare și prescripții de proiectare;

Finanțarea lucrărilor sus amintite se vor realiza din fondurile alocate de beneficiar.

Baza legală pentru efectuare lucrărilor de construcții în zona drumurilor cuprinde:

- ordinul M.T. nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane;
- ordinul M.T. nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- normele tehnice și standardele românești în vigoare.

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

Se propune amplasarea unui ansamblu de locuinte format din 9 construcții distincte, conform Plan de reglementări urbanistice anexat, cu regim de înălțime S+P+11+Er și a amenajărilor aferente:

- a) construcții noi:
 - Blocuri de locuinte cu parcare subterana S+P+11+Er
 - Cladire cu destinatie comert servicii P+3
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platformă carosabilă cu locurile de parcare, racord carosabil între drumul public și drumurile de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;
- e) trotuare de incintă;
- f) amenajarea spațiilor verzi si plantate, iluminat arhitectural;
- g) platforme gospodărești;

Zona studiată are 56.500mp, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 15.585,39mp. Intervențiile din afara incintei sunt minore, nefiind nevoie de intervenții masive sau dotări.

Construcții propuse:

- A. Locuinte S+P+11+Er
Sc = 6.359,85mp
Sd = 82.678,05mp
- B. Cladiri cu destinatie tehnico-edilitara
Sc = 25mp
Sd = 25mp
- C. Comert si servicii:
Sc=410mp
Sd=1230mp

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale generoase cu latime de 2 m, iar în zona mediană a terenului se vor amenaja la sol cca. 765 locuri parcare. Zona liberă rămasă, având o pondere de cca. 28% din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde. Imobilele de locuinte propuse vor beneficia fiecare de o zonă de agrement (cu spatii verzi si locuri de joaca) amenajata peste parcajul de la nivelul terenului adiacent cladirii.

Sc total = 15.995,39mp
Sd total= 93.543,59mp
S teren = 56.500mp

BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zona locuinte propusa	-	-	6.359,85	11,50
02.	Zona comert/servicii propusa	-	-	410	0,70
03.	Cladiri cu destinatie tehnico-edilitara	-	-	25	0,04
04.	Spatii verzi/ locuri de joaca/ argrement	-	-	16.101,93	28,50
04.	Circulații				

	Carosabile	-	-	14.126,01	25,00
	Platforme auto, parcaje	-	-	13.162,75	23,26
	Pietonale	-	-	6.314,46	11,00
06.	Terenuri arabile în extravilan	56.500	100	-	-
TOTAL GENERAL		56.500	100	56500	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	28%
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,70
REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Extravilan Mun. Arad	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extras C.F. nr. 70039, nr. 68634, nr. 72227, nr. 65860, nr. 70685.	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Amplasamentul analizat a reprezentat o zonă de teren agricol mărginită la vest de strada nr 4 din Zona industrială Micalaca Est și la est de terasamentul căii ferate cota terasamentului fiind cu 1.60m÷1.80m deasupra cotei generale a zonei analizate.

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale generoase, cu pante înspre exterior.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Se prevede amplasarea blocurilor de locuințe și a caldrii comerciale cu acces de pe strada nr 4 din Zona industrială Micalaca Est., care la rândul ei este racordată la DN7. Blocurile au fost amplasate astfel încât să s-au format spații de recreere, spații verzi, alei și locuri de joacă.

Imobilele de locuință au fost amplasate intercalat la distanțe de 33m pentru a se evita pe cât posibil umbrirea reciprocă și relația vizuală directă între spațiile de locuit.

Imobilele de locuințe propuse vor beneficia fiecare de o zonă de agrement (cu spații verzi și locuri de joacă) amenajată peste parcajul de la nivelul terenului adiacent clădirii.

Terenul afectat de culoarele de protecție a LEA 400KV și LEA 220 KV vor fi amenajate peisager cu vegetație joasă.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirii comerciale este la min. 1,50m față de limita vestică a terenului respectiv drumul 4 din zona Micalaca Est. Distanțele imobilelor de locuințe față de limitele nordice și sudice ale terenului sunt de 10.5m respectiv 39.5m, în funcție de modul de amplasare intercalat.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul maxim propus pentru blocurile de locuințe este de 37 m la cornisa intermediară și 41m la cota finală față de C.T.S., respectiv P+11+Er.

Regimul de înălțime al imobilului destinat comerțului și serviciilor va fi de 18m (P+3)

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pt. procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului

- P.O.T. 28 %
- C.U.T. 1,70

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate. În zona parcărilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire. În incintă sunt prevăzute plantații decorative în zona parcajelor. Zonele de teren afectate de restricțiile specifice LEA vor fi plantate cu arbuști decorativi care se vor înscrie în limitele de dimensiuni normate ale zonei. Datorită distanțelor reduse între limitele de protecție a căii ferate și amenajările de teren propuse, nu se va planta o vegetație amplă ca perdea de protecție față de CF.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a blocurilor propuse, se va realiza printr-o rețea, care se va executa din teava de polietilena de înaltă densitate PE HD 100, Dn.160mm, Pn10, racordată în rețeaua de apă Dn.200mm, de la intersecția magazinelor SELINS și MANOLO.

Conf. Normativ NP086/2005, anexa6, pt. stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de 15l/s, complexul de blocuri fiind amplasat într-un cartier cu mai mult de 5001 locuitori, iar regimul de înălțime al blocurilor este de peste 4 niveluri .

Având în vedere faptul că rețeaua de apă nu asigură presiunea necesară pentru funcționarea instalațiilor interioare de apă, la subsolul fiecărui bloc, este prevăzută o stație de hidrofor pentru consum de apă potabilă și stație de pompare cu rezervor înmagazinare pt.hidrării interioare care vor fi amplasate pe casa scării la fiecare nivel.

În cazul în care Compania de apă nu va putea asigura debitul și presiunea necesară se va executa în incintă o gospodărie de apă pentru incendiu (rezervor de înmagazinare și o stație de pompare) de la care se va executa o rețea de apă din polietilena de înaltă densitate Dn. 160mm, pe care se vor amplasa hidrării exteriori supraterani de incendiu.

Contoarele de apă rece vor fi câte unul pentru fiecare bloc și se vor amplasa în exteriorul acestora în camere speciale, etanșe. Contorul se va monta încadrat de vane de închidere cu filet sau flanșe.

Apă caldă menajeră se va produce local în centralele termice proprii amplasate la subsolul fiecărui bloc. Fiecare apartament va fi alimentat cu apă rece, printr-o teava din polietilena Dn. 32 mm, pe care se va monta un contor de apartament.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

Apele uzate menajere și apele pluviale, vor fi evacuate gravitațional de la fiecare bloc înspre limita de proprietate, unde se vor monta stații de pompare pentru evacuarea apelor uzate în rețelele exterioare de canalizare din zonă.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare menajeră Dn.315mm, de la intersecția magazinelor SELINS și MANOLO.

Apele pluviale se vor evacua într-o rețea exterioară care să poată prelua aceste debite.

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

Instalațiile exterioare de canalizare se vor realiza din țevă PVCKG, pentru instalații exterioare, pozate la adâncimi cuprinse între 70cm și 400cm 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 50m în aliniament vor fi montate cămine de vizitare pentru canalizare gravitațională. Rețeaua exterioară de canalizare este realizată în sistem separativ în interiorul incintei, existând o rețea pentru preluarea apelor menajere, o rețea pentru preluarea apelor pluviale de pe platforme și o rețea de ape pluviale convențional curate de pe acoperișurile blocurilor.

Apele pluviale de pe platforme de parcaje și drumuri vor fi preluate printr-un sistem de cămine, rigole și guri de scurgere, transportate în rețea de conducte și trecute printr-un separator de hidrocarburi din oțel, cu filtru coalescent, decantor de nămol și, bypass, pentru ca apoi să fie deversate în 6 bazine de retenție de câte 50 mc fiecare. Din bazinele de retenție apele pluviale sunt aspirate de stația de pompare formată din două pompe, având debitul de 11 mc/h fiecare, echipate complet cu automatizarea necesară unei funcționări adecvate.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere se va folosi o stație de pompare cu două pompe cu tocat, din care una este de rezerva $Q= 5$ mc/h amplasată la limita de proprietate în interiorul acesteia. Refularea stației de pompare va fi într-un camin liber existent sau proiectat în cazul în care nu există.

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale

Ca urmare a solicitării beneficiarului cele nouă blocuri vor fi prevăzute cu o centrală de 800 kW adică un debit de gaz de aproximativ 90 mcN/h, respectiv o centrală pentru spațiul comercial de 300 kW având un debit de gaz de aproximativ 35 mcN/h.

Pentru prepararea hranei se vor utiliza mașini de gătit cu măsurare separată a consumului pentru fiecare apartament.

În vederea realizării celor menționate mai sus se poate executa o extindere a conductei de gaz de PE 100 SDR11 Dn 160 x 14,6 mm existentă la intersecția intrării în Selgros cu strada adiacentă terenului pe care urmează a se executa investiția propusă.

Conducta de distribuție proiectată va trece pe lângă cele nouă blocuri urmând a se realiza câte un bransament de PE 100 SDR 11 Dn 63,0 x 5,8 mm la fiecare unitate.

Fiecare centrală va fi prevăzută cu un post de reglare măsurare propriu.

Toate lucrările de proiectare și execuție se vor realiza cu societăți autorizate de A.N.R.E. pentru acest tip de lucrări.

Rețeaua de distribuție gaze din zona blocurilor va fi din PE 100, Dn 110, SDR 11, fabricat conform SR-ISO 4437 Cu Dext.=110 mm.

Bransamentele din același material Dext.63 mm(SDR-11), grosimea de perete de $e=5,80$ mm, conducte în grad de execuție B.

Traseul conductelor va fi marcat prin inscripții sau prin aplicarea de placute indicatoare pe construcții și stalpi din imediata vecinătate.

Conductele din polietilena se vor monta în pozare subterană la adâncime de $h=1$ m și racordul de presiune medie la 2,20m .

Conducta de bransamente se montează la $h=90$.

La intersecția cu alte utilități subterane, conducta de gaze se va monta deasupra la o distanță de cel puțin 200m.

Conducta de gaze nu va traversa canale, cămine sau alte canalizări subterane. Tuburile de protecție vor depăși cu cel puțin 0,5m în ambele părți limitele instalației sau conductei sub sau supratraversate, fiind prevăzute cu gauri în partea superioară, rasuflători la capete și etansare la capete pe țeava din PE (conform art.6.35 din Normele tehnice-2004).În interiorul tubului de protecție, conducta nu va avea suduri și va fi protejată și centrată cu lemn de esență moale, conform detaliului de montaj.

3.6.4. Alimentare cu energie termică

Se va realiza un sistem de incalzire pe combustibil gaze naturale , bazat pe centrale termice de bloc. Aceste centrale vor avea ca si componente principale,cazane de incalzire centrala cu tiraj fortat. Cu ajutorul acestora se va asigura si apa calda pentru consum menajer prin intermediul unor boilere cu acumulare . Aceste cazane se vor monta interconectate,cu automatizare cascadata,peu a genera doar cantitatea strict necesara de energie termica,realizandu-se un consum minim de combustibil si implicit o cantitate minima de noxe cedate mediului inconjurator. Acest mod de configurare a centralelor termice asigura un randament maxim de utilizare a combustibilului gazos.

Evacuarea gazelor de ardere prin tiraj fortat si in mod centralizat la partea superioara a cladirilor ,asigura o buna dispersie a acestora,cu efect poluant minim asupra mediului si al ocupantilor imobilelor. Cantitatile de noxe continute in gazele emise se vor incadra in prevederile art.9.17.din normativul pentru proiectarea si executarea instalatiilor de incalzire centrala i 13 / 2002,si anume:

- Monoxid de carbon (co) : 100 mg/nmc
- Oxizi de sulf (sox) : 35 mg/nmc
- Oxizi de azot (nox) : 350 mg/nmc

Puterea termica instalata pentru cele noua imobile+spatii comerciale se estimeaza la :

- 145 apartamente/bloc x 9 buc = 800 kw x 9 buc = 7200 kw
- Spatii comerciale = 300 kw x 1 buc = 300 kw
- Total = 7.500 kw

Necesarul efectiv de energie termica va rezulta pe baza functionarii concrete,a fiecarei unitati in parte.

Amplasarea centralelor se va face la subsolul cladirilor,intr-o zona evazata , pentru a nu fi sub zona cu regim de cladire inalta. Amplasarea,cat si alimentarea centralelor cu gaze naturale , se va realiza cu respectarea tuturor normativelor specifice acestui domeniu .

Instalatiile interioare de incalzire se vor realiza cu radiatoare din tabla otel eloxat , conducte de distributie din cupru moale izolat termic , montate in pardoseala , sistem distribuitor – colector montat in perete ,cu contorizare pe fiecare apartament.distributia generala pe fiecare bloc se va face in sistem arborescent,bitubular,inferior.

Instalatii climatizare

De asemenea ,pentru perioada de vara,se vor crea conditiile ca fiecare apartament sa poata fi dotat cu o instalatie de climatizare tip mono sau multi split in functie de dorinta utilizatorului final.

Instalatii ventilatie parcaj subteran

In parcarea subterana a fost prevazut un sistem de ventilatie de exhaustare cu posibilitate de comanda manuala sau automatizata,pe baza unor senzori de gaze de esapament. Introducerea de aer proaspat se face pe cale naturala,prin portile de acces al autoturismelor.stabilirea debitelor se va face pe baza normativului i5/1998.

Instalatii filtroventilatie adapost aparare civila

Fiecare bloc va avea la subsol cate trei adaposturi de aparare civila.

Adaposturile de aparare civila vor fi dotate cu cate o instalatie de filtroventilatie electromanuala,cu un debit nominal de 750 mc/h.

Principalele componente ale ansamblului sunt: un ventilator tip vs oo,cu debit de 750 mc/h,o vana antisufiu dn 150 mm,cu filtru de praf cu doua celule,o supapa dubla ermetica dn 150 mm,piese de legatura si sustinere.

Aspiratia aerului se face printr-un tub,avand priza de aer amplasata in tunelul de evacuare.

Refularea aerului filtrat in incaperi se face prin intermediul unei tubulaturi circulare din tabla galvanizata,cu ajutorul unor guri de refulare montate pe tubulatura.

Evacuarea aerului din incaperi se face prin niste supape de suprapresiune montate in zidul exterior, respectiv in zidul dinspre sas si casa scarilor.

In incapere ,pe durata functionarii se va asigura o suprapresiune de 10-15 mmca.

3.6.6 Alimentare cu energie electrică

Pentru noile obiective prevăzute a se construi în zona studiată: spații de locuit, servicii publice, parcaje, spații de agrement și iluminat public, se estimează un consum maxim de cca. 2000 kVA. Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori din zona studiată, sursa cea mai apropiată de energie electrică o constituie liniile electrice aeriene de medie tensiune care traversează amplasamentul. Se propune amplasarea a două posturi de transformare 20/0,4 kV în anvelopă de beton, în interiorul zonei supuse reglementărilor, care să fie alimentate prin buclarea liniei aeriene de medie tensiune existente. Linia electrică de medie tensiune care va alimenta posturile de transformare se va executa subteran.

Se propune ca alimentarea obiectivelor care se vor construi în zona supusă reglementărilor, să se facă prin rețele de distribuție subterane de joasă tensiune, atât pentru alimentarea clădirilor cât și pentru iluminatul public. Din posturile de transformare se propune a se realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune buclat cu funcționare radială, prin cabluri electrice montate subteran, care vor alimenta firidele de bran ament ale fiecărei clădiri. În acest caz transformatoarele vor avea rezerva necesară de putere, pentru preluarea integrală a liniilor de joasă tensiune care ar rămâne nealimentate la avarierea transformatorului din postul de transformare învecinat. Iluminatul public se va alimenta radial din posturile de transformare prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării străzilor, parcurilor și parcărilor publice.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice Enel Distribu ie Banat SA, Unitatea Teritorială de Re ea 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.

Rețele de telecomunicații și cablu TV

Pentru racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet este necesară instalarea unei rețele de capacitate corespunzătoare care să facă legătura cu sistemele urbane de distribuție cu fibră optică. Rețelele de telecomunicații și cablu TV se vor poza subteran până la punctele de racord ale fiecărei clădiri.

Condiții și restricții impuse de avizator:

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

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

3.6.7. Gospodărie comunală

Fiecare dintre clădirile propuse va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Aceste zone se vor amenaja în vecinătatea fiecărei clădiri. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Măsuri P.S.I.

Conf. normativ NP086/2005, capitol 4 și anexa nr3 pt. stingerea din interior a incendiului, este necesar un debit de 15l/s, în două jeturi simultane de câte 2,5l/s, blocurile fiind cladiri înalte.

Conf. Normativ NP086/2005, anexa 6, pt. stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de 15l/s, complexul de blocuri fiind amplasat într-un cartier cu mai mult de 5001 locuitori, iar regimul de înălțime al blocurilor este de peste 4 niveluri.

Având în vedere faptul că, rețeaua de apă nu asigură presiunea necesară pentru funcționarea instalațiilor interioare de apă, la subsolul fiecărui bloc, este prevăzută o stație de hidrofor pentru consum de apă potabilă și stație de pompare cu rezervor înmagazinare pt. hidranții interiori care vor fi amplasați pe casa scării la fiecare nivel.

În cazul în care Compania de apă nu va putea asigura debitul și presiunea necesară se va executa în incinta o gospodărie de apă pentru incendiu (rezervor de înmagazinare și o stație de pompare) de la care se va executa o rețea de apă din polietilena de înaltă densitate Dn. 160mm, pe care se vor amplasa hidranți supraterani de incendiu.

Construcțiile vor fi de categoria I rezistență la foc și sunt amplasate la distanțe reglementate conf. P118/99 la fiecare bloc va fi stație de pompare cu rezervor de înmagazinare pentru alimentarea hidranților de incendiu amplasate pe casa scării la fiecare nivel și coloane uscate.

În vederea respectării Normativului Tehnic P 118/1999, se vor lua următoarele măsuri:

- echiparea cu instalații automate de detectare și semnalizare în caz de incendiu, asigurându-se protecția totală a obiectivelor;
- prevederea trapelor pentru evacuarea fumului și gazelor fierbinți, cu deschidere automată a acestora în caz de incendiu;
- echiparea obiectivului cu rețea de hidranți interiori și exteriori, rezerva de apă pentru incendiu, cu casa pompei aferentă;
- asigurarea grupului electrogen sau generator pentru a doua sursă de alimentare cu energie electrică pentru consumatorii PSI;
- asigurarea iluminatului de siguranță de tip 2 pentru: evacuare, intervenție, contra panicii.

Construcțiile vor fi de categoria I rezistență la foc și sunt de tipul clădirilor înalte.

3.6.9. Transport în comun, parcaje:

Zona este deservită de tramvaiul ce legă Municipiul Arad de Comuna Vladimirescu.

În incintă vor fi amenajate la sol și subteran un total de 1521 locuri parcare.

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, pluvială, PSI - sunt colectate în sisteme înclădire și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orașenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens - DN7 - dar se încadrează în limitele legale admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona - prin poziția ei – nu are surse de risc natural, râul Mureș se află la cca. 2,5km. În plus, între zona studiată și râu există și rambleul C.F. Arad – Bucuresti, care constituie și el o protecție suplimentară a zonei.

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate din clădirile propuse în incintă se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și sunt trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare a orașului conform avizului Companiei de apă Arad).

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firma austriacă A.S.A.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

În incintă sunt prevăzute plantații decorative în zona parcajelor. Zonele de teren afectate de restricțiile specifice LEA vor fi plantate cu arbuști decorativi care se vor înscrie în limitele de dimensiuni normate ale zonei. Datorită distanțelor reduse între limitele de protecție a căii ferate și amenajările de teren propuse, nu se va planta o vegetație amplă ca perdea de protecție față de CF.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Investițiile în zonă, dar și pentru incinta studiată se încadrează în prevederile PUG, circulația în zonă este fluentă (la aceasta contribuind major sensurile giratorii realizate și dublarea benzilor de circulație)

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei. O atenție deosebită se va acorda sistemelor centralizate sau locale de asigurare a încălzirii și apei calde menajere prin montarea de cazane omologate. Pentru zonele dotările comerciale se prevăd instalații de condiționare a aerului.

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona adăpostește un număr relativ important de dotări de interes public – comerț, prestări servicii, transport, săli expoziționale – și sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare, în condiții de siguranță atât pentru cetățenii din zonă cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes municipal - național și județean (artera de circulație Micalaca Est), dar nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

Celelalte tipuri de teren - proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

3.8.2. Circulația terenurilor

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public există rețele edilitare la care se va face racord, parțial pe domeniul public, parțial pe domeniul privat. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorilor, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

În toate cazurile demararea și finalizarea actelor se va face prin HCLM.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorilor, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

În toate cazurile demararea și finalizarea actelor se va face prin HCLM.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea 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. Municipiul Arad,. Prevederile actualului PUZ preiau în totalitate caracteristicile din PUG - zonă instituții publice și de interes general.

4.1.1. **Principalele categorii de intervenție** care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- realizarea de rețele edilitare și drumuri pentru incintă;
- dotări de interes local – construcții de locuințe, comerț;

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.2. Precieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând în caz de finalizare un considerabil salt în calitatea și diversitatea ofertelor de locuințe și serviciilor din municipiu, deci cu influențe pozitive atât la nivelul cartierului Micalaca, dar și al întregului oraș.

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

Apariția autostrăzii în partea vestică a municipiului va elimina traficul de tranzit existent parțial pe DN 7 Pentru etapele următoarele, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCLM;

- demararea prevederii de schimbare a statutului juridic la terenurile proprietate privată pe care se prevăd dotări;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților;
- colaborarea cu potențialii investitori pentru asigurarea condițiilor de demarare a dotărilor de interes orășenesc sau regional;
- 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 arhitecturale valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone de la intrarea în Arad.

Întocmit:

Arh. Cristian BLIDARIU

Sef proiect arh. Doriana BALOGH R.U.R – D E

Urbanism si sistematizare teritoriala: arh. Doriana BALOGH R.U.R – D E
arh. Cristian BLIDARIU

Instalații-gaze: ing. Adrian GHIȚĂ

Instalații-electrice: ing. Florin ȘANDRU

Instalații-termice și ventilații: ing. Tiberiu FAZEKAS

Instalații-sanitare: ing. Petru TĂTARU

P.S.I: arh. Cristian BLIDARIU

Drumuri: ing. Csaba IUHASZ

