

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI	PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT- CONSTRUIRE BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1, SALĂ DE SPORT, CREȘĂ, UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI SERVICII
AMPLASAMENT	Intravilanul Municipiului Arad, Strada Cetății, F.N., identificat prin extrasele C.F. nr. 302258, 302259, 358194, 358195 și 358196, Jud. Arad
TITULAR	MUNICIPIUL ARAD Adresă Municipiul Arad, Bulevardul Revoluției, nr. 75, Județul Arad
PROIECTANT GENERAL	S.C. SIMPLU CADD S.R.L. Municipiul Arad, strada Crasna, nr. 34, județul Arad
COORDONATOR URBANISM	Arh. Gheorghe Seculici
FAZA	P.U.Z. și R.L.U.
NR. PROIECT	01/2022
DATA ELABORĂRII	August 2022

1.2. OBIECTUL PUZ-ULUI

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda Primarului Municipiului Arad cu sediul în jud. Arad, municipiul Arad, Bulevardul Revoluției, nr. 75, în vederea amenajării incintei cu construcții destinate **sportului, creșelor, unităților de învățământ și servicii**.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2105 din 26 oct. 2021 eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Arad, Strada Cetății, F.N., identificat prin extrasele C.F. nr. 302258, 302259, 358194, 358195 și 358196, Jud. Arad.

Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. și R.L.U. se bazează pe solicitările investitorului Municipiul Arad respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism, emis de Primăria Municipiului Arad.

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitor și proiectant, în scopul realizării acestei investiții.

Tema- program principală se constituie din amenajarea unei zone cu caracter sportiv, învățământ și servicii, realizate astfel încât să se respecte:

Regulamentul General de Urbanism;

Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici;

Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului;

Asigurarea acceselor pietonale și carosabile în zonă;

Sistematizarea și menținerea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

Obiectivele specifice ale proiectului pentru această investiție sunt:

- Reparcelarea suprafeței de 282.091,00mp în vederea înființării unei zone cu funcțiunile sportive, învățământ și servicii
- Reglementarea funcțională – zone funcționale dominante, subzone, funcțiuni compatibile, funcțiuni permise cu condiții, funcțiuni interzise
- Reglementarea indicatorilor urbanistici de construibilitate
- Reglementarea acceselor auto, pietonale, principale și secundare
- Reglementarea accesului la utilitățile urbane
- Reglementarea parcarilor – număr minim de locuri, diferențiere în funcție de utilizatori
- Reglementarea spațiilor verzi – procent minim, tipuri de vegetație, tipuri de gazon
- Stabilirea de interdicții sau restricții de construire temporare sau permanente
- Dotări de interes public
- Propunerea de realizare a investiției va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent, cât și continuitatea dezvoltării zonei
- Corelarea documentației cu P.U.Z.-urile aprobate sau în curs, din zonă.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Construcții noi:

Construire bază sportivă tip I (teren de fotbal dimensionat omologat UEFA și FRF pentru cca. 500 de spectatori, teren multifuncțional tușat pentru minifotbal, handbal, baschet, tenis, cu clădiri anexă – vestiare, cabină,

Construire sală de sport școlară cu cca 102 locuri

Construcții de sănătate - creșe pentru maxim 11 grupe/110 copii

Construcții de sănătate - spital

Unități de învățământ - grădinițe

Construcții pentru servicii

Construcții cu funcțiuni mixte – servicii, comerț, birouri

HUB IT

b) Construcții și rețele tehnico edilitare necesare punerii în funcțiune a construcțiilor propuse;

c) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

- d) Amenajarea amplasamentului propus pentru reglementare cu circulații rutiere, circulații pietonale, piste de bicicliști, alei pietonale, locuri de parcare și spații verzi;
- e) Amenajarea spațiilor verzi și plantate cu gard viu, arbori și arbuști
- f) Spații verzi și agrement
- g) Loc de joacă pentru copii,
- h) Împrejmuire perimetrală;
- i) Iluminat arhitectural;
- j) Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- k) Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6,00m
- l) Racorduri pentru acces carosabil din strada Cetății și Pompei fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare
- m) Amenajare bretele de acces de la domeniul public spre amplasamentul propus pentru reglementare, stații mijloace de transport în comun

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 actualizată, și HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z..

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

A. Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată, inclusiv documentațiile de urbanism ce sunt în curs de aprobare.

- P.U.G. și R.L.U. Municipiul Arad
Conform P.U.G și Regulamentul aferent, terenurile se află în U.T.R. nr. 64 și 65.
 - funcțiunea dominantă a zonei este zonă de recreere
 - funcțiunile complementare ale zonei sunt spațiile comerciale
 - În U.T.R. 64 și 65 există interdicție de construire până la elaborare P.U.D. sau P.U.Z.
- P.U.D. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 17/2001 – Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad,
 - funcțiunea dominantă este zonă rezidențială (locuințe unifamiliale –max. P+2E și locuințe colective P+3E)
 - Funcțiunile complementare admise sunt spații comerciale, prestări servicii și învățământ.
- P.U.D. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 306/2006 - Sediul administrativ, reprezentanță, spații pentru servicii și comerț,
- P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 722/2019 - Zonă cu locuințe colective cu parter comercial și locuințe individuale,
- P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 152/2020 - Construire complex școlar,
- P.U.D. în curs de aprobare - Ansamblu centru educațional,
- P.U.Z. și R.L.U. în curs de aprobare- Ansamblu locuințe colective,
- P.U.Z. și R.L.U. în curs de elaborare – Zonă rezidențială și funcțiuni complementare, dotări și servicii

- Certificat de urbanism nr. 2105 din 26 oct. 2021 pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal și R.L.U. aferent- **Construire bază sportivă tip 1, sală de sport, creșe, unități de învățământ și servicii**

B. Studii de fundamentare

- Ridicare topografică efectuată în zonă.
- Studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Aradul este unul din marile orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Considerat de-a lungul timpului un oraș/ târg situat la întretăierea drumurilor comerciale dintre est și vest, nord și sud, legăturile orașului cu teritoriul sunt și astăzi elemente definitorii în potențialul său de dezvoltare - nod de căi rutiere și de cale ferată, cu perspective de dezvoltare a căilor aeriene și chiar navigabile.

Principalele activități economice ale municipiului Arad sunt industria, transportul și comerțul, orașul fiind un nod important pentru transportul rutier și feroviar.

În prezent, amplasamentul studiat se află în intravilan, iar conform P.U.G. Arad se află în U.T.R. nr. 64 și 65. Acesta se află în zona IS pentru instituții publice și servicii de interes general, subzona construcțiilor de învățământ- ISi65, zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție - P, subzonă parcuri și subzonă complexe sportive, respectiv în zona pentru căi de comunicație și construcții aferente.

Terenurile studiate au fost incluse în P.U.D. – Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 17/2001.

În imediata vecinătate a acestuia există construcții, cu caracter rezidențial (locuințe individuale și colective) cât și cu caracter de servicii (stații pece, spălătorii, activități de protecție a drepturilor copilului, de asistență, bază sportivă, cazare, sedii de firmă, magazine electronice și IT, piese auto, stomatologie, etc.). Zona studiată este predominant rezidențială.

Amplasamentul se află în imediata vecinătate a Ansamblului Urban cod LMI 2010 AR-II-a-B-00477, la limita ZIR 5, SIR 1.

Amplasamentul, prin poziționarea sa, se dovedește oportună investiției, neproducând nici un fel de disconfort vecinătăților. Prin activitatea sa, investiția propusă nu elimină noxe și substanțe nocive în atmosferă sau în sol.

O dată cu implementarea tuturor documentațiilor de urbanism și a investiției propuse, infrastructura ce va deservi obiectivele va prezenta un punct important în dezvoltarea urbanistică a zonei studiate.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de sud-est a zonei centrale a orașului, zona Subcetate, și la aproximativ 120,00m față de Râul Mureș. Terenurile virane, propuse pentru reglementare au front la o arteră de circulație din oraș, strada Pompei, și sunt accesibile atât pietonal cât și auto.

Strada Pompei este echipată inclusiv cu pistă de biciclete.

În proximitatea amplasamentului se află și artera de circulație strada Cetății.

Terenurile se află la o distanță de 1,2km față de zona centrală a municipiului, și la limita cu cartierul Aradul Nou.

Vecinătățile terenului propus pentru reglementare prin P.U.Z. sunt:

- Nord: proprietăți private – strada Cetății, nr. 12, nr. 34; strada Diogene – C.F. 344167, C.F. 301910, C.F. 347480, C.F. 347998, C.F. (vechi) 60566 Ansamblu rezidențial Subcetate, C.F. 301911
- Sud: canalul Țiganca;
- Vest: canalul Țiganca, proprietăți private strada Cetății de la nr. 4 la nr. 16/b;
- Est: C.F. 340735, strada Nicolaus Lenau, C.F. 303521
- În zona centrală: C.F. 302260, C.F. 353476, C.F. 353478, C.F. 306445, C.F. 305765, C.F. 305766, C.F. 345797 și C.F. 3455798

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă plană, fără accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este denivelat datorită depunerilor de deșeuri necontrolate în timp, nivelmentul terenului natural este cuprins între 107,53MNM și 109,29MNM.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată.

Principalele disfuncționalități

Principala disfuncționalitate este faptul că terenul studiat nu este utilizat, deși potențialul acestuia este mare.

2.3.1. DATE ALE STUDIULUI GEOTEHNIC

Geologia și geomorfologia zonei

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Câmpia Aradului este situată între Munții Zărandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120m, iar în vest puțin peste 100m. La poalele munților Zărandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejecție al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.

La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

Rețeaua hidrografică

Mureșul este un râu, care curge în România și Ungaria, în lungime de 789km și se varsă în Tisa. Mureșul izvorăște din Munții Hășmașu Mare, străbate Depresiunea Giurgeu și Defileul Deda - Toplița, traversează Transilvania separând Podișul Târnavelor de Câmpia Transilvaniei, străbate culoarul Alba-Iulia - Turda, în Carpații Occidentali separă Munții Apuseni de Munții Poiana Ruscă, străbate Dealurile de Vest, Câmpia de Vest trecând prin municipiul Arad spre Ungaria, unde se varsă în râul Tisa. Pentru 22,3km râul marchează frontiera româno-ungară.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 70cm ... 80cm, conform STAS 6054 – 77.

Clima și regimul pluviometric

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie.

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1,2oC – Ianuarie;
- Media lunară maximă: +21,5 oC – Iulie, August;
- Temperatura minimă absolută: -35,53oC;
- Temperatura maximă absolută: +42,5oC;
- Temperatura medie anuală: +10,7oC;

Precipitații:

- Media anuală: 600...700mm.

Regimul eolian

Principalele vânturi care bat în județ sunt: Vântul de Vest și Austrul. Vântul de vest este determinat de anticicloul Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vânt cald și umed care provoacă precipitații abundente în lunile mai și iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatică și se simte în toate anotimpurile. Vara este cald și uscat "Sărăcilă", în vreme ce iarna aduce umezeală și moderează temperatura.

Seismicitatea zonei

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,20g$, iar perioada de colț este $T_c = 0,70sec$.

Cercetări geotehnice și stratificația terenului

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-au efectuat cinci foraje geotehnice F 1...F 5 cu diametrul de 5", până la adâncimea de -6,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajelor s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanelor stratigrafice ale acestora.

S-au efectuat de asemenea și cinci penetrări dinamice medii PDM 1...PDM 5, conduse până la o adâncime de -6,00m.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

Forajul F 1

- ±0,00 m...-0,30 m – Sol vegetal;
- - 0,30 m...-1,00 m – Argilă nisipoasă, maronie;
- - 1,00 m...-2,70 m – Argilă nisipoasă, cenușiu cărămizie;
- - 2,70 m...-4,00 m – Nisip fin gălbui, cu pietriș;
- - 4,00 m...-5,70 m – Nisip cu pietriș, cenușiu;
- - 5,70 m...-6,00 m – Nisip fin, cenușiu;
- - 6,00 m...în jos – Stratul continuă.

Forajul F 2

- ±0,00 m...-0,30 m – Sol vegetal;
- - 0,30 m...-1,00 m – Argilă nisipoasă, maronie;

- - 1,00 m...-2,70 m – Argilă nisipoasă, cenușiu cărămie;
- - 2,70 m...-4,00 m – Nisip fin gălbui, cu pietriș;
- - 4,00 m...-5,70 m – Nisip cu pietriș, cenușiu;
- - 5,70 m...-6,00 m – Nisip fin, cenușiu;
- - 6,00 m...în jos – Stratul continuă.

Forajul F 3

- $\pm 0,00$ m...-0,30 m – Sol vegetal;
- - 0,30 m...-1,10 m – Argilă nisipoasă, maronie;
- - 1,10 m...-1,50 m – Argilă nisipoasă, cenușiu cărămie;
- - 1,50 m...-4,50 m – Nisip cu pietriș, cenușiu;
- - 4,50 m...-6,00 m – Nisip fin, cenușiu;
- - 6,00 m...în jos – Stratul continuă.

Forajul F 4

- $\pm 0,00$ m...-0,30 m – Sol vegetal;
- - 0,30 m...-1,10 m – Argilă nisipoasă, maronie;
- - 1,10 m...-1,50 m – Argilă nisipoasă, cenușiu cărămie;
- - 1,50 m...-4,50 m – Nisip cu pietriș, cenușiu;
- - 4,50 m...-6,00 m – Nisip fin, cenușiu;
- - 6,00 m...în jos – Stratul continuă.

Forajul F 5

- $\pm 0,00$ m...-0,30 m – Sol vegetal;
- - 0,30 m...-1,10 m – Argilă nisipoasă, maronie;
- - 1,10 m...-1,50 m – Argilă nisipoasă, cenușiu cărămie;
- - 1,50 m...-4,50 m – Nisip cu pietriș, cenușiu;
- - 4,50 m...-6,00 m – Nisip fin, cenușiu;
- - 6,00 m...în jos – Stratul continuă.

Terenul natural din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive și necoezive.

Pământurile coezive din amplasament, aflate în suprafața amplasamentului până la cota de aproximativ -2,00m, sunt formate din argile nisipoase, aflate în stare consistent vârtoasă.

Pământurile necoezive din amplasament sunt formate din nisipuri cu pietriș, aflate în stare de îndesare medie.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,20$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Terenul de fundare format din pământuri necoezive se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform STAS 3300/1-85 – ANEXA C, tabelele 8 și 9:

- Greutate volumică $\gamma = 19,7$ kN/m³
- Indicele porilor $e = 0,62...0,72$
- Porozitatea $n = 38,1...41,8$ %

- Umiditatea naturală $w = 3,4 \%$
- Gradul de îndesare $ID = 0,19...0,24$
- Modul de deformație edometric $M2-3 = 9288...12342 \text{ kN/m}^2$
- Unghi de frecare interioară $\Phi = 27^\circ$

Apa subterană

Apa subterană a fost interceptată pe adâncimea forajelor efectuate la cota de -3,50m. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația se desfășoară pe străzile principale Pompei și Cetății.

Strada Pompei este inclusă în incinta propusă pentru reglementare, și mărginește amplasamentul pe latura vestică. Aceasta asigură legătura cu cele două cartiere – Micălaca și Aradul Nou.

Strada Cetății mărginește amplasamentul pe latura estică și asigură legătura cu zona centrală și cartierul Aradul Nou.

Din punct de vedere tehnic, cele două străzi sunt străzi urbane de categoria a III-a. Carosabilul are câte un sens pe o direcție, cu îmbrăcăminte definitivă din asfalt, cu trotuare betonate și pistă de biciclete pe o parte, și cu zone de verzi de protecție.

Accesul pietonal pe terenul analizat se realizează din str. Pompei, stradă ce este inclusă în incinta studiată, cât și din strada Cetății.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenurile analizate au folosința "curți construcții", conform Extraselor C.F., și sunt libere.

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

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zonă studiată:

În zona studiată prin P.U.Z. se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: strada Pompei, strada Cetății, strada Adam Muller Guttenbrunn, străzi secundare (Diogene, etc.);
- Canalul Țiganca;
- Râul Mureș;
- Rețele edilitare – subterane și supraterane (rețele de transport energie electrică aeriene, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră sau alimentare cu gaze naturale);
- Construcții tehnico edilitare;
- Teren arabil extravilan;
- Construcții cu caracter rezidențial;
- Construcții cu caracter de servicii (stații pecc, spălătorii, activități de protecție a drepturilor copilului, de asistență, bază sportivă, cazare, sedii de firmă, magazine electronice și IT, piese auto, stomatologie, etc.);

- Regimul maxim de înălțime este max. P+2E.

Relaționări între funcțiuni

Terenul studiat se află în sud-estul zonei centrale a orașului, în vecinătatea sudică a cartierului Subcetate.

În imediata vecinătate a acestuia există construcții, cu caracter rezidențial (locuințe individuale și colective) cât și cu caracter de servicii (stații pecc, spălătorii, activități de protecție a drepturilor copilului, de asistență, bază sportivă, cazare, servicii de proiectare, magazine electronice și IT, piese auto, stomatologie, etc.). Zona studiată este predominant rezidențială.

Amplasamentul, prin poziționarea sa, se dovedește oportun investiției, neproducând nici un fel de disconfort vecinătăților. Prin activitatea sa, investiția propusă nu elimină noxe și substanțe nocive în atmosferă sau în sol,

Folosința actuală a amplasamentului analizat

Amplasamentul studiat are suprafața totală de 282.091,00mp, și este compus din cinci parcele cu categoria de folosință curți construcții în intravilan, identificate prin extrasele de carte funciară C.F. nr. 302258, 302259, 358194, 358195 și 358196. Parcela identificată cu extrasul de C.F. nr. 358194 și cu o suprafață de 41.183,00mp, are funcțiunea de drum, conform P.U.G. Arad.

Regimul juridic imobile propuse pentru reglementare

Incinta propusă pentru reglementare reprezintă proprietatea publică a Municipiului Arad, fără construcții și fără sarcini.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit și aspect calitative ale fondului construit

În perimetrul zonei studiate sunt edificate construcții.

În situația actuală, procentul de ocupare al terenului este de 0,00%, coeficientul de utilizare fiind de 0,00.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona studiată este slab dotată cu servicii de interes local.

Asigurarea cu spații verzi

În stadiul actual, terenurile studiate sunt libere de construcții și fără spații verzi amenajate, excepție face strada Pompei ce are funcțiunea de drum.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, se vor realiza spații verzi cu rol decorativ și de protecție față de zona de locuințe, și față de canalul Țiganca, inclusiv locuri de joacă și spații verzi publice, astfel încât să nu existe conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

Zona în studiu nu are organizate spații verzi în parcuri sau scuaruri individualizate.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

2.6. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

Nu există fond construit în incinta studiată.

Conform zonării seismice după Normativul P 100–1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț $T_c=0,7\text{sec.}$ și un coeficient seismic $a_g=0,20g$.

În marea lor majoritate, terenurile sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, proprietatea privată a municipiului Arad, iar căile de comunicație carosabile cu zonele de

protecție și canalul Țiganca aparțin domeniului public, respectiv privat al statului.

Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile identificate în zonă sunt:

- Principala disfuncționalitate este faptul că terenul studiat nu este utilizat, deși potențialul acestuia este mare;
- Existența unui fond construit în mare parte compus din case de tip rural P sau P+1, P+M în imediata vecinătate;
- Lipsa acceselor carosabile pe terenul propus spre reglementare de pe căile de comunicație majoră;
- Lipsa trotuarelor;
- Spațiile verzi neamenajate corespunzător;
- prezența Canalului Tiganca pe limita de proprietate generează impunerea unei zone de protecție de 2 / 2,5m față de partea superioară a taluzului acestuia;
- Pe străzile Pompei și Cetății nu există stații pentru mijloacele de transport în comun, acestea fiind necesare în zona studiată;
- Zona studiată este parțial nereglementată din punct de vedere urbanistic;
- Depozitarea deșeurilor neorganizată și necontrolată;
- Amplasamentul studiat este traversat de o linie electrică aeriană , respectiv de o conductă de gaz.

2.7. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată este echipată cu rețele edilitare de apă și canalizare, rețele de telecomunicații, electricitate, și gaze naturale.

În incinta studiată propusă pentru reglementare, face excepție strada Pompei, nu există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică.

Amplasamentul studiat este traversat de o linie electrică aeriană , respectiv de o conductă de gaz.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente și programate în zonă.

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

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

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Populația din zonă nu este afectată negativ de realizarea investiției.

Amplasamentul studiat este intravilan cu categoria de folosință curți construcții, situat într-o zonă în care predomină funcțiunea de locuire.

Poziția pe care o ocupă, cu expunerea la strada Pompei precum și deservirea cu utilități sunt elemente de potențial ale zonei studiate.

Propunerea de dezvoltare propusă prin P.U.Z. este compatibilă cu funcțiunile existente din zonă, și va conduce la valorificarea terenurilor existente și la creșterea gradului de dotare a zonei așadar reglementarea amplasamentului fiind benefică pentru zonă.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin studiile de fundamentare realizate anterior se constată că nu sunt elemente nefavorizante soluției adoptate.

Pentru elaborarea documentației au fost întocmite următoarele studii:

- studiul topografic cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație;
- studiul geotehnic.

Studiile și analizele făcute, conduc la concluzia că amplasamentul poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic și poate fi asigurat cu utilitățile necesare

3.2. PREVEDERI ALE PUG

În PUG zona este încadrată în intravilanul municipiului Arad, conform P.U.D. "Ansamblu rezidențial Subcetate" aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.17/23.01.2001.

Conform P.U.G. și Regulamentul aferent, terenurile se află în U.T.R. nr. 64 și 65.

- funcțiunea dominantă a zonei este zonă de recreere
- funcțiunile complementare ale zonei sunt spațiile comerciale
- în U.T.R. 64 și 65 există interdicție de construire până la elaborare P.U.D. sau P.U.Z.

Conform P.U.D. – Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 17/2001.

- funcțiunea dominantă este zonă rezidențială (locuințe unifamiliale –max. P+2E și locuințe colective P+3E)
- funcțiunile complementare admise sunt spații comerciale, prestări servicii și învățământ.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul aferent investiției propuse este liber de construcții.

Pe amplasament există sunt depuneri de deșeuri care au creat denivelări, care în timp au fost acoperite de vegetație sălbatică, necontrolată.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul auto și pietonal la obiectivul propus se vor asigura din strada Pompei și strada Cetății, prin racorduri, sensuri giratorii și prin străzi propuse care să deservească incinta cu propuneri, respectiv terenurile învecinate.

Dezvoltarea infrastructurii rutiere se va realiza conform planșei de reglementări urbanistice, astfel:

- Străzi nou propuse, cu circulație publică de categoria a III- a cu profilul stradal de min. 12,00 m- max. 30,00m, reprezentând parte carosabilă, trotuare pietonale, piste de biciclete, spații verzi, rastele pentru biciclete, parcări și stații de autobuz.
- Drumurile de incintă (circulație privată, de deservire a parcelelor rezultate)
- Circulația pietonală de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 1,5m. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Parcarea și gararea autovehiculelor se va face în incinta parcelelor rezultate destinate construirii. Numărul de locuri de parcare se vor determina conform prevederilor cuprinse în R.L.U. aferente utilizării funcționale a terenului.
- În vederea dezvoltării urbane se propune amenajarea de bretele de acces de la domeniul public spre amplasamentul propus spre reglementare.
- Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutiere la obiectiv va fi suportat de către Primăria Municipiului Arad, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri. Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări.

3.5. ZONIFICARE FUNCționalĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

3.5.1. ZONIFICAREA FUNCționalĂ

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent au fost stabilite următoarele zone și subzone funcționale:

ZBS -ZONĂ BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1

SZ SS 2 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 – SPITAL

SZ ISS1 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 1- SALĂ DE SPORT ȘCOLARĂ

ZS 1 – ZONĂ SERVICII

ZM1 – ZONĂ MIXTĂ DE SĂNĂTATE, ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI AGREMENT ȘI SERVICII

SZM1 SC1 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 1- CREȘĂ

SZM1 IG2 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2- GRĂDINIȚĂ

SZM1 AS – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII

ZM2 – ZONĂ MIXTA –ZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI, SPAȚII PLANTATE ȘI AGREMENT

SZM2 a – SUBZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI

SZM2 b – SUBZONA HUB IT

SZM2 c – SUBZONA SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT

SZM2 d – SUBZONA SERVICII

CC – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE

CCr1 – CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE – STRADA POMPEI

CCr2 – CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE – STRADA CETĂȚII

CCra –CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE – TRAMĂ STRADALĂ PROPUȘĂ

SZci – SUBZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTĂ, PLATFORME PROPUSE, PARCĂRI, CIRCULAȚII PIETONALE ÎN INCINTELE PROPUSE

V - ZONĂ VERDE

ZVP1 – ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE CU VEGETAȚIE MEDIE-ÎNALTĂ FAȚĂ DE STRADA POMPEI

ZVP2 – ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE CU VEGETAȚIE MEDIE ȘI PROMENADĂ DE-A LUNGUL CANALULUI ȚIGANCA

SZ Va – SUBZONĂ DE SPAȚIU VERDE ÎN INCINTELE PROPUSE

SZ Vb – ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE CU VEGETAȚIE MEDIE-ÎNALTĂ FAȚĂ DE STRADA POMPEI ȘI CANALUL ȚIGANCA

Ce – CULOAR EDILITAR

3.5.2. BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA PROPUȘĂ PENTRU REGLEMENTARE

Nr. Crt.	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN –CURȚI CONSTRUCȚII	240.908	85,40	0,00	0,00
02.	ZBS - ZONĂ BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1	0,00	0,00	19435	6,89
03.	SZ ISS1 – SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 1 – SALĂ DE SPORT ȘCOLARĂ	0,00	0,00	5030	1,78
04	SZM1 IG2 – SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2 – GRĂDINIȚĂ	0,00	0,00	2429	0,86
05	SZM2 a – SUBZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI	0,00	0,00	28587	10,13
06	SZM2 b – SUBZONĂ HUB IT		0,00	35039	12,42
07	SZM1 SC1 – SUBZONĂ SĂNĂTATE 1 - CREȘĂ	0,00	0,00	12790	4,53

08	SZ SS2 – SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 - SPITAL	0,00	0,00	31741	11,25
09	SZM1 AS – SUBZONĂ AGREMENT ȘI SERVICII	0,00	0,00	1892	0,67
10	ZS1 – ZONĂ SERVICII	0,00	0,00	26674	9,46
11	SZM2 d – SUBZONĂ SERVICII	0,00	0,00	7564	2,68
12	SZM2 c – SUBZONĂ SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT	0,00	0,00	23245	8,24
13	V - ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE ȘI PROMENADĂ	0,00	0,00	4693	1,66
14	Ce - CULOAR EDILITAR (REȚELE TEHNICO EDILITARE ȘI SPAȚIU VERDE)	0,00	0,00	5783	2,06
15	CCra - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE – TRAMĂ STRADALĂ	41183,00	14,60	77189	27,37
TOTAL GENERAL		282091,00	100	282091,00	100

ZBS

ZONĂ BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI - ZONĂ SPORTIVĂ ȘI DE AGREMENT				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	19.435,00	100,00%	0	0%
Construcții și amenajări sportive	0	0%	10329,38	53,15%
Circulații carosabile, drumuri, parcări și circulații pietonale	0	0%	3275,12	16,85%
Spații verzi, teren amenajat	0	0%	5830,50	30,00%
TOTAL	19.435,00	100%	19.435,00	100%

POT max.=53,15%

CUT max.=0,07

CONDIȚII DE AMPLASARE

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea minimă admisă este de 2,00 m față limitele de proprietate dinspre latura nordică, sudică și estică.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita laterală vestică .

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între construcții și amenajările sportive va fi de 4,00 m.

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

PARCAJE

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru complexuri sportive, și săli de competiții sportive (antrenament pentru diferite sporturi) vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- pentru stadioane vor fi asigurate câte un loc de parcare la 30 de persoane.
- La cele rezultate se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
- Se vor asigura 55 locuri de parcare pentru autoturisme, din care 4 sunt pentru persoanele cu dizabilitați și 2 locuri pentru autocare

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții va fi max. P+1Etaj.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- minim 30 % din suprafața terenului.

SZ SS 2

SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 – SPITAL

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI - SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 – SPITAL				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	31.741,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	6.348,20	20%
Circulații carosabile, drumuri, parcări și circulații pietonale	0	0%	15.870,50	50%
Spații verzi, teren amenajat	0	0%	9.522,30	30%
TOTAL	31.741,00	100%	31.741,00	100%

POT max.= 20%

CUTmax. = 1,40

CONDIȚII DE AMPLASARE

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea minimă admisă este de 30,00 m față limita de proprietate dinspre latura nordică (stradă propusă).
- Retragerea minimă admisă este de 15,00 m față limita de proprietate dinspre latura sudică (stradă propusă).
- Retragerea minimă admisă este de 15,00 m față limita de proprietate dinspre latura vestică (stradă propusă).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerea minimă admisă este de 15,00 m față de limita laterală estică .

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții va fi max. S+P+6Etaje.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav;
- minim 30 % din suprafața terenului.

SZ ISS1 – SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 1- SALĂ DE SPORT ȘCOLARĂ

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI - SUBZONĂ ÎNVĂȚĂMÂNT 1 – SALĂ SPORTIVĂ ȘCOLARĂ – cu regim de înălțime max. P+1E				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	5.030,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	1.257,50	25%
Circulații carosabile, drumuri, parcări și circulații pietonale	0	0%	2.263,50	45%
Spații verzi, teren amenajat	0	0%	1.509,00	30%
TOTAL	5.030,00	100%	5.030,00	100%

POT max. = 25%

CUT max.= 0,50

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 2,00 m față limita de proprietate dinspre latura nordică (stradă propusă),
- Retragera minimă admisă este de 2,00 m față limita de proprietate dinspre latura vestică (stradă propusă).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față limita de proprietate dinspre latura sudică,
- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față limita de proprietate dinspre latura estică.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitate;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții va fi max. P+1Etaj.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- minim 30 % din suprafața terenului.

ZS1 – ZONĂ DE SERVICII

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI - Z1 a -SERVICII – cu regim de înălțime max. S+P+5Etaje				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	14.320,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	8.592,00	60%
Circulații carosabile, drumuri, parcări și circulații pietonale	0	0%	4.296,00	30%
Spații verzi, teren amenajat	0	0%	1.432,00	10%
TOTAL	14.320,00	100%	14.320,00	100%

POT max.= 60%

CUT max.= 2,8

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI - Z1 b -SERVICII - cu regim de înălțime max. S+P+5Etaje				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	5.209,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	3.125,40	60%
Circulații carosabile, drumuri, parcări și circulații pietonale	0	0%	1.562,70	30%
Spații verzi, teren amenajat	0	0%	520,90	10%
TOTAL	5.209,00	100%	5.209,00	100%

POT max.= 60%

CUT max.= 2,8

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI - Z1 c -SERVICII - cu regim de înălțime max. S+P+5Etaje				
---	--	--	--	--

	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	7.145,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	4.287,00	60%
Circulații carosabile, drumuri, parcări și circulații pietonale	0	0%	2.143,50	30%
Spații verzi, teren amenajat	0	0%	714,50	10%
TOTAL	7.145,00	100%	7.145,00	100%

POT max. = 60%

CUT max.= 2,8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 2,00 m față de limita de proprietate dinspre străzile propuse.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (înspre canalul Țiganca).
- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față limita de proprietate dinspre locuințele rezidențiale cu regim mic de înălțime (latura vestică și latura nordică).
- Retragera minimă admisă este de 5,00 m față limita de proprietate dinspre locuințele colective.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

PARCAJE

- Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții va fi max. S+P+5Etaje.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- minim 10 % din suprafața terenului.

ZM1

ZONĂ MIXTĂ DE SĂNĂTATE, ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI AGREMENT ȘI SERVICII

SZM1 SC1 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 1- CREȘĂ

SZM1 IG2 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2- GRĂDINIȚĂ

SZM1 AS – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI - SZM1 SC1 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 1- CREȘĂ– regim de înălțime Parter				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	12.790,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	2.558,00	20,00%
Alei, parcaje, platformă	0	0%	3.645,15	28,50%
Spații de joacă			2.749,85	21,50%
Spații verzi și plantate	0	0%	3.837,00	30,00%
TOTAL	12.790,00	100%	12.790,00	100%

POT max.= 20%

CUT max.= 0,20

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura nordică (strada propusă).
- Retragera minimă admisă este de 20,00 m față de strada Pompei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura sudică (canalul Țiganca).
- Retragera minimă admisă este de 5,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

PARCAJE

- câte un loc de parcare la 10 persoane angajate;
- parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții va fi max. P.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil;
- minim 30 % din suprafața terenului pentru sănătate;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren În zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 40 % din suprafața de aliniament și clădiri;

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI - SZM1 IG2 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2- GRĂDINIȚĂ– regim de înălțime Parter+2E				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	2.429,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	607,25	25%
Alei, parcaje, platformă	0	0%	1.093,05	45%
Spații verzi, teren amenajat	0	0%	728,70	30%
TOTAL	2.429,00	100%	2.429,00	100%

POT max.= 25%

CUT max.= 0,75

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura nordică (strada propusă).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura sudică (canalul Țiganca).
- Retragera minimă admisă este de 0,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică.
- Retragera minimă admisă este de 5,00 m față de limita de proprietate dinspre latura estică.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

PARCAJE

- pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții va fi max. P+2Etaje.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil;
- minim 30 % din suprafața terenului pentru învățământ;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren În zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 40 % din suprafața de aliniament și clădiri.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI - SZM1 AS – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII – regim de înălțime Parter				
	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	1.892,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	189,20	10%
Alei pietonale și auto, parcare, platformă	0	0%	378,40	20%
Spații verzi și plantate, teren amenajat	0	0%	1.324,40	70%
TOTAL	1.892,00	100%	1.892,00	100%

POT max.= 10%

CUT max.= 0,1

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea minimă admisă este de 5,00 m față de limita de proprietate dinspre latura nordică (strada propusă).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura sudică (canalul Țiganca).
- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (canalul Țiganca).
- Retragera minimă admisă este de 0,00 m față de limita de proprietate dinspre latura estică.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

PARCAJE

Construcții și amenajări de agrement

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții va fi max. P.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate minim 30 % din suprafața terenului;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 40 % din suprafața de aliniament și clădiri.

ZM2 – ZONĂ MIXTĂ

ZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI, SPAȚII PLANTATE ȘI AGREMENT

SZM2 a – SUBZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI

SZM2 b – SUBZONA HUB IT

SZM2 c – SUBZONA SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT

SZM2 d – SUBZONA SERVICII

	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	28.587,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	17.152,20	60%
Circulații carosabile, drumuri, parcări și circulații pietonale	0	0%	7.146,75	25%
Spații verzi, teren amenajat	0	0%	4.288,05	15%
TOTAL	28.587,00	100%	28.587,00	100%

POT max.= 60%

CUT max.= 3,60

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura nordică (strada propusă).
- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (strada propusă).
- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura estică (strada propusă).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 0,00 m față limita de proprietate dinspre SZM2 c (Spații plantate și de agrement).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

PARCAJE

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

Construcții administrative

- vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
Construcții comerciale
- un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp;
- un loc de parcare la 100,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp;
- un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00mp;
- un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000mp;
- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă;
- la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții cu funcțiunea de COMERȚ, SERVICII ȘI BIROURI va fi max. 2S+P+12Etaje.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate;
- minim 15 % din suprafața terenului pentru SZM2 a - servicii, comerț, birouri.

	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	35.039,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	21.023,40	60%
Circulații carosabile, drumuri, parcări și circulații pietonale	0	0%	8.759,75	25%
Spații verzi, teren amenajat	0	0%	5.255,85	15%
TOTAL	35.039,00	100%	35.039,00	100%

POT max.= 60%

CUT max.=3,60

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura nordică (strada propusă).
- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura sudică (strada propusă).

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (strada propusă).
- Retragera minimă admisă este de 20,00 m față de strada Pompei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față limita de proprietate dinspre SZM2 d (Servicii) .

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

PARCAJE

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

Construcții administrative

- vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții comerciale

- un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp;
- un loc de parcare la 100,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp;
- un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00mp;
- un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000mp;
- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă;
- la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru HUB IT va fi max. 2S+P+10Etaje.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate;
- minim 15 % din suprafața terenului pentru SZM2 b - HUB IT.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI - SZM2 c – SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT – regim de înălțime Parter				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	23.245,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	2.324,50	10%
Alei pietonale și auto, parcare, platformă	0	0%	6.973,50	30%
Spații verzi și plantate, teren amenajat	0	0%	13.947,00	60%
TOTAL	23.245,00	100%	23.245,00	100%

POT max.= 10%

CUT max.= 0,1

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura sudică (strada propusă).
- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (strada propusă).
- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura estică (strada propusă).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 0,00 m față limita de proprietate dinspre SZM2 a (Subzonă Servicii, comerț, birouri) .

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

PARCAJE

Construcții și amenajări de agrement

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru SZM2 c - Subzona de spații plantate și de agrement va fi max. P.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate;
- minim 60 % din suprafața terenului pentru SZM2 c;
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate:
 - toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
 - se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI - SZM2 d- SUBZONĂ SERVICII – regim de înălțime S+Parter+5E				
	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	7.564,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	4.538,40	60%
Circulații carosabile, drumuri, parcări și circulații pietonale	0	0%	2.269,20	30%
Spații verzi, teren amenajat	0	0%	756,40	10%
TOTAL	7.564,00	100%	7.564,00	100%

POT max.= 60%

CUT max.= 2,60

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (strada propusă).
- Retragera minimă admisă este de 20,00 m față de strada Pompei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față limita de proprietate dinspre SZM2 b (Subzonă HUB IT) .

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

PARCAJE

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții cu funcțiunea de servicii va fi max.

S+P+5Etaje.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate;
- minim 15 % din suprafața terenului pentru SZM2 d - Servicii.

CC – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE

CCr1 – CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE – STRADA POMPEI

UTILIZĂRI PERMISE

- căi de comunicație rutieră;
- amenajarea și redimensionarea prospectului stradal;
- bretea de acces la străzile propuse
- refugii și treceri pietoni;
- piste velo;
- stații de transport în comun, copertine;

- plantații de aliniament;
- indicatoare de circulație;
- rețele tehnico – edilitare.

CCr2 – CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE – STRADA CETĂȚII

UTILIZĂRI PERMISE

- căi de comunicație rutieră;
- amenajare acces;
- indicatoare de circulație;
- rețele tehnico – edilitare.

CCra – CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE – TRAMĂ STRADALĂ PROPUȘĂ

UTILIZĂRI PERMISE

- căi de comunicație rutieră;
- amenajarea prospectului stradal;
- refugii și treceri pietoni;
- piste velo;
- plantații de aliniament;
- indicatoare de circulație;
- rețele tehnico – edilitare.

SZci – subzonă circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale în incintele propuse

UTILIZĂRI PERMISE

- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale;
- spații verzi;
- construcții;

V - ZONĂ VERDE

ZVP1 – ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE CU VEGETAȚIE MEDIE-ÎNALTĂ FAȚĂ DE STRADA POMPEI

UTILIZĂRI PERMISE

- spații verzi de protecție;
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale

ZVP2 – ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE CU VEGETAȚIE MEDIE ȘI PROMENADĂ DE-A LUNGUL CANALULUI ȚIGANCA

- spații verzi cu vegetație medie;
- alei pietonale și piste velo

SZ Va – SUBZONĂ DE SPAȚIU VERDE ÎN INCINTELE PROPUSE

UTILIZĂRI PERMISE

- spații verzi;
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale

SZ Vb – ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE CU VEGETAȚIE MEDIE-ÎNALTĂ FAȚĂ DE STRADA POMPEI ȘI CANALUL ȚIGANCA

UTILIZĂRI PERMISE

- spații verzi;
- drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale

Ce – CULOAR EDILITAR

UTILIZĂRI PERMISE

- rețele edilitare;
- spații verzi

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Construcții noi:

Construire bază sportivă tip I (teren de fotbal dimensionat omologat UEFA și FRF pentru cca. 500 de spectatori), teren multifuncțional tușat pentru minifotbal, handbal, baschet, tenis, cu clădiri anexă – vestiare, cabină;

Construire sală de sport școlară cu cca 102 locuri;

Construcții de sănătate - creșe pentru maxim 11 grupe/110 copii;

Construcții de sănătate – spital;

Unități de învățământ - grădinițe;

Construcții pentru servicii;

Construcții cu funcțiuni mixte – servicii, comerț, birouri;

HUB IT

b) Construcții și rețele tehnico edilitare necesare punerii în funcțiune a construcțiilor propuse;

c) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

d) Amenajarea amplasamentului propus pentru reglementare cu circulații rutiere, circulații pietonale, piste de bicicliști, alei pietonale, locuri de parcare și spații verzi;

e) Amenajarea spațiilor verzi și plantate cu gard viu, arbori și arbuști;

f) Spații verzi și de agrement;

g) Loc de joacă pentru copii,

h) Împrejmuire perimetrală;

i) Iluminat arhitectural;

j) Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

k) Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6,00m;

l) Racorduri pentru acces carosabil din străzile Cetății și Pompei fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare;

m) Străzi nou propuse;

n) Amenajare bretele de acces de la domeniul public spre amplasamentul propus pentru reglementare, stații mijloace de transport în comun.

Parcaje

Ampasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pietonale și carosabile, și parcaje.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numărul de locuri pentru persoane cu deficiență locomotorie.

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

Construcții administrative

- vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții comerciale

- un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp;
- un loc de parcare la 100,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp;
- un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00mp;
- un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000mp;
- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă;
- la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții de învățământ

- pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Construcții de sănătate

- pentru spital, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru creșă, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate;
- parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Construcții și amenajări sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru complexuri sportive, și săli de competiții sportive (antrenament pentru diferite sporturi) vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- pentru stadioane vor fi asigurate câte un loc de parcare la 30 de persoane;
- la cele rezultate se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare;
- se vor asigura 55 locuri de parcare pentru autoturisme, din care 4 sunt pentru persoanele cu dizabilități și 2 locuri pentru autocare.

Construcții și amenajări de agrement

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Suprafețele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (P 132-93)” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcție de destinația zonei și construcțiilor.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

Instalațiile nou propuse se vor racorda la rețelele existente în zona străzii Cetății atât electrice cât și sanitare și canalizare.

Rețelele de apă vor fi confecționate din produse, materiale, substanțe chimice/amestecuri și echipamente conform ordinului nr. 275 din 26 martie 2012 privind aprobarea Procedurii de reglementare sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Investiția propusă se va realiza în 3 etape, astfel toate rețelele de apă și canalizare vor fi studiate pentru a satisface nevoile întregii investiții.

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se propune un bransament de apă la rețeaua publică de apă din fața amplasamentului studiat, prevăzut cu cămin de apometru complet echipat, în exteriorul limitei de proprietate pe zona verde.

Alimentarea cu apă a obiectivelor nou propuse prin prezentul proiect, se va realiza din rețeaua de apă propusă în incintă și se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar), montată îngropat la o adâncime de 1÷1.2m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Se propune realizarea unei rețele de apă pentru alimentarea hidranților de grădina propuși pentru întreținerea spațiilor verzi și a terenurilor de sport.

3.6.2. Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere îngropate în pământ se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră și se vor deversa în rețeaua existentă din zona studiată, amplasate pe strada Cetății.

Apele uzate fecaloid – menajere de la clădiri se vor colecta prin tuburi de canalizare tip PVC-SN4, și cămine și se vor deversa în bazinul de retenție propus care are rolul și de stație de pompare pentru evacuarea apelor menajere la sistemul public de ape uzate, din fața amplasamentului.

Apele uzate menajere care urmează a fi evacuate în sistemul public de canalizare menajeră, respectă prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificat și completat prin HG 352/2005.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor sunt considerate ape fără impurități și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4. Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat sub limita de îngheț la adâncimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele pluviale colectate de pe clădiri se vor deversa gravitațional în bazinele de retenție propuse pe amplasament, pentru preluare ape pluviale.

Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incintă și cele de acces sunt considerate ape impure (potențial infestate cu hidrocarburi) și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4. Preluarea apelor pluviale de pe platformele de parcare se va realiza prin guri de scurgere (gaigăre) cu coș de aluviuni și grătare carosabile clasa D400.

Înainte de a fi deversate în bazinele de retenție, apele pluviale impure provenite de pe platformele de parcare și drumuri, vor fi trecute prin separatoare de nămol, de hidrocarburi și produse petroliere.

Apele pluviale deversate în bazinele de retenție vor fi conform NTPA 002/2005.

Din bazinele de retenție ape pluviale, apele se vor evacua prin pompe submersibile montate în aceste bazine, către sistemul public de canalizare menajeră, conform cerințelor din tema de proiectare.

Se propune a se realiza o refulare comună atât de la stația de pompare ape menajere cât și de la stația de pompare ape pluviale, până în căminul de la limita de proprietate, de unde apele uzate în sistem unitar se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră.

3.6.4. Alimentare cu apă în caz de incendiu

Alimentarea cu apă a hidranților exteriori și a hidranților interiori se realizează de la rezervorul de acumulare subteran, prin intermediul unei stații de pompare subterane (alcătuită dintr-un grup de pompare cu pompe active și pompă de rezervă). Rețeaua exterioară de alimentare a hidranților exteriori este din țevă de polietilenă de înaltă densitate PEHD.

Din această rețea se va alimenta fiecare hidrant exterior cu țevă din PEHD.

Hidranții exteriori propuși sunt supraterani DN100, PN10.

Debitul de refacere a rezervei de incendiu se va asigura de la rețeaua de apă rece potabilă, alimentată din căminul de apometru. Timpul de refacere a rezervei de apă pentru stingere este 24 de ore.

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale/energie termică

Se va realiza prin intermediul sistemului de ventilație, a unor pompe de căldură electrice, amplasate în exteriorul clădirilor, circulația aerului făcându-se prin tubulaturi.

3.6.6. Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea investiției se configurează necesitatea extinderii rețelei de distribuție publică cu un cablu subteran LES 20 kV, alimentat din rețeaua publică aeriană LEA 20kV, aparținând Enel, existentă în zonă și amplasarea unui punct de conexiune și măsură la limita proprietății.

Se va asigura iluminatul tip stradal, pietonal și ambiental cu corpuri de iluminat cu LED de 15-60W montate pe stâlpi metalici pentru iluminat cu înălțimi de 3-6m. Rețeaua de alimentare a iluminatului exterior va cuprinde unul sau mai multe puncte de aprindere și rețeaua subterană LES 0,4kV aferentă.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de firme autorizate și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

3.6.7. Gospodărie comunală

Gospodărie comunală - colectarea, transportul și depozitarea rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la prețul și în condițiile prevăzute în contract se va face de către o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșeuri periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente și programate în zonă.

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

1.1.1. 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;
- sursele de apă menajeră sunt deversate în canalizarea menajeră publică, existentă în zona studiată;
- apele pluviale provenite de pe acoperișuri, drumuri, platforme și alei pietonale se evacuează gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte din PVC-SN4 în canalizarea pluvială existentă. Apele pluviale de pe platforme și drumuri vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua publică;
- epurarea și preepurarea apelor uzate - apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a orașului;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

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

1.1.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

1.1.3. Apele uzate

Apele uzate menajere se vor colecta prin tuburi de canalizare tip PVC-SN4, și cămine și se vor deversa în bazinul de retenție propus care are rolul și de stație de pompare pentru evacuarea apelor menajere la sistemul public de ape uzate, din fața amplasamentului.

Apele provenite de pe acoperișul clădirilor sunt considerate ape fără impurități și se vor colecta printr-o rețea de cămine și de conducte din PVC tip SN4.

Apele pluviale colectate de pe clădiri se vor deversa gravitațional în bazinele de retenție propuse pe amplasament, pentru preluare ape pluviale.

Apele pluviale provenite de pe străzile propuse, platformele de parcare și drumurile din incintă și cele de acces sunt considerate ape impure (potențial infestate cu hidrocarburi) și se vor colecta printr-o rețea de cămine și de conducte din PVC tip SN4.

Înainte de a fi deversate în bazinele de retenție, apele pluviale impure provenite de pe platformele de parcare și drumuri, vor fi trecute prin separatoare de nămol, de hidrocarburi și produse petroliere.

1.1.4. Colectarea deșeurilor

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

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa ecologică, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU.

1.1.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

1.1.6. Perdele de protecție

Sunt propuse perdele verzi de protecție pentru a delimita zona propusă față de zona de locuințe.

1.1.7. Bunuri de patrimoniu

Amplasamentul se află în imediata vecinătate a Ansamblului Urban cod LMI 2010 AR-II-a-B-00477, la limita ZIR 5, SIR 1.

1.1.8. Încadrarea în prevederile P.U.G.

Propunerile prezentului P.U.Z. se încadrează optim în prevederile P.U.G. Arad deoarece va fi continuată extinderea și dezvoltarea economică a zonei.

Rețelele edilitare din zona 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.

Viitoarele investiții în zonă se vor completa armonios, circulația carosabilă este fluentă, iar accesul la teren va fi amenajat astfel încât să nu fie afectată circulația de pe drumul adiacent.

Nu vor fi afectate negativ căile de comunicații, zonele învecinate.

Se vor extinde rețelele tehnico-edilitare.

3.8. SOLUTII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCTIONALITĂȚILOR

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.

Se vor respecta impunerile prevăzute de instituțiile avizatoare.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

1.1.9. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes național și local, și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

În marea lor majoritate, terenurile sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, domeniul public al municipiului Arad, iar căile de comunicație carosabile cu zonele de protecție și canalul Țiganca aparțin domeniului public, respectiv privat al statului.

1.1.10. Circulația terenurilor

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare la care se va face racord.

Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

Tipul de proprietate a terenurilor nu se modifică, se schimbă doar destinația lor.

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

1.2. Înscrierea în prevederile P.U.G.

Elaborarea P.U.Z. s-a efectuat în concordanță cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8; 3.9 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Arad referitoare la intravilanul municipiului. Prevederile actualului P.U.Z. preiau în totalitate caracteristicile din P.U.G. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate.

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

- realizarea de rețele edilitare, parcaje, circulații carosabile și realizarea racordurilor de acces la incinta propusă pentru reglementare;
- construcții propuse bază sportivă TIP 1, sală de sport, creșe, unități de învățământ și servicii.

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.

1.4. **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.**

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv orașului, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

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

Pentru etapele următoare, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor P.U.Z. considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea P.U.Z. prin H.C.L.M. Arad;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construire - a unor soluții arhitectural - peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Întocmit
Arh. Alexandra CORNEA

Urbanism
Arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. - DE