

PROIECT NR.: 66/2022

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale si prestări. servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT: **“Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale si prestări servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020”**

AMPLASAMENT: **Calea Aurel Vlaicu nr 14, terenurile identificate cu numerele de CF 356379, 356373, 356374 nr. Cad. 356379, 356373, 356374**

NR. PROIECT: **66/2022**

BENEFICIAR: **S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD,S.R.L.**

sediu in Arad, strada Poetului nr.1/C
nr.tel. _____

ȘEF DE PROIECT: **MODULAR S.R.L.**
Strada Nicolae Grigorescu Nr 7, Municipiul Arad, județul Arad T.: 0740166298 |
E.: office@modular.com.ro, lauradoba@gmail.com

FAZĂ: **P.U.Z.**

PROIECT NR.: 66/2022

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale si prestări.
servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020

COLECTIV DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant urbanism si amenajarea teritoriului :

S.C. MODULAR S.R.L.

arh.dipl.Nagy-Vizitiu Alexandru

stag.urbanism arh.dipl. Fodor-Doba Laura

Consultant in specialitatea urbanism si amenajarea teritoriului:

Proiectant instalatii sanitare si termice :

Proiectant instalatii de stingere :

Proiectant instalatii electrice :

Proiectant de drumuri:

Ared
2022 iulie

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. Date generale

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Denumire obiectivului de investitii

“Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale si prestări servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020”

1.3. Amplasament

Calea Aurel Vlaicu nr 14, terenurile identificate cu numerele de CF 3629679(provenit din dezmembrarea lotului identificat prin extrasul CF nr 360372), 360374, 360373

Amplasamentul ce face obiectul acestei documentații este poziționat in zona de vest a intravilanului municipiului Arad, județul ARAD, fiind delimitat la sud de Calea Aurel Vlaicu, la est de teren intravilan neamenajat autorizat cu funcțiuni mixte – comerț și servicii și Calea 6 Vânători , la vest de blocuri cu 4 etaje, post transformare Electrica si strada Roșiori iar la nord de zona industrială.

1.4. Faza:

Plan Urbanistic Zonal

1.5. Nr. Proiect:

138/2019

1.6. Beneficiar investitie

S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD,S.R.L.
cu sediu in Arad, strada Poetului nr.1/C

1.7. Elaboratorul studiului

SC MODULAR S.R.L.

Strada Nicolae Grigorescu Nr 7, Municipiul Arad, județul

1.8. Obiectul documentatiei

Prezenta documentație este întocmită in baza contractului de proiectare încheiat intre beneficiar si proiectant si se refera la lucrarea „**Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale si prestări servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020**” situata in loc. Arad, calea Aurel Vlaicu nr. 14.

Beneficiarul investiției este **S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.A.** cu sediul in municipiul ARAD, Str. Poetului nr. 1/C. Proiectul s-a elaborat pe baza Certificatul de urbanism nr.1470 din 29 iul 2019

2. Incadrarea in zona

Amplasamentul mai sus mentionat este pozitionat in zona de vest a intravilanului municipiului Arad, judetul ARAD, fiind delimitat la sud de Calea Aurel Vlaicu, la est de teren intravilan neamenajat autorizat cu functiuni mixte – comert si servicii si

Ared
2022 iulie

PROIECT NR.: 66/2022

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale si prestări. servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020

Calea 6 Vanatori , la vest de blocuri cu 4 etaje, post transformare Electrica si strada Rosiori iar la nord de zona industrială.

3. Surse de documentare

– Legislație, Proiectelor Elaborate Anterior, Studii De Fundamentare

legislație

- R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism-indicativ: GM 007-2000
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal- indicativ: GM 010-2000
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- P.U.G. al Municipiului Arad

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

A. Planul Urbanistic General al Mun. Arad aprobat.

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 40 - activități industriale și de depozitare. Funcțiunea dominantă a zonei - activități industriale și de depozitare, funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei.

Această funcțiune - unități industriale poluante I40b - a fost modificată prin P.U.Z. „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad” în zonă rezidențială și de servicii.

B. Planul Urbanistic Zonal „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad”, aprobat prin HCLM Arad nr. 230/2007, cu o valabilitate de 7 ani (acest P.U.Z. a expirat în 2014).

C. Planul urbanistic zonal, aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016.

D. PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale si prestări servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020”

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ:

- Documentatie topografica pentru faza P.U.Z. continand date topografice si cadastrale sc. 1:1000 si 1:5000 intocmite de _____, respectiv de _____
- Studiu geotehnic realizat de catre _____.
- Analiza caracteristicilor tesutului urban conform palnsei de situatie existenta.

Ared
2022 iulie

4. Informații privind proiectul propus

4.1. Situația existentă

Pentru lucrare de față s-a emis de către Primăria Mun. Arad **Certificatul de Urbanism** cu nr **1610** din **08.09.2022**.

Amplasamentul studiat este poziționat în zona de vest a intravilanului municipiului Arad, județul ARAD.

Frontul stradal are următoarele lățimi:

- pe Calea 6 vanatori 8.00ml,
- pe strada Izoi 14.77ml,
- 118.69 pe strada Rarau,
- 80.77ml pe strada Curtici

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentații sunt identificate prin

C.F. 362979 S = 123 218.00 mp (provenit din dezmembrarea lotului identificat prin extrasul CF nr 360372)

C.F. 360373 S = 7 568.00 mp

C.F. 360374 S = 4 095.00 mp

Suprafața totală însumată a terenului este de 134 881.00 mp.

Circulație principală în zona se desfășoară pe Calea Aurel Vlaicu, Calea 6 Vânători și pe str. Roșiori.

Vecinătățile terenului

Terenurile au o formă neregulată în plan, având multiplu front stradal, fiind delimitat: **-la sud** de subzona mixtă și subzona de locuințe colective reglementată prin HCL nr.152/26.05.2016, cu acces din Calea Aurel Vlaicu,

-la vest strada Roșiori, post transformare Electrică și incinta S.C.ICPV SA ARAD+ AC Vagoane

- la est terenul în proprietatea S.C. Europe Logistic S.R.L., S.C.Lazar & Sohne S.R.L, Calea 6 Vânători, imobile de locuințe colective pe Calea 6 Vânători, Grădinița cu program săptămânal nr.2

- la nord parcela lot 9 cu CF 356381 și de zona industrială, strada Curtici

Terenul studiat are acces de pe strazile: Calea Aurel Vlaicu, Calea 6 Vanatori, strada Rarau, strada Izoi, strada Curtici, strada Rosiori

Distantele de la ferestrele locuințelor până la fațada clădirilor de pe terenurile cu care se învecinează

- **NORD** – minim 15m, față de fațada clădirilor din S.C. Binalia S.A., la nord de strada Curtici

- **SUD**– minim 20m, față de fațada imobilului R32 de locuințe colective

- **EST** – minim 15m, față de fațada clădire S.C.Lazar&SohneS.R.L.

- **VEST**- minim 15m, față de fațada clădirilor S.C.Astra Rail Industries S.R.L.

4.2. Tipul de proprietate

Terenul studiat este proprietatea privată a S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.

4.3. Caracteristici arhitecturale ale zonei

Cartierul Aurel Vlaicu, dezvoltat de-o parte și de alta a arterei cu același nume, este cel mai dens populat cartier al Municipiului Arad, datorită locuințelor colective în regim de înălțime P+4 până la P+10 construite începând din anii '60-'70, având o pondere majoră în peisajul arhitectural al cartierului.

De-a lungul arterei Calea Aurel Vlaicu au funcționat diversele centre industriale ale Aradului, cum sunt Fabrica de Mobilă IMAR, Întreprinderea Strungul, Fabrica de vagoane călători, Fabrica de spirt și drojdie, etc. Datorită evoluției economice a orașului, zonele industriale au fost relocalate, iar terenurile aferente fabricilor menționate au fost – în marea majoritate – supuse unor reconversii funcționale, astfel încât terenul aferent acestora să fie utilizat la potențialul său maxim.

Incinta studiată a fost printre primele zone de producție dezafectate în cartierul Aurel Vlaicu, aceasta fiind propusă spre dezafectare și reconversie în zonă comercială și rezidențială prin inițiativa vechiului proprietar (S.C. IMAR S.A.).

De asemenea în prezente pe terenul studiat funcționează ca reglementare o documentație urbanistică de tip PUZ, aprobată prin HCL nr. 432 din 16 octombrie 2020 ce are ca obiectiv principal dezvoltarea unei zone specifice centrelor urbane.

4.4. Echiparea edilitară

4.4.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată alimentarea cu apă se face de la rețeaua de distribuție a orașului, printr-un bransament situat în Calea Aurel Vlaicu

4.4.2. Canalizare menajeră și evacuarea apelor pluviale

Scurgerea apelor uzate se realizează la rețeaua de canalizare a orașului. Sunt realizate două cămine de racord în Calea Aurel Vlaicu unul pentru rețeaua de canalizare menajeră și unul pentru canalizare pluvială

Canalizarea menajeră interioară din clădiri presupune realizarea unor conducte de canalizare pozate în șapa clădirii și coloane de canalizare ce sunt racordate la canalele de vizitare prevăzute pe rețeaua exterioară după care sunt evacuate gravitațional la rețeaua strădală.

Apele pluviale scurse de pe acoperiș vor fi colectate prin intermediul unui sistem de jgheaburi de colectare și burlane verticale și sunt evacuate prin intermediul rețelei de scurgere a apei pluviale în rețeaua de canalizare a orașului

4.4.3. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face de la rețeaua existentă a orașului. În zona existând posturi de transformare și posibilitate extinderii rețele de alimentare cu energie electrică.

4.4.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona există un post de reglare măsurarea și rețeaua de gaze naturale din țeava polietilena de înaltă densitate.

4.4.5. Alimentarea cu energie termică

În zona există rețeaua strădală de termoficare.

4.4.6. Telecomunicații

În zona există cabluri de telecomunicații, fibre optice montate în săpătura, și posibilitate extinderii rețelelor.

4.5. Lista studiilor implementate anterior în zona ce face obiectul prezentei

documentatii

- P.U.G. al Municipiului Arad

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

A. Planul Urbanistic General al Mun. Arad aprobat.

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 40 - activități industriale și de depozitare. Funcțiunea dominantă a zonei - activități industriale și de depozitare, funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei.

Această funcțiune - unități industriale poluante I40b - a fost modificată prin P.U.Z. „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad” în zonă rezidențială și de servicii.

4.5.1. Planul Urbanistic Zonal „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad”, aprobat prin HCLM Arad nr. 230/2007, cu o valabilitate de 7 ani (acest P.U.Z. a expirat în 2014).

- Funcțiunea dominantă: locuire colectivă S+P+3E÷7E, instituții și servicii (clădiri de birouri, centru comercial) 2S+P+3E÷10E
- Funcțiuni complementare admise ale zonei: perdele de protecție cu valoare de parc, centru sportiv
- Funcțiuni propuse: funcțiune mixtă - locuire colectivă, instituții și servicii
- Interdicții permanente: unități industriale și depozitare

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000. Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

4.5.2. PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020.

Zonificarea cuprinde 3 zone:

1. UTR Lc

Situat pe limita vestica și zona centrala zonei studiate. Cuprinde o suprafață de 87701,70mp Este zona destinata locuințelor colective și funcțiunilor complementare, cu regim maxim de înălțime S/D+P+10+Eretras.

Accesul carosabil la aceasta subzona va fi asigurat dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul drumului colector în curs de execuție pe limita estica a amplasamentului, și pe strada Roșiori.

În cadrul acestui UTR se înscrie și subzona reglementata ca UTR ZV, ce este destinata a fi propusa gradina de cartier.

Indicatorii urbanistici se vor calcula la întreaga suprafață a terenului (inclusiv a subzonei verzi) cuprinsa de circulația publica (noua strada propusa prin documentația urbanistica).

Indicatorii urbanistici sunt:

POT maxim = 40%

CUT maxim = 3.500 ADC/mp teren

2. UTR M

Situat pe limita sudica și partea estica zonei studiate. Cuprinde o suprafață de 54182,81mp Este zona destinata locuințelor colective + Servicii și Comerț, cu regim

Ared
2022 iulie

maxim de înălțime S/D+P+8+Eretras.

Accesul carosabil la aceasta subzona va fi asigurat dinspre Calea Aurel Vlaicu și prin intermediul drumului colector în curs de execuție pe limita estica a amplasamentului.

Indicatorii urbanistici sunt:

POT maxim = 70%

CUT maxim = 3.500 ADC/mp. Teren

3. UTR Li

Este situat pe limita nordica. Cuprinde o suprafața de 33 566,92mp. Este zona destinata locuințelor individuale, cu regim maxim de înălțime S/D+P+1etaj/M/E_{retras}. Accesul carosabil la aceasta subzona va fi asigurat dinspre Calea Aurel Vlaicu și prin intermediul drumului colector în curs de execuție pe limita estica a amplasamentului.

Indicatorii urbanistici sunt:

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,050 ADC/mp. teren

4.5.3. Stadiul actual al dezvoltării pe terenul reglementat de puz aprobat prin HCL 152/26.05.2016 pe amplasamentul fostei platforme industriale imar

- ETAPA 1 – Construire imobil 43 apartamente – R32 autorizat prin A.C. nr 1285/19.11.2018 – recepționat

S-a autorizat drumul de acces de pe Calea Aurel Vlaicu și este recepționat

- ETAPA 2 – Construire imobil 44 apartamente – R33 – autorizați prin A.C. nr 674/ 9 iulie 2019 – se afla în curs de execuție

- ETAPA 3 – Construire imobil 52 apartamente – R34 – autorizat prin AC nr 1358 din 10 dec 2019

Incinta studiata, primul cvartal din PUZ aprobat prin HCL nr. 432 din 16 octombrie 2020 încheie incinta in care s-au autorizat imobilele de locuințe colective enumerate mai sus.

4.5.4. Stadiul actual al dezvoltării pe terenul reglementat de puz aprobat prin HCL nr. 432 din 16 octombrie 2020 pe amplasamentul fostei platforme industriale imar :

1. - ETAPA 1 – Construire imobil R35 autorizat, recepționat și intabulat conform AC nr.117 din 23.feb.2021, pe parcela identificate prin extrasul Cf 356373

2. - ETAPA 2 – Construire imobil R36 autorizat și în curs de execuție conform AC nr.124 din 3.martie.2021 pe parcela identificate prin extrasul Cf 356376

3. Loturile 01 până la 08 formează primul cvartal propus prin PUZ aprobat prin HCL nr. 432 din 16 octombrie 2020.

4. - ETAPA 3 – Construire imobil R37 autorizat și în curs de execuție conform AC nr.680 din 12 SEP. 2022 pe parcela identificate prin extrasul Cf 362725

5. Modificarea dezvoltării reglementate de PUZ aprobat prin HCL nr. 432 din 16 octombrie 2020

Se păstrează principiile de baza dezvoltate în documentația PLAN URBANISTIC

ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale si prestări servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020.

Se dorește în principal doar schimbarea proporțiilor suprafețelor celor 3 tipuri de UTR-uri:

Tip UTR	Suprafața reglementata prin PUZ HCL 432 din 16 octombrie 2020 (mp)	Suprafața care se adaugă / scoade (mp)	Suprafața rezultata (mp)	Suprafața reglementa prin nou PUZ (mp)
LI	33 566.92	+ 34 115.39	67 682.31	47 377.72
LC	78 248.29	+ 348.55	78 596.84	65272.84
M	54 182.81	- 39 602.82	14 579.99	7 615.81
ZV	9 519.98	+ 5 138.73	14 658.71	14 614.56
Total	175 518		175 518	134881.00

În urma analizelor de piață, datorita indicatorilor economici se considerat ca UTR Li va avea o suprafață considerabil mai mare.

Se dorește o reconfigurarea a circulațiilor si a zonelor ocupate de celelalte doua UTR-uri.

Spațiu destina zonelor verzi si parcului va fi mult mai generos si poziționat central, adiacent arterei principale de circulație.

6. Descrierea situatiei propuse - reglementari

6.1. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi, integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente:

În urma unor studii de piață, datorita evoluției zonei din care face parte terenul ce este subiectul acestui studiu si datorita schimbărilor economice si sociale ce au avut loc în ultima perioada atât la nivel național cat si la nivel global, beneficiarul a decis o remodelare a PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 432 DIN 16 OCTOMBRIE 2020.

Acesta remodelare presupune:

1. **reducere a densității** ce a fost propusa prin PUZ anterior
2. reducere semnificativa a zonei ocupate de clădiri destinate serviciilor si comerțului
3. dublarea loturilor pentru construcții de tip locuințe individuale
4. creșterea zonelor destinate spatiilor verzi
5. **evitarea construirii foarte compact** - evitare unor construcții ce pot forma fronturi mari

Conceptul general al PUZ-ului anterior de a crea o "INIMA Verde" în centrul orașului, un cartier ce este organizat în jurul unui parc se păstrează si va fi si mai mult evidențiat în noua configurație a scheletului stradal dar si datorita faptului ca suprafața **parcului se mărește cu aproximativ ~5 000mp.**

Se va păstra ideea de baza a dezvoltării, adică zonele verzi dintre imobilele de locuințe colective vor fi amenajate cea ce va crea zone de locuințe colective grupate în jurul unor „curți” îngrădite și securizate la care au acces doar locatarii, astfel organizat spațiu dintre imobile devine o „camera de zi comuna”.

Imobilele situate în jurul parcului central vor fi dispuse în așa fel încât masa de vegetație cu dimensiuni mari cât și amenajările să fie vizibile din principale căi de acces ale zonei.

Se păstrează în partea de N, dar se mărește spre S, dezvoltarea unei zone rezidențiale caracterizată prin: locuire individuală, cu clădiri de mici dimensiuni, amplasate izolat, cuplat sau înșiruit, cu străzi cu acces privat, formând astfel o „curte comuna”, zona bogată în vegetație de dimensiuni medii cu rol de protecție dar care formează și o imagine cu valoare peisajeră. Toate aceste caracteristici doresc să ofere zonei de locuire individuale un grad ridicat de confort.

Se vor amplasa în imediata vecinătate a căilor de acces în zonă imobile cu caracter funcțional mixt pentru a nu aduce valori mari de trafic în zona destinată exclusiv locuirii.

Imobilele situate pe parcelele cu funcțiuni mixte vor fi organizate după cum urmează: la parter și la primul etaj către strada vor fi amplasate spații comerciale, de servicii, și acolo unde permite retragere față de strada se pot amplasa terase ale spațiilor de alimentație publică fără a afecta circulația.

Pentru a crea o imagine de ansamblu degajată și aerisită dar și pentru a oferi condiții cu un grad ridicat de locuire distantă dintre imobile va fi minim înălțimea până la cornișă ultimului etaj complet a imobilului mai înalt

Rezolvarea circulațiilor și a parcajelor este mai avantajoasă, facilitând foarte mult accesul și traficul în zonă, în special pentru cei care tranzitează zona.

În planșa modificatoare a PUZ-ului anterior se pot observa mai bine schimbările abordate de noua documentație.

6.2. Zonificare funcțională:

UTR Li - Locuințe individuale și colective mici

Utilizări admise:

Locuințe individuale mici și medii cu maxim 2 apartamente în regim de construire, înșiruit, cuplat sau izolat; echipamente specifice zonei rezidențiale; garaje, filigorii, împrejmuiri, plantații; amenajări exterioare

Utilizări admise cu condiționări

Se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme/zi, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Utilizări interzise

Se interzic orice construcții funcțiuni în afara celor menționate la Art. 1 și Art.2.

Caracteristici ale parcelelor (forme, suprafețe, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții: locuințe izolate – front minim 12m, suprafața minimă 300mp; locuințe cuplate – front minim 10m, suprafața minimă 250mp; locuințe înșiruite – front minim 8m, suprafața minimă 150mp.

Ared
2022 iulie

PROIECT NR.: 66/2022

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale si prestări. servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020

Înălțimea maxima admisa a clădirilor

Înălțimea maximă a clădirilor va fi S/D+P+1e/M(Er) (10metri la coama).

Indicatori urbanistici.

POT maxim = 40%. CUT maxim = 1,20

BILANT TERITORIAL UTR LI				
Destinatie teren	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	suprafata	procente %	suprafata	procente %
Teren intravilan liber	47349.45	100.00	0.00	0.00
Locuire individuala	0	0.00	38477,14	80,80
Circulatii	0	0.00	8872,31	18,89
	47349.45	100	47349.45	100.00

UTR LC - Locuințe colective înalte cu dotări si spatii pentru servicii sau comerciale la parter.

Utilizări admise:

Locuințe colective cu apartamente, garaje, parcări, puncte gospodărești, utilități aferente locuințelor colective, amenajări exterioare, plantații.

Utilizări admise cu condiționări

Se admit spatii comerciale mici, cabinete medicale si alte dotări sau servicii in spatii situate la primul nivel a imobilelor de locuit.

Utilizări interzise

Se interzic orice construcții funcțiuni in afara celor menționate la Art. 1 si Art.2.

Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari. Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor

Înălțimea maxima admisa a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă este S/D+P+10+Eretras; se admit suplimentar maxim doua niveluri retrase (H maxim = 45metri). Numărul de niveluri subterane nu este limitat.

Indicatori urbanistici.

POT maxim = 40%. CUT maxim = 3,5.

Deoarece zona centrala a planului urbanistic a fost gândita unitar (ca un sigur sistem ce îmbina antropical cu natura), la calcularea indicatorilor urbanistici, respectiv a procentului de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului pentru UTR LC se va lua in considerare si suprafața înscrisa in UTR ZV, acesta fiind o sub zona a UTR

Ared
2022 iulie

PROIECT NR.: 66/2022

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări. servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020

LC.

BILANT TERITORIAL UTR LC				
Destinatia teren	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	suprafata	procente %	suprafata	procente %
Industrial Intravilan	79887.65	100.00	0.00	0.00
Locuire colectiva	0	0.00	56715,73	70,99
Spatii Verzi	0	0.00	14614,56	18,29
Circulatii	0	0.00	8557.36	10,71
	79887.65	100,00	79887,65	100,00

UTR M - Zona cu funcțiuni mixte

Utilizări admise

Instituții, servicii și echipamente publice; sedii ale unor companii, organizații și firme. Comerț cu amănuntul; activități manufacturiere nepoluante; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite.

Parcaje subterane, la sol și multietajate.

Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri;

Locuințe colective.

•locuințe cu parții special cu care pot include spații pentru profesii liberale.

Utilizări admise cu condiționări

Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea – amplasate la parterul clădirilor.

Locuințe cu parții special care includ spații pentru profesii liberale – dar fără a depăși proporția de maxim 60 % din ADC

Utilizări interzise

Se interzic orice construcții funcțiuni în afara celor menționate la Art. 1 și Art.2.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă este P + 8+Eretras; se admit suplimentar maxim două niveluri retrase. (H maxim = 35metri). Numărul de niveluri subterane nu este limitat.

Indicatori urbanistici.

POT maxim = 70%.

CUT maxim = 3,5

Ared
2022 iulie

PROIECT NR.: 66/2022

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale si prestări. servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020

BILANT TERITORIAL UTR M				
Destinatia teren	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	suprafata	procente %	suprafata	procente %
Industrial Intravilan	0	100.00	0.00	0.00
Locuire colectiva+ servicii si dotari	0	0.00	5761,44	75,37
Circulatii	0	0.00	1882,82	24,72
	7615.81	100.00	7644.26	100.00

6.3. Regim de inaltime si inaltimea la cornisa

LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SAU INSIRUITE (UTR Li)			LOCUINTELOR COLECTIVE+SERVICII SI COMERT (UTR M)		LOCUINTE COLECTIVE DOTARI SI SERVICII PUBLICE (UTR Lc)	
Regimul de inaltime admis	Inaltime a la cornisa	Inaltime a la max (la coama)	Regimul de inaltime admis	Inaltimea la cornisa	Regimul de inaltime admis	
P	3,50 m	7,00 m	S+P	inaltimea maxima a cladiri nu va depasi 35m	S+P	inaltimea maxima a cladiri nu va depasi 45m
S+P	3,50 m					
S+P+M	5,10 m					
S+P+1E	6,50 m					
D+P	5,00 m					
D+P+M	6,60 m					
D+P+1E	8,50 m					
P+1E	6,50 m					
P+1E+M	8,10 m					
S+P+1E+Er	9,50 m		S+P+8E+1			

6.4. Parcelare:

In vederea noii parcelari s-au realizat dupa cum urmeaza:

In de Nord parcele de mici dimensiuni cu suprafata de aprox. 300-500mp forma aproximativ dreptunghiulara respectand regula aliniamentul \leq adancimea, astfel rezultat un numare de 109 de parcele destinate locuintelor unifamiliale. Daca se doreste in viitor unificarea a cate 2 parcele este posibila dar cu conditia respectari reguli aliniamentul \leq adancimea.

Pentru suprafata ramasa s-a optat pentru o parcelare specifica locuintelor colective, cu suprafete de dimensiuni mari si forma poligonala sau neregulata. Aceste parcele au fost numerotate cu Lot 110 pana la Lot 119 si sunt destinate functiunilor după

Ared
2022 iulie

cum urmează: clădiri de locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț (UTR M, parcele 118 și 119); clădiri de locuințe colective și funcțiuni complementare (

6.5. PRINCIPII DE INTERVENȚII ASUPRA CLĂDIRILOR EXISTENTE

Nu este cazul

6.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI

Deservirea rutieră a obiectivului propus "Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii" urmează să se asigure prin:

1. Accesul principal din strada Calea Aurel Vlaicu este reglementat prin PUZ în vigoare aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016, iar conform reglementării existente se preconizează să fie realizat în două etape după cum urmează:

Etapa 1 constă în drumul de acces în curs de execuție conform A.C.1284 din 19.Nov.2018.

Etapa 2 este o etapă de perspectivă, care se va realiza odată cu inițierea concretă a investițiilor pe terenul învecinat aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L., și constă în executarea a 2 benzi de circulație carosabilă pe terenul vecin situat la est de amplasament, respectiv o dublare a carosabilului pe terenul învecinat aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L. care să poată prelua traficul din incinta S.C. Europe Logistics S.R.L.

Prin PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016 se mai preconizează și realizarea în comun a unui sens giratoriu în zona mediană a incintei, amplasat atât pe terenul aparținând S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L., cât și pe terenul învecinat aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L., și destinat să deservească circulația comună între cele două proprietăți.

Conform prevederilor PUZ-ului în vigoare realizarea Etapei 2 este condiționată de încheierea unui acord cu privire la circulația comună între parcela aparținând S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L. și parcela aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L., precum și de demararea investiției pe parcela aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L. Totodată, dat fiind că S.C. Europe Logistics S.R.L. a demarat între timp elaborarea unei noi documentații de urbanism (PUZ) pentru proprietatea sa, modalitatea de realizare a Etapei 2 se va corela în viitor și cu prevederile noii documentații de urbanism inițiate de S.C. Europe Logistics S.R.L., sub rezerva aprobării acestora printr-o hotărâre de Consiliu Local.

2. Accesul secundar de pe Calea 6 Vanatori strada Rarau – reglementat prin prezenta documentație de urbanism - va fi amenajat în două etape, sub rezerva eliberării unui acord din partea municipiului Arad/ Primăriei pentru executarea de lucrări pe porțiunea de teren dintre strada Rarau și imobilele de locuințe colective de pe Calea 6 Vanatori:

Etapa 1 constă în lățirea drumului de acces cu 2 benzi carosabile (strada Rarau) și amenajarea unei intersecții în „T” semaforizate a străzii Rarau cu Calea 6 Vanatori pentru asigurarea intrării în cartier și ieșirii spre soseaua de centură, cu o bandă dedicată virajului la dreapta, spre centrul municipiului, cu acordarea priorității circulației dinspre centură orașului.

Etapa 2 este o etapă de perspectivă, care se va realiza odată cu inițierea concretă

Ared
2022 iulie

a investițiilor pe parcelele/ loturile de teren numerotate)lot 118 -lot 119 din UTR M destinate comerțului și serviciilor, și constă în executarea unui sens giratoriu pe Calea 6 Vanatori în scop de fluidizare a circulației la accesul în cartier, în condițiile aflului de circulație adus de dezvoltarea zonei comerciale. Sensul giratoriu este propus cu 2 benzi de circulație pe sens și va prelua traficul de tranzit de la Autogara spre Centura, la intersecția Strazii 3 cu strada Rarau; soluția de trafic propusă va permite fluidizarea traficului carosabil, pietonal și ciclist între strada 3 și Calea 6 Vanatori.

3. Prelungirea strazii existente Rosiori permitând dezvoltarea a unui acces suplimentar dinspre Calea Aurel Vlaicu , crearea unei legături pe direcție Est-Vest în direcția transversală a terenului, între strada 1, drumul de acces de pe Calea Aurel Vlaicu și strada Rosiori

4. reabilitarea drumului de acces de pe strada 6 Vanatori în dreptul porții existente a fostei fabrici, pe terenul în proprietatea S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.

5. strazile 4, 5, 6, sunt de tip cul-de-sac, care să permită intimitatea zonelor de locuințe individuale, la ieșirea de pe strazi se permite doar obligatoriu la dreapta pentru a nu întrerupe traficul de pe strada 3

6. Pe strada 7 prevedem un drum cu posibilitatea ca într-o etapă ulterioară dezvoltării zonei, de perspectivă, pe terenul învecinat, aparținând astăzi de SC Astra Rail Industries SRL să se poată realiza o legătură cu strada Fecioarei, spre Campul Linistii

7.- sistematizarea pe verticală a incintei

- amenajare drumuri de incintă care să permită dezvoltarea ulterioară a zonei
- lucrări de platforme parcare pentru autoturisme pe teren privat
- lucrări de amenajare circulației pietonale
- lucrări de amenajare traficului ciclist

Se propune amenajarea:

- legaturii dintre pista de biciclete existentă amenajată pe Calea Aurel Vlaicu și parcul propus, în inima ansamblului studiat prin prezenta documentație
- legătura cu pista de biciclete propusă prin prezenta documentație cu modificarea profilului stradal pe Calea 6 Vanatori, pe latura vestică se propune pista cu intenția de a crea legătura pe Calea Aurel Vlaicu
- lucrări de reglementare a circulației
- lucrări de amenajare zone verzi
- În incintă se vor amenaja locuri de parcare conform HGR525.

Evacuarea apelor pluviale se va face prin amplasarea unor guri de scurgere care se vor racorda la canalizarea pluvială din zonă.

Se vor amenaja trotuare prin care se asigură accesul pietonal la obiectivele ce se vor realiza pe amplasament și platforme parcare care să deservească clădirile propuse. Aceste parcaje se vor realiza cu drum interior de circulație cu

Ared
2022 iulie

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 pluvială 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.

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 49/1998 privind regimul drumurilor, STAS 10144/3, SR10144-4

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumurilor publice, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Începerea lucrărilor se va face numai după obținerea autorizației de construcție, întocmirea procesului verbal cu deținătorii de rețele tehnico – edilitare.

Materialele necesare se vor aduce la șantier numai pe măsura punerii lor în operă, fiind interzisă realizarea de depozite pe ampriza drumului.

Se vor lua măsuri deosebite privind siguranța circulației, mai ales semnalizarea pe timp de zi și de noapte.

În zonă este asigurat transportul în comun cu ajutorul tramvaielor, având stații de oprire în dreptul Autogarii / Mall Atrium

6.7. ACCES CAROSABIL IN INTERIORUL PARCELEI

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, sau prin servitute

Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau ai circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (tregeri pietonale), cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

6.8. PARCAJE

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, pe parcela sau în parcaje situate la maxim 500m distanța de accesul în imobilul în care detin proprietate detinatorii de autoturisme. Se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare apartament. Pentru spații cu altă destinație decât cea rezidențială se va asigura minim un loc de parcare pentru 50mp de arie utilă.

6.9. CIRCULATIA PIETONALA

Trotuarele existente se vor păstra. În incinta se vor amenaja de-a lungul strazilor de din UTR M, Lc trotuare pe ambele sensuri de circulație, în UTR Li se permite amenajarea trotuarelor la nivelul carosabilului cu restricționarea vitezei de circulație

la 5km/ora

6.10. SPATII VERZI

- Conceptul la baza dezvoltării cartierului este de a sta zonele verzi în centrul imobilelor de locuințe colective, crearea unor locuințe colective grupate în jurul unor curți interioare îngrădite și securizate la care au acces doar locatarii, astfel organizat spațiu dintre imobile devine o „camera de zi comună”.
- Realizarea unui amplu spațiu verde cu destinația de parc ce va fi „INIMA” acestei zone atât prin faptul că reprezintă o masă de vegetație cu dimensiuni mari și medii cât și datorită faptului că se vor putea organiza diverse activități culturale, sportive sau recreative, astfel această parc va fi nucleul social al zonei.
- Imobilele situate în jurul acestui parc vor fi dispuse în așa fel încât masa de vegetație cu dimensiuni mari să fie vizibilă din principalele căi de acces ale zonei. Zonele ramase libere, se vor amenaja cu spații verzi.

6.11. CONDITIILE DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONATI IMPUSE DE ACEASTA

Nu este cazul

6.12. SOLUTII DE REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Se va realiza mobilier urban: jardiniere, cosuri de gunoi, elemente de signalistică. Prin soluțiile constructive adoptate la platformele de acces și cele interioare, de colectare a apelor uzate și pluviale, se elimină posibilitatea de producere a prafului și a suspensiilor nocive din aer. Se vor folosi doar produse biodegradabile în procesul tehnologic.

6.13. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA OBIECTIVULUI

Nu este cazul

6.14. RPOFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Alcatuirea profilelor transversale se realizează în conformitate cu STAS 10111/3 – Elemente geometrice a drumurilor de acces. În incinta, datorită funcțiunii propuse, drumurile de acces și platformele carosabile vor avea o îmbracaminte din beton și vor fi proiectate de un inginer de specialitate.

6.15. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Datorită planeității relative a terenului nu sunt necesare intervenții majore de sistematizare verticală. La elaborarea soluției s-a ținut cont de următoarele aspecte:

- Stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarea construcție propusă, corelate cu amenajarea terenului studiat.
- Asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață
- Reducerea la maximum a volumului de terasamente necesare pentru nivelarea terenului.
- Analiza sistematizării verticale fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a terenului.

Ared
2022 iulie

6.16. REGIMUL DE CONSTRUIRE

UTR Li - Locuinte individuale si colective mici

Înălțimea maximă a clădirilor va fi S/D+P+1e/M/Er (10metri la coama).

UTR LC - Locuințe colective înalte cu dotari si spatii pentru servicii sau comerciale la parter.

Înălțimea maximă admisibilă este S/D+P+10+Eretras niveluri (H maxim = 45metri); se admit suplimentar maxim doua niveluri retrase. Numarul de niveluri subterane nu este limitat

UTR M - Zona cu functiuni mixte

Înălțimea maximă admisibilă este P + 8+Eretras niveluri (H maxim = 35metri); se admit suplimentar maxim doua niveluri retrase. Numarul de niveluri subterane nu este limitat.

6.17. ASIGURAREA UTILITATILOR

6.17.1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apă a zonei reglementata prin prezenta documentație PUZ-ului se asigură din rețeaua de apă existentă în zonă pe str. Calea Aurel Vlaicu, prin extinderea unei rețelei orașului printr-o rețea principală în incinta PUZ-ului, conform proiectului de edilitare secțiunea alimentare cu apa. Pe această rețea exista un branșament principal in str. Calea Aurel Vlaicu si se prevăd doua noi cămine de branșament unul in str. 6 Vânători si unul in strada Rarău. In funcție de nevoile de pa se prevede si posibilitate unui a branșament in strada Izvodi. Branșamentele vor fi realizata pe țeava PE HD D=160mm si se prevăd cu apometre, filtre si robinete de închiderea. apometru principal, apoi in incintă se prevede câte un branșament cu cămin de apometru la fiecare imobil.

Clădirile ce se vor construi in zona se vor racorda la rețeaua principală prin cămine de branșamente ce vor fi prevăzute cu apometre, filtre si robinete de închidere. Cu conducte ce vor ave diametre cuprinse intre 32 si 75 mm.

Atât rețeaua principală cat si celelalte conducte de alimentare cu apa rece se vor executa din țeava de PEHD, minim PN6

Extinderea rețelei de alimentare cu apă se va face conform cu avizul companie de apa.

Pe rețeaua de apă se prevăd hidranți de incendiu supraterani Dn 80 mm, amplasați la distanța maxima de 120 m.

Hidranții de incendiu Dn 80 mm, amplasați pe rețeaua de apă vor asigura acest debit exterior de incendiu și rețeaua va fi de joasă presiune. Presiunea minima din rețea va fi 1,6 bar

Stingerea incendiilor se va putea realiza cu hidranți exteriori si hidranți interiori unde este cazul (in funcție de tipul clădirii), debitul si presiunea fiind asigurate de Compania de apa Arad sau de stațiile de pompare proprii.

6.17.2. Canalizarea ape uzate menajera

Pe amplasament exista rețele de canalizare menajera. Zona studiata se dorește a fi racordata la rețele existente si la sistemul de canalizare al localității Arad. Se propune extinderea acestor rețele existente, pe pe drumurile din incinta zonei.

Ared
2022 iulie

Montajul conductelor se va realiza prin pozare în șanț deschis. Șanțul se va realiza prin săpătura mecanizată și/sau manuală. În funcție de soluția tehnică de nbrașament a companie de apă, soluție ce se va stabili în faza de proiect tehnic, tot atunci se va determina dacă conducta de racord va deversa apa gravitonul sau va fi o conducta sub presiune.

Apele uzate vor fi colectate de la diversele clădiri, apoi vor fi deversate în rețeaua de canalizare ce va fi dezvoltată în zona, mai apoi fiind deversate în extinderea rețele de canalizare și mai apoi în rețele de pe strada Calea 6 Vanatori și de pe strada Calea Aurel Vlaicu

Pe rețea se vor prevedea cămine de schimbare de direcție, cămine de vizitare din tuburi de beton, conform STAS 2448-82, și cămine de racord. Conductele vor fi din țevă PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț și vor avea diametre cuprinse între De 200 – 250 mm.

Pentru evitarea colmatării conductei de canalizare se vor monta câte un cămin de vizitare la fiecare 50 de m și la fiecare schimbare de direcție. Căminele de vizitare pentru canalizare montate vor fi realizate cu secțiune circulară Ø800, din tuburi de beton și fiind carosabile vor fi acoperite cu capace și rame tip carosabil, conform STAS 2308 sau din material plastic. Secțiunile căminelor sunt standardizate, iar înălțimea lor variază în funcție de cota de montare a tuburilor de canalizare. Pentru accesul personalului de întreținere în timpul exploatarea rețelei, căminele vor fi prevăzute cu o gaură de acces.

Instalațiile interioare de canalizare a apelor uzate se vor dimensiona conform I9/2015 și STAS 1795, determinând debitul de calcul prin însumarea debitului stabilit în funcție de echivalenții de debit la scurgere, cu debitul maxim de scurgere aferent tronsonului respectiv, urmărindu-se respectarea gradului de umplere maxim admis al conductelor, a vitezei reale de scurgere, precum și asigurarea pantelor de montaj impuse de STAS 1795. De asemenea s-a realizat un calcul și pe baza STAS 1343/2006 și 1846-1 determinându-se debitul orar zilnic, și debitul orar maxim.

Diametrele conductelor de canalizare se vor alege din condiții constructive și se vor verifica hidraulic astfel:

- la conductele verticale viteza reală să fie mai mică decât viteza maximă admisă;
- la conductele orizontale viteza reală să fie mai mare decât viteza minimă de autocurățire

(0,7m/s) și mai mică decât viteza maximă admisă ($v_{min} < v < v_{max}$) și gradul de umplere să fie mai mic decât

gradul de umplere maxim admis $u < u_{max}$;

6.17.3. Canalizare pluviale

Rețeaua de canalizare menajeră se extinde prin realizarea a două racorduri în rețeaua de canalizare a localității

Un racord se va realiza din strada 6 Vânători , va fi realizată din țevă PVC, SN4, De 400 mm în lungime de aproximativ $L = 500$ m.

Un al doilea racord se va realiza din strada Rarău va fi realizată din țevă PVC, SN4, De 400 mm în lungime de aproximativ $L = 400$ m.

Apele pluviale vor fi colectate prin guri de scurgere, apoi ajung în rețeaua de canalizare pluvială proiectată prin conducte din țevă PVC SN4 De 250 – 400 mm

6.17.4. Alimentarea cu energie electrica

In zona propusa exista instalatii electrice de distributie la nivel de 20 kV apartinand E-distributie Banat SA capabile sa acopere consumul zonei propuse:

1. LES 20 kV din Statia 110/20/6 kV UVA ce alimenteaza PTA b nr 3020 - str. Rosiorilor;
2. LES 20 kV din Statia 110/20/6 kV UVA ce alimenteaza PTZ nr. 3212 - str. Izoj, Arad;

Tinand cont de dispunerea in teren a ansamblurilor de locuinte din zona studiata si de puterile electrice de consum, pentru alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se prevad urmatoarele lucrari:

Realizare retea LES 20 kV buclata din LES 20 kV existent ce alimenteaza PTA b nr. 3020 respectiv din LES 20 kV existent ce alimenteaza PTZ nr. 3212 in vederea alimentarii noilor Posturi de Transformare in Anvelopa de beton PTA b 20/0,4 kV din care se vor alimenta consumatorii. LES 20 kV se vor realiza in profile de cablu de tip B in zona spatiului verde, zona asfaltata sau zona cu pavata cu elemente prefabricate, se vor folosi cabluri de Al de tip ARE4H5EX 3x1x185 mmp conform DC4385 ce vor fi montate in tuburi de protectie cu Dn = 160 mm conform DC 4235, si DC 4247, peste tubul de protectie se va aseza un strat de nisip sort marunt in grosime de minim 0,2 m peste generatoarea tubului ce se va compacta, apoi va fi realizata o marcare cu banda avertizoare inscriptionata dupa care se va executa umplutura compactata, respectiv aducerea terenului afectat la starea initiala.

Montare PTA b 20/0,4 kV inseriate pe retea de LES 20 kV, amplasate astfel incat sa se realizeze o cat mai buna echilibrare a retelelor de LES 0,4 kV ce vor alimenta consumatorii, PTA b vor respecta standardele E-Distributie Banat SA referitoare la constructie DG 2061 ed. 02 respectiv la echipare conform DY 803. posturile de transformare in anvelopa de beton vor fi echipate cu 2 buc celula de medie tensiune MT, aparataj prefabricat 24 kV in anvelopa metalica IMS izolat in SF6 comanda motorizat, 24 kV, 16 kA tip 1LE 162322 DY 803/416 RO si 1 buc celula de medie tensiune MT, aparataj prefabricat 24 kV in anvelopa metalica IMS izolat in SF6 comanda manuala, 24 kV, 16 kA tip T 162320 DY 803/216 RO, transformatoare de putere 20/0,4 kV, coloane de MT si jt, trafo de putere 20/0,4 kV cu pierderi reduse conform DT796 RO ed.3, tablouri de JT echipate cu intrerupatoare tetrapolare.

Se vor realiza LES 0,4kV din PTA b pana la ansablurile de locuinte in vederea alimentarii cutiilor de distributie stradala de unde se vor alimenta coloanele colective pentru FDCP-urile respectiv coloanele individuale pentru alimentarea BMPT-urilor in care se vor monta grupurile de masura pentru fiecare consumator in parte. LES 0,4 kV se vor realiza in profile de cablu de tip A si B in zona spatiului verde, zona asfaltata sau zona cu pavata cu elemente prefabricate, se vor folosi cabluri de Al de tip ARE4RX 3x150+95N mmp respectiv ARE4RX 3x240+150N mmp conform DC 4146 pentru alimentarea cutiilor de distributie stradala, respectiv cabluri de Al de tip ACYY 3x50+25 mmp, ACYY 4x16 mmp pentru alimentarea FDCP respectiv BMPT, acestea vor fi montate in tuburi de protectie cu Dn = 63-125 mm, peste tubul de protectie se va aseza un strat de nisip sort marunt in grosime de minim 0,2 m peste generatoarea tubului ce se va compacta, apoi va fi realizata o marcare cu banda

Ared
2022 iulie

avertizoare inscripționată după care se va executa umplutura compactată, respectiv aducerea terenului afectat la starea inițială. Coloanele electrice colective respectiv individuale montate în interiorul clădirilor se vor monta în structuri demontabile astfel încât să fie posibil accesul respectiv înlocuirea cablurilor fără a necesita lucrări de reparații la clădiri. FDCP-urile respectiv BMPT-urile vor fi monofazate sau trifazate, vor respecta standardele E-distributie Banat SA FT124MAT, FT133 MAT, FT134 MAT și vor fi construite din policarbonat armat cu fibră de sticlă, vor avea compartiment corespunzător echipamentelor de măsură aparținând E-Distributie Banat, compartiment sigilabil respectiv compartiment beneficiar unde vor fi legate plecarile spre consumatori nesigilabil, în acest din urmă compartiment făcându-se delimitarea dintre instalațiile E-Distributie Banat respectiv consumatori.

6.17.5. Telecomunicații

Pentru racordul imobilelor la rețeaua telefonică, rețeaua CATV și întreconectarea la rețeaua de date și internet precum și la sistemele de semnalizare efracție și incendiu proiectul prevede o canalizare telefonică.

Canalizarea a fost dimensionată astfel încât să asigure rețelelor subterane de curenți slabi condiții de dezvoltare, întreținere și exploatare rațională din punct de vedere economic și urbanistic permițând instalarea succesivă de noi cabluri, înlocuiri sau desființări de cabluri, fără desfaceri de pavaje ale drumurilor modernizate, și fără perturbării în circulația rutieră.

Totodată canalizarea asigură protecția mecanică a cablurilor, protecția contra coroziunii și-așași contra potențialelor periculoase ale solului. La dimensionarea canalizării telefonice s-a ținut cont de capacitatea rețelelor de cabluri ce urmează să fie instalate precum și de rezervele necesare pentru pozarea unor cabluri în viitor și-așași înlocuirea unor cabluri pe anumite secțiuni. Pentru a acoperi întreaga suprafață s-a prevăzut o canalizare perimetrală în formă de inel cu legături transversale. În vecinătatea nodului de comunicații (NOC) unde se concentrează toate cablurile de curenți slabi și-așași prevăzut 2 camere de tragere tip "A" (mari) din care se ramifică în 2 direcții continuând mai departe cu camere de tragere de tip "B" (mijloci) pe câteva secțiuni după care se prevăd camere de tragere tip "Y" (mici). Canalizarea se va realiza cu conducte HDPE.

Numărul de conducte pe fiecare secțiune în parte se va preciza după realizarea proiectului de rețele de cabluri de curenți slabi.

Retea de cabluri telefonice

Pentru realizarea comunicației și-așași prevăzut o rețea de cabluri telefonice, racordate la un repartitor central montat în corpul administrativ. Cablarea se va realiza cu cablu în gel, tip TU2Y(fs)FL2Y pentru fiecare locație alocându-se câte 5 perechi. Două perechi se vor utiliza pentru telefonie, 2 perechi pentru monitorizarea sistemului de semnalizare incendiu și efracție și 1 pereche va fi rezervă.

Retea transmisiei de date

Pentru transmisiile de date se prevede o rețea exterioară LAN în topologie stea, cu fibră optică. În pavilionul administrativ unde va fi NOC-ul (nodul de comunicații) se va instala switch-uri de fibră optică 100/1000Mb iar la fiecare locație se va instala câte un switch cu porturi RJ45 de capacitatea necesară și uplink de 100/1000Mb

pe FO.

Pentru fiecare locatie se va aloca cate 2 fibre. Distributia se va realiza prin jonctiuni instalate in camerele de tragere. Legatura locala intre switch-uri si abonati se va realiza cu cabluri FTP.

RETEA CA-TV

Reteaua CATV urmareste acelasi traseu ca si celelalte 2 retele. Tipul de distribuitor se va alege in urma calculului de atenuare al retelei CATV. Se vor proiecta 2 retele paralele una cu semnal TV de la furnizor (TV prin cablu) si cealalta cu semnal de la antenele montate pe cladirea administrativa.

Scaderea semnalului se compenseaza prin amplificatoare. Tipul cablului folosit va fi PRG 11. De asemenea se prevad amplificatoare si distribuitor pentru ambele retele.

Racorduri Exterioare

Sunt necesare urmatoarele racorduri exterioare :

1. Racordul retelei telefonice de incinta la furnizorul zonal (ex. Digi, Telecom)
2. Racordul retelei CATV la reseaua furnizorilor de semnal TV prin cablu.
3. Racordul retelei de date la internet.

6.17.6. Alimentarea cu gaze naturale

Eventualele extinderi ale retelelor de gaze naturale existente se vor face tinand seama de solicitarile beneficiarilor si in urma obtinerii cotei de gaze naturale de la distribuitorul local pr baza unui proiect realizat de catre un inginer autorizat.

6.17.7. Gospodarie comunală

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare parcela, controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate la o groapa de gunoi autorizata.

6.18. Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL – teren obiectul PUZ

BILANT TERITORIAL – teren obiectul PUZ				
DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	suprafata	procente	suprafata	procente
INDUSTRIAL INTRAVILAN	134881,00 mp	100%	0.00 mp	0%
LOCUINTE INDIVIDUALE	0.00 mp	0%	38477,14 mp	28,53%
LOCUINTE COLECTIVE	0.00 mp	0%	56715,73 mp	42,05%

PROIECT NR.: 66/2022

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale si prestări. servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020

LOCUINTE COLECTIVE + SERVICII SI COMERT	0.00mp	0%	5671,44 mp	4,27%
SPATII VERZI	0.00 mp	0%	14614,56 mp	10,84%
CIRCULATII (carosabil, trotoare, parcaje, spatii verzi de aliniament)	0.00 mp	0%	19312,13mp	14,32%
Institutii	0	0	0	0
TOTAL	134881,00 mp	100%	134881,00 mp	100%

3.5.5 Indicii urbanistici

Indicii urbanistici	nr. parcele	P.O.T.	C.U.T.
Locuire individuala	109	40%	1.20
Locuire colectiva	8	40%	3.50
Locuire colectiva + servicii comert si dotari	2	70%	3.50
Spatii Verzi**	1	8.00%*	0.250*
Institutii	0	40%	1.050
Gospodarie comunala	1	40%	0.5

** Se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale, activitati sportive, si constructii temporare pentru comert. (Pavilioane, spatii pentru spectacole, biblioteci in aer liber,)

** Deoarece zona centrala a planului urbanistic a fost gandita unitar (ca un sigur sistem ce imбина antropical cu natura), la calcularea indicatorilor urbanistici, respectiv a procentului de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului pentru UTR LC se va lua in considerare si suprafata inregistrata in UTR ZV, acesta fiind o sub zona a UTR LC.

5.19 Măsurile de stingere a incendiilor

Se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, se vor autoriza cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

Rețeaua de apă va avea hidranți de incendiu supraterani Dn 80 mm, amplasați la distanța maximă de 120 m.

Hidranții de incendiu Dn 80 mm, amplasați pe rețeaua de apă vor asigura acest

Ared
2022 iulie

debit exterior de incendiu și rețeaua va avea o presiune de minim 1,6 bar. Stingerea incendiilor se va putea realiza cu hidranți exteriori și interiori unde este cazul (în funcție de tipul clădirii) debitul și presiunea fiind asigurate de Compania de apă Arad sau de stațiile de pompare proprii fiecărei clădiri.

5.20 Măsuri de protecția civilă

Inundații

Nu este cazul terenul natural este ferit nu se afla adiacent elementelor naturii, nu se afla în bazinul hidrografic a Muresului

Cutremur

La proiectarea clădirilor faza DTAC se vor respecta măsurile de protecție civilă conform legislației în vigoare

6. Circulația juridică a terenurilor

În incinta cartierului se vor realiza o serie de elemente de infrastructură, dotări edilitare și amenajări destinate folosinței colective (respectiv drumuri de acces închise cu bariere, parc, rețele de utilități cu bransamentele aferente ...), care la solicitarea dezvoltatorului/ investitorului vor fi preluate în proprietatea municipiului Arad în scopul includerii în domeniul public de interes local.

Dezvoltatorul/ investitorul va putea solicita preluarea de către municipiul Arad a oricărui astfel de bun destinat folosinței colective numai după finalizarea în condiții legale a tuturor lucrărilor de construire/ amenajare a bunului respectiv și admiterea recepției la terminarea lucrărilor. Prin finalizarea în condiții legale a lucrărilor de construire se va înțelege executarea lucrărilor conform PUZ, în baza unei autorizații de construire valabile și a unui proiect tehnic de execuție întocmit și verificat de specialiști în condițiile legii. Bunurile destinate folosinței colective vor fi preluate în patrimoniul municipiului Arad etapizat, pe măsura finalizării lor (corelată cu etapizarea dezvoltării cartierului), la solicitarea dezvoltatorului și cu titlu gratuit.

7 Concluzii

7.1. CONSECINTELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Prin realizarea obiectivelor propuse se va valorifica potențialul terenului la capacitate maximă fără a necesita modificări de infrastructură zonala

Prin plantările și amenajările ce se vor face se va asigura un aspect îngrijit și curat al zonei păstrand un procent semnificativ de zonă verde amenajată.

Din cele prezentate rezultă fără echivoc că reglementările propuse pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad, UTR 40.

Prevederile actualului PUZ preiau în totalitate caracteristicile din P.U.Z. "Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad" - zonă locuire colectivă, instituții și servicii.

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

Eforturile proiectantului au fost îndreptate către realizarea în condiții normale a funcțiilor cerute de tema, încadrarea în normele sanitare, de mediu precum,

Ared
2022 iulie

PROIECT NR.: 66/2022

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020

asigurarea unei folosiri a terenului la parametri contemporani, și valorificarea potențialului peisager al zonei

Categoriile principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare

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

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

7.2. MASURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.Z.

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobarilor și avizelor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1470 din 29 iul 2019, emis de Primăria Municipiului Arad se va trece la elaborarea pentru obținerea Autorizației de Construire

Ca măsură prioritară legată de evoluția zonei, se propune corelarea stadiului actual de construcție al zonei cu strategia de dezvoltare a mun. Arad.

Operațiunile viitoare din zonă, vor ține seama de schema majoră a circulațiilor propuse, în vederea evitării situațiilor de obstructionare a traseelor cu construcții.

ÎNTOCMIT

DATA, 09.09.2022

arh.dipl. Nagy-Vizitiu Alexandru

stag.urbanism arh.dipl. Fodor-Doba Laura