

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2008

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE TIP DUPLEXS P+M, Arad, str. Zimbrului nr. 16, Proiect nr. 20/2007, elaborat de S.C. L & C CONFORT PROIECT S. R. L. beneficiar S.C.L&L INTERMEDIERI S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 50952 din _____ . 2008;

-raportul nr. ad. 509520 din _____ .2008 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru “CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE TIP DUPLEX P+M ” Arad, str. Zimbrului nr. 16 , proiect nr.20/2007 elaborat de SC L&C CONFORT PROIECT S.R.L. .

-avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată ,cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu indicativ G.M. 009 – 2000;

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

H O T Ă R Ă R E:

Art.1. Se aprobă Avizul Tehnic nr. _____ din _____ al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu “ CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE TIP DUPLEX P+M „, Arad str. Zimbrului nr. 16 -elaborat de SC L&C CONFORT PROIECT proiect nr. 20/2007, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu va avea valabilitatea de 3 ani de la data avizării în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul SC L&L INTERMEDIERI SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 50952 /Ao/ _____ 2008-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE TIP DUPLEX P+M,, Arad, str. Zimbrului nr.16 , beneficiar SC L&L INTERMEDIERI S.R.L. SRL , proiect nr.20 /2007, elaborat de S. C. L&C CONFORT PROIECT SRL .

Având în vedere ca au fost îndeplinite toate condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr.2994/2007, în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, considerăm că prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu ” Construire ansamblu locuințe tip duplex P+M „, Arad str. Zimbrului nr. 16, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



Societatea Română pentru
Asigurarea Calității



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel.+40-57-281.850 • fax +40-57-253.84.

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



The International
Certification Network

Nr.ad.50952/ Ao/ _____ 2008

ARHITECT SEF

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE TIP DUPLEX P+M” Arad, Str. Zimbrului nr. 16, beneficiar SC L&L INTERMEDIERI S. R. L. , proiect nr. 20/2007 elaborat de SC „L&C CONFORT PROIECT ” SRL.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a certificatului de urbanism nr.2994/2007 emis de Primăria municipiului Arad și are ca obiect stabilirea condițiilor de construire a unui ansamblu de locuințe, format din mai multe corpuri de clădiri tip duplex pentru locuire.

Terenul este situat în intravilan, proprietate privată în suprafață de 2052 mp, conform CF 302Aradul Nou.nr.top. 788-790.

Pe acest teren se propune construirea unui ansamblu de locuințe format din 4case în regim de înălțime P+M, tip duplex prevăzut fiind pentru fiecare locație câte două locuri de parcare, în total 8.

Accesul pe parcelă se va realiza din drumul existent strada Zimbrului , artera de circulație în cartierul Aradul Nou.

Se vor amenaja spații verzi, în procent de 64,98% din suprafața totală a parcelei.

Echipare edilitară

Alimentare cu apă

Amplasamentul este racordat la rețeaua de apă a orașului.

Canalizare menajeră

În zona propusă existând sisteme centralizate de canalizare menajeră se propune racordarea la canalizarea existentă.

Canalizarea pluvială

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața zonei studiate, se propune realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa la canalizarea pluvială pe de o parte, iar pe de altă parte se va asigura apa necesară pentru udarea spațiilor verzi.

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va face cu ajutorul unor centrale termice proprii, cu combustibil gazos, câte una pentru fiecare locuință.

Alimentarea cu energie electrică

Noile clădiri vor fi racordate la rețeaua electrică propusă în zonă, prin bransarea la rețeaua existentă.

Telefonie

Pentru noul obiectiv se va prevedea racordarea la rețeaua de telefonie existentă.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei de alimentare cu gaze din localitate.

Drumuri, platforme, accese

În incintă, pe fiecare parcelă, se propune amenajarea unei platforme cu diferite destinații: acces, evacuare, staționare, parcare.

Din punct de vedere al indicilor de ocupare a terenului avem următoarele valori:

POT maxim – 25.76%

CUT maxim – 0,55

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu indicativ GM 009-2000.

Documentația conține următoarele avize:

Nr.crt.	ORGANISME CENTRALE / TERITORIALE INTERESATE	Nr.și data aviz
1	Enel Distribuție Banat	18560/19.01.2008
2	SC Compania de Apă Canal Arad SA	3990/21.04.2008
3	E-ON GAZ DISTRIBUȚIE	Aviz/23.07.2008
4	AVIZ P.S.I.	302608/A din 21.01.2008
5	Agencia Regională pentru Protecția Mediului TM	4477/18.08.2008.
6	Autoritatea de Sănătate Publică a jud.Arad	30/14.01.2008.
7	Acordul Poliției municipale Pol. Rutieră	948/22.07.2008

Având în vedere că, realizarea acestui obiectiv va completa frontul existent și

contribuie la dezvoltarea zonei cu cele 8 locuințe,

PROPUNEM:

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu,,CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE TIP DUPLEX P+M ,, Arad, strada Zimrului nr. 16 beneficiar SC L&L INTERMEDIERI SRL, proiect nr. 20/2007 elaborat de SC „L&C CONFORT PROIECT ” SRL.

ARHITECT ȘEF
Ing. Mirela Szasz

ȘEF SERVICIU
Arh. Radu Drăgan

S.C.L&C CONFORT PROIECT S.R.L.
ARAD Cod Fiscal 21634820
C.U.I. J02/870/2007
Str.ZIMBRULUI nr.54 Tel.0257/287290

BENEFICIAR:S.C.L&L INTERMEDIERI S.R.L.

1.FOAIIE DE CAPĂT

PROIECT NR.	:20/2007
FAZA	:P.U.D.
DENUMIRE PROIECT	:CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINŢE TIP DUPLEX P+M
VALOAREA	: 162.901,5 lei din care ICM: 162.901,5 lei

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

S.C.L&C CONFORT PROIECT S.R.L.
ARAD Cod Fiscal 21634820
C.U.I. J02/870/2007
Str.ZIMBRULUI nr.54 Tel.0257/287290

PROIECT NUMĂRUL 20/2007

FAZA P.U.D.

2.FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

I. COLECTIVUL DE ELABORARE

ARHITECTURA : ARH.BATCU MIRCEA ȘI
ARH.CIOARĂ LUCIAN

REZISTENȚA : ING.TĂȚAR ADRIAN

INSTALAȚII : ING.PANTEA CRISTINA

II. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

S.C.L&L INTERMEDIERI S.R.L.

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

Borderoul Volumului

A. PIESE SCRISE

I. FOAIE DE CAPĂT

II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

III. BORDEROUL VOLUMULUI

IV. MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

2. OBIECTUL STUDIULUI

3. REFERIRE LA STUDIILE ANTERIOARE

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

4.1. Folosința terenului

4.2. Analiza fondului construit existent

4.3. Analiză geologică

4.4. Căile de comunicații

5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ și REGLAMENTĂRI

6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

6.1. Apă-Canal

6.2. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

6.3. Instalații termice

6.4. Instalații gaze

6.5. Instalații speciale

6.6. Sistemalizare verticală, drumuri, platforme

7. MĂSURI DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTRUIT și NATURAL

7.1. Salubritate

7.2. Măsuri protecția muncii și P.S.I

7.3. Disfuncționalități în zonă

7.4. Aspectul exterior al construcțiilor

7.5. Amenajării exterioare

8. CONCLUZII

V. AVIZE, ACORDURI

1. C.U.2994 /23.10.2007

2. Planșă anexă C.U.

3. C.F. nr.302 Ar.Nou/TOP 788-790

4. Aviz Mediu nr.4477/18.08.2008

5. Aviz PSI nr.302608/A din 21.01.2008

B. PIESE DESENATE

6. PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE.....01 A

7. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....02 A

8. REGLAMENTĂRI URBANISTICE.....03 A

9. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.....04 A

10. REGLAMENTĂRI EDILITARE.....05 ED

MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

- Denumirea lucrării: Construire ansamblu locuințe tip duplex P+M
- Număr Proiect: 20/2007
- Faza: Plan urbanistic de detaliu
- Beneficiar: SC L&L INTERMEDIERI SRL

2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului în vederea realizării a 4 duplexuri P+M cu destinația de locuințe, în Arad, str.Zimbrului nr.16. Documentația are la bază C.U.nr.2994/23.10.2007 eliberate de Primăria Municipiului Arad

3. REFERIRE LA STUDIILE ANTERIOARE

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în P.U.G.Arad, aprobat prin HCLM în 1997. Conform regulamentului aferent P.U.G. terenul este în UTR 33, cu caracter predominant locuințe individuale.

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

4.1. Folosința terenului

Incinta de 2.050 mp este cu construcții.

Se învecinează:

- Nord – str. Zimbrului
- Sud – lot cu casă str.Ștefan cel Mare
- Est – lot cu casă str. Zimbrului nr.14
- Vest – lot cu casă str.Zimbrului nr.18

4.2. Analiza fondului construit existent

Clădirile din vecinătate sunt construcții vechi, construite în jurul anilor 1930, în stare tehnică rea, fiind construcții din mixtură văiușă și cărămidă. Aceste tip de construcții se găsesc peste tot în cartierul Aradul Nou, acesta fiind modelul pentru casele construite în cartier în acea perioadă. Terenul este plat și are stabilitatea generală asigurată având cota de 99 la Nord, Est și Vest și 101 la Sud; nu este expus la riscuri – inundații, alunecări teren etc.

4.3. Analiză geologică

4.3.1. Date generale

Amplasamentul cercetat se găsește în orașul Arad, str.Oituz nr.214-216. Geomorfologic terenul este plan, având stabilitatea generală a terenului asigurată, fiind situat pe partea superioară a râului Mureș.

4.3.2. Geologia zonei

Pentru determinarea condițiilor de fundare se va întocmi un studiu geotehnic, cu foraj sub clădirile propuse.

Pentru această fază de proiectare, plecând de la forajul executat de către S.C.ATELIER A S.R.L, nr. /2008, se pot face următoarele recomandări:

- terenul se prezintă plan și are stabilitatea generală asigurată
- stratificația este constituită din:
 - o umpluturi de diferite naturi și pamânt vegetal până la 80 cm;
 - o argilă cafeniu-gălbuie, cu concrețiuni de calcare plastic vârtoase -0,80 -5,50;
 - o cota de fundare se va alege în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectivelor, începând de la adâncimea de -1,00 CTN; presiunea convențională pentru obiect fără subsol și talpă minimă fundare de 0,45 va fi 240 kPa;
 - o fundarea se va realiza obligatoriu prin depășirea stratului de umplutură, rosturi, sol vegetal. Se vor respecta condițiile de încastrare în stratul bun cu

realizarea fundațiilor conform normativelor în vigoare, în funcție de caracteristicile clădirilor preconizate (fundată pahar, continue, radieri parțial sau pernă de balast etc.);

- apa suverană a fost semnalată la - 2,50 față de CTN, se apreciază că aceasta se mai poate ridica datorită influenței Mureșului (în caz de viituri prelungite și perioade de precipitații intense). Prezintă slabă aciditate sulfatică, în caz de subsol general sau util se vor lua măsuri de izolare hidro;
- amplasamentul se încadrează în zona seismică „D” cu $K1=0,16$ și $Tc=1,00$.

Din punct de vedere geologic amplasamentul face parte din estul depresiunii Panonice, depresiune formată prin scufundarea unui masiv cristalin-hercinic. Fundamentul depresiunii Panonice este alcătuit din formațiuni cristalini-eruptive, iar acestea s-au depus formațiunile sarmațiene, panonice și cuaternare.

Cuaternarul în Depresiunea Ranonică are o grosime de 250 m, începând de la suprafață, fiind alcătuit din depozite sedimentare ce prezintă stratificația încrucișată tipică formațiunilor depuse în conurile de dejecție a vechilor cursuri de ape. Însăși localitatea este așezată pe conul de dejecție a râului Mureș, care este alcătuit din pietrișuri și bolovănișuri nisipoase, separate de staturi de argile și prafuri argiloase.

Formațiunile care apar în zona amplasamentului sunt de vârsta cuaternar-holocen superior, reprezentate prin pietrișuri și nisipuri, iar local prin argilă, prafuri argiloase, argile nisipoase.

Argilele cuaternare cafenii, pe alocuri prăfoase, nisipoase au compoziția mineralogică constituită din: illit=25-29%, caolinit=22-26%, montmoriollonit=17-21%, clorit=8-10%, feldspati=2-3%, $CaCO_3=5-9\%$.

Compoziția chimică medie pe zăcământ este: $SiO_2=64,1\%$, $Fe_2O_3=6,7\%$, $Al_2O_3=14,4\%$, $CaO=2,14\%$, $MgO=1,1\%$, $Na_2O=1,13\%$, $K_2O=1,27\%$, $CaCO_3=1,8\%$.

4.3.3. Hidrologia zonei

Amplasamentul se situează în localitatea Arad, fiind aflat la distanță medie de râul Mureș (~ 1.000 m), iar alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă, a nivelului apelor râului Mureș și totodată și de cantitățile de ape pierdute din rețelele subterane ce transportă aceste ape.

Conform macrozonării seismice după Normativ P100-92, localitatea Arad se încadrează într-o zonă seismică de calcul notată cu „D” căreia îi corespund: $k_s=0,16$ și $T_c=0,1$ sec.

Adâncimea de îngheț-dezgheț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m.

4.3.4. Stratificația terenului și caracteristicile fizico-mecanice

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual (conform planului de situație cu amplasamentul lucrărilor de teren, anexat prezentului studiu), și 3 sondaje. Forajul F1, umplutura, are grosimea de 0.80 m, iar până la adâncimea de 5,50 m, s-a întâlnit un complex argilos cafeniu gălbui plastic vârtos, iar până în baza forajului s-a interceptat un complex argilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent.

4.3.5. Apa subterană

A fost interceptată la adâncimea de 2,5 m, în forajul efectuat (luna ianuarie 2008).

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș. Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 1,85 m față de nivelul terenului actual.

4.3.6. Concluzii și recomandări

Stratificația terenului de amplasament a fost aratăată la capitolul 3 și este redată amănunțit la finele studiului pe fișa forajului. Din analiza rezultatelor obținute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare se desprind următoarele aspecte mai importante:

Clădirile se vor funda la adâncimea de 1,00 m.

Presiunea convențională ce sa va lua în calcul pentru Df indicată și $b = 0,6 - 1,00$ m este $P_{conv.} = 240 \text{ kPa}$.

Înainte turnării betonului, terenul de fundare de pe amplasament, va fi avizat de către geotehnician.

4.4. Căile de comunicații

Pateul pe care se propune aceste modificări este flancat de străzile Zimbrului, A.M.Guttenbrunn, Ștefan cel Mare și Timișorii, cu acces la str. Zimbrului (Nord-Est). Terenul beneficiarului este de 2.050 mp, cu 12,99 m frontul stradal.

5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ SI REGLEMENTĂRI

5.1. Elemente de temă

5.1.1. Determinarea configurației terenului

Conform celor solicitate de beneficiar, se propune pe terenul de 2.050 mp, realizare conform C.U:

- construire 4 duplexuri P+M cu funcțiunea la locuințe
 - frontul stradal Nord-Est
 - 60 cm de parcela vecină din (Sud)

Se asigură acces carosabil cu dale înierbate la toate obiectivele și parcaje proprii pentru fiecare locuință, zonă verde amenajată de 1.368 mp de jur împrejur și în fața clădirilor propuse.

5.1.2. Lucrări de construcții propuse

Conform solicitării beneficiarului, în consens cu caracteristicile acestor categorii de clădiri cu funcțiune strict de locuire, se propune:

- desființarea construcției existente, care este din văiușă și transportul deșeurilor provenite în urma desființării la deponarea ecologică ASA
- îndepărtarea stratului vegetal în urma sistematizării terenului – pentru construire clădiri;
- lucrări de nivelare, compactare;
- săpături pentru fundații;
- cofrări, armări, turnări betoane;
- epuizamente, lucrări de izolații și etanșare;
- stâlpi, grinzi, cofraje;
- învelitoare;
- compartimentări, placaje, vopsitorii, ignifugare;
- instalații interioare – sanitare, electrice, termice, telefonie-TV, climă, etc;
- racordarea la utilități stradale;
- sistematizare verticală, racord la drumuri, platforme, parcaje;
- plantații, spații verzi, amenajări interioare – pe teren natural sau terasă.

Toate lucrările se vor stabili detaliat pe zone și etape la A.C.

5.1.3. Zonificarea funcțională, propuneri

Clădirile cu funcțiunea de locuințe unifamiliale, vor avea deschiderea (frontul stradal) către drumul de incintă propus, ce va face legătura între strada Zimbrului și fiecare obiectiv, cu lățimea de 3 m, iar obiectivele vor cuprinde:

Parter:

- intrare
- bucătărie
- zonă de zii (cameră de zii și loc luat masa)
- baie de serviciu
- terasă

Mansardă:

- hol
- 3 dormitoare
- Baie
- terase;

Conceptul este unul simplu, ce are la bază ocuparea optimă a terenului și costul redus al execuției precum și poziționarea eficientă a duplexurilor, care vor avea însoțirea cea mai bună spre frontul stradal .

Clădirile nu vor fi cu subsol și vor fi respectate atât prevederile codului civil, cât și a Legii 50/1991, priviind vecinătățile, nu sunt goluri către vecini, nu se construiește pe mezuină, deci nu se afectează alte proprietăți.

Finisajele, dotarea și echiparea sunt conform Legii nr. 114/1996 și se vor stabili în detaliu la A.C., încălzirea și a.c.m., este pe gaz, menajerul în canalizarea orașului.

Subliniem:

- corpurile propuse sunt compartimente de incendiu distincte, cu structură independentă, separate vertical și orizontal de vecini, GRF III;
- se asigură – separarea funcțională și pompieristică – altei funcțiuni;
- nu se propun spații cu aglomerări de persoane;
- sunt respectate prevederile NP51/2001 privind accesibilitatea/rampe, și Legea nr.114/1996. Cifrele maxime (POT-CUT etc.) sunt 25 % și 1,0.

5.1.4. Rezistența și stabilitatea

La aceste clădiri se va asigura respectarea Legii 10/1995 privind calitatea în construcții.

Se vor folosi numai materiale și utilaje omologate, cu:

- beton mărci superioare
- structură portantă de zidărie
- armături din oțel
- tâmplărie cu geam termopan
- zidărie B.C.A. sau PhoroTerm
- protecții contra incendiului
- placaje, termosisteme și zugrăveli etc.
- echipamente, instalații, utilaje specifice

Structura finală va fi dimensionată corespunzător pentru asigurarea funcționalității + rezistența și stabilitatea clădirilor pe toată durata normată de existență.

5.1.5. Amenajări exterioare

Aceste lucrări vor cuprinde:

- gazon și rondouri flori
- alee de dale înierbate pentru autovehicule și dale pline pentru parcaje
- vegetație mică și medie cu plante perene
- alei pietonale dalate
- mobilier urban specific, jocuri copii, filagorie, bănci etc.
- iluminat incintă + clădiri (festiv sau de siguranță)

5.1.6. Caracteristici tehnice pentru conformarea la sistemul calității în construcții

Construcțiile propuse se încadrează în:

- categoria de importanță – normală „D”
- clasa de importanță IV P100/92
- zona seismică de calcul D ($K_s=0,16; T_c=1,00$) P100/92
- grad de rezistență la foc IV P118/99
- risc de incendiu – mic, cu luarea măsurilor compensatorii prevăzute în normativ.

5.1.7. Igiena, sănătea oamenilor, protecția mediului

5.1.7.1. Igiena

În clădirile propuse vor fi rețele de apă – caldă și rece - ce deservește activitatea de bază. Specificul activității – nu impune rezolvări deosebite (filtru sanitar etc.) și nici nu se creează riscul infectării, îmbolnăvirii personalului prin contact cu mărfurile neutre, ambalate cu destinație igienico-sanitară, deci garantat fără pericol la sănătatea oamenilor. Subliniem faptul că nu se produce nimic aici, iar toate materialele destinate utilizării sunt omologate în România.

5.1.7.2. Sănătatea oamenilor

Caracteristicile materialelor și instalațiilor exclud posibilitatea ca aceasta să aibă un efect negativ asupra sănătății oamenilor (nu sunt toxice, acide etc.), fiind destinate aprioric îmbunătățirii condițiilor de igienă pentru utilizatori (instalații sanitare, gresie, faianță etc.)

Toate spațiile în care sau au acces oameni sunt ventilate, iluminate natural sau artificial, (în funcție de tipul de activitate).

5.1.7.3. Protecția mediului

Prin prezenta documentație P.U.D., din analiza impactului posibil prin realizarea investiției, rezultă că sunt create și asigurate toate măsurile legale privind eliminarea riscului poluării datorită acestei activități.

Prevederile, propunerile și eventualele măsuri de intervenție privesc – sub aspect legal, tehnic, arhitectural și urbanistic – următoarele categorii de probleme.

5.1.7.3.1. Diminuarea, reducerea surselor de poluare

- Poluarea solului și a apei nu este posibilă, în clădiri nu sunt și nu se permit activități generatoare de noxe periculoase, (practic sunt locuințe ce prestează fără nici un risc toxic sau similar)

Toate resursele de apă sunt legate și colectate la sistemul centralizat de ape menajere (canalizare). Nu se creează emisii de gaz, pulberi, suspensii etc. care singure sau în combinații cu alte substanțe pot periclita în caz de precipitații calitatea solului sau apei; consumurile de apă deci și deversările sunt medii, neexistând capacități productive.

- Poluarea aerului:

- fonică: nu este cazul, sursa de poluare este în afara incintei ;
- emisii de gaze: nu e cazul.

5.1.7.3.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Nu este cazul – prin poziția ei zona nu este supusă la nici o sursă de risc real (inundații, alunecări teren, prăbusiri etc.), digul spre Mureș are asigurare de 0,5%, cu lamă de beton încastrată și sub 30 de ani vechime.

5.1.7.3.3. Toate apele uzate din clădiri sunt preluate de rețeaua de canalizare din incinta + transportate la stația de epurare prin sistemul de canalizare existent.

5.1.7.3.4. În incintă - ca și în tot orașul – deșeurile menajere și urbane sunt conform regulamentului de salubritate - HCLM 76/2001 - în recipiente (pubele sau recipienti) și transportate cu utilaje specializate la rampa municipală de gunoi (rampă ecologică ce corespunde în totalitate normelor UE) amplasată lângă CET, exploatată de firma austriacă A.S.A.

Practic, aceste „deșeurii” sunt:

- cele menajere provenind de la locatari
- ambalajele (hârtie, lemn, plastic) de la produsele ce se dau împreună cu ambalajul.
- În etapa II se preconizează și preselecția lor - pe 4 categorii – în vederea reciclării.

5.1.7.3.5. Deșeurii industriale nu sunt, nu există activitate productivă (locuințe).

5.1.7.3.6. Plantații în zonă nu sunt, se prevăd plantații la aliniament spre Nord-Vest, Vest și Est, și prin curte.

5.1.7.3.7. Terenuri degradate nu sunt în zonă și activitatea propusă nu prezintă riscul degradării terenurilor înconjurătoare

5.1.7.3.8. Bunuri de patrimoniu nu sunt în zonă, nu se pune problema de reabilitare urbană sau peisagistică. Nu sunt surse de potențial natural turistic sau clădiri istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

5.1.7.3.9 . Disfuncționalitățile majore nu sunt în zonă, singura problemă fiind traficul destul de aglomerat pe strada Zimbrului, aceasta fiind folosită și ca stradă de tranzit spre cartierul Sinicolaul Mic și având un profil transversal minim (6 m), dar odată realizată centura ocolitoare a Aradului spre Sud, se va rezolva și această problemă prin preluarea unei bune părți a traficului de strada Ștefan cel Mare, care nu va mai fi tranzitată de mașini cu tonaj mare (TIR-uri).

Pe baza acestor elemente, analizând prevederile H.G. 1076 – anexa 1: Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, apreciem următoarele, privind:

1. Caracteristicile planului:

a) planul P.U.D. creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate (locuire) să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condițiile concrete de funcționare și să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

b) planul de utilizare a terenului de 2.050 mp este în concordanță cu:

- P.U.G. Municipiul Arad și Regulamentul de Urbanism aferent - UTR33.

c) P.U.D. este aliniat și în concordanță cu principiile dezvoltării durabile, asigurând, din prima fază până la atingerea capacității finale, respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normată de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare.

d) nu generează sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizată fiind nepoluantă.

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

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O.U. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max 50 Db) STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O.462/93 și O.MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile; H.G.349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

e) nu este relevant pentru programele naționale sau comunitare de mediu, nefiind o unitate activă care produce sau gestionează deșeuri, ape

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectate:

a) probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor

b) nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau permanent oamenii

- c) exclus, e la o distanță de peste 20 km de frontieră
- d) nici în condițiile accidentale, nici în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător
- e) efectele – ca areal de suprafață cât și ca numai de populație posibil afectat – considerăm că sunt practic nule, neafectând practic nici măcar lucrătorii din clădirile propuse. Subliniem faptul că toate spațiile sunt încălzite, ventilate și se asigură toate normele P.S.I. necesare, clădirile sunt incombustibile, materialele depozitate sunt incombustibile sau greu combustibile, se asigură dotare P.S.I., hidranți stradali (existenți).

5.2. Propuneri de organizare a terenului

Clădirile cu funcțiunea de locuințe unifamiliale, de la frontul stradal, ce cuprinde:

- accesul va fi pe partea dreaptă a parcelei, cu o alee de dale înierbate ce va lega accesul de la frontul stradal cu capătul parcelei
- vor fi 4 ansambluri a câte două apartamente fiecare (duplex-uri), poziționate spre adâncimea parcelei, paralele cu limita de proprietate din stânga
- spațiile verzi vor fi între ele și la partea frontală a fiecărei clădiri
- gararea se va face pentru fiecare apartament în lateralul acestuia
- clădirile vor avea parter și mansardă, iluminate conform Codului Civil

Statutul juridic al terenului – proprietate privată – nu se modifică, funcțiunile și caracteristicile clădirilor sunt prezentate la cap. 5.1.2.-5.1.6.

5.3. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime va fi P+M

Înălțimile construcțiilor propuse, față de CTS vor fi:

- cornișă 3,7 m
- coamă 7,8 m

5.4 Regimul de aliniere al construcțiilor

Distanțele minime ale construcției față de limita incintei proprietate sunt:

E	9 m
V	10 m
N	min.6 m, variabil datorită formei terenului
S	60 cm

5.5 Modul de utilizare a terenului

Prin prevederile prezentei documentații, modul de ocupare a terenului, amplasarea și configurația planimetrică și volumetrică a construcțiilor propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu C.U. și prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Pe planșele cu situația existentă, propuneri și circulația terenului este evidențiată limita terenului, axele de compunere majore pentru clădiri, cu principalele trasee reglatoare. Terenul studiat în zonă este de 6.860 mp iar cel cu propuneri este de 2.052 mp, în realitate terenul fiind mai mare ca suprafața din C.F. dar sub 2 %, iar indicii de utilizare ai terenului conform MLPAT:

În zona studiată (6.860 mp):

P.O.T existent = 10,5 %	C.U.T. existent = 0,1
P.O.T. propus = 15 %	C.U.T. propus = 0,15

În incinta cu propuneri (2.052 mp):

P.O.T. existent = 7,4 %	C.U.T. existent = 0,07
P.O.T. propus = 25 %	C.U.T. propus = 1,0

5.6. Bilant teritorial aferent zonei studiate

Conform proiectului, rezultă:

S zonă studiată:		6.860 mp
din care	existent	propus
- locuințe:	502 mp	886 mp
- anexe:	220 mp	150 mp
- străzi	254 mp	254 mp
- platforme:	450 mp	488 mp
- spații verzi amenajate:	300 mp	1.610 mp
- spații verzi neamenajate:	120 mp	120 mp
- agricol:	4.988 mp	3.326 mp
- rigole ape pluviale:	26 mp	26 mp

În incinta propunerii :

S incintă propunerii:	2.052 mp	
din care	existent	propus
- locuințe:	84 mp	528 mp
- anexe:	70 mp	0 mp
- străzi	0 mp	0 mp
- platforme:	154 mp	190 mp
- spații verzi amenajate:	108 mp	1.334 mp
- spații verzi neamenajate:	0 mp	0 mp
- agricol:	1.636 mp	0 mp

Aceste terenuri aparțin fie domeniului public fie sunt proprietatea persoanelor fizice sau juridice (local – drumuri, platforme, trotuare).

5.7. Tabelar, aceste date sunt :

Zona studiată: 6.860 mp

	Existent	Propus
P.O.T.	10,5 %	15 %
C.U.T.	0,1	0,15

Nr. crt.	Destinatia	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA LOCUINȚE	502	7,32	886	12,92
2.	ZONA ANEXE	220	3,21	150	2,2
3.	ZONA CAROSABIL-STRAZI	254	3,7	254	3,7
4.	ZONA TROTUARE-PLATFORME	450	6,56	488	7,1
5.	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	300	4,37	1.610	23,47
6.	ZONA SPATII VERZI NEAMENAJ.	120	1,75	120	1,75
7.	ZONA TEREN AGRICOL	4.988	72,71	3.326	48,48
8.	ZONA RIGOLE APE PLUVIALE	26	0,38	26	0,38
	TOTAL:	6.860	100	6.860	100

Incinta propunerii 2.052:

	Existent	Propus
P.O.T.	7,4 %	25,76 %
C.U.T.	0,07	1,0

Nr. crt.	Destinatia	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%

1.	ZONA LOCUINȚE	84	4,1	528	25,76
2.	ZONA ANEXE	70	3,41	0	0
3.	ZONA CAROSABIL-STRAZI	0	0	0	0
4.	ZONA TROTUARE-PLATFORME	154	7,51	190	9,26
5.	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	108	5,28	1.334	64,98
6.	ZONA SPATII VERZI NEAMENAJ.	0	0	0	0
7.	ZONA TEREN AGRICOL	1.636	79,7	0	0
8.	ZONA RIGOLE APE PLUVIALE	0	0	0	0
	TOTAL:	2.052	100	2.052	100

5.8. Circulația terenurilor

Statutul juridic al terenurilor din zona studiată sau incinta cu propuneri nu se modifică; se menține caracterul de domeniu public sau privat existent, inclusiv pentru terenul ce face obiectul P.U.D.

6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Zona în care se propune acest obiectiv Alfa – are asigurate toate utilitățile urbane necesare unei corecte funcționări a clădirilor, în această etapă la terenul ce face obiectul P.U.D. datele și condițiile concrete se vor stabili la A.C.; la această fază situația este următoarea:

6.1. Apă – canal

6.1.1. Existent

Amplasamentul are asigurată apa potabilă și sistemul de canalizare.

6.1.2. Propus

De la rețeaua existentă se va asigura racord contorizat pentru fiecare imobil propus; apele uzate sunt dirijate spre rețeaua stradală de canalizare.

Cantitatea de pluvial se modifică și va fi drenată natural în pământ.

Soluțiile termice se vor stabili la A.C.

6.2. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

6.2.1. Existent

Pe segmentul str. Zimbrului aferent investiției propuse, există rețele aeriene (conform cap. 4.1.), cât și rețeaua de telefonie.

6.2.2. Propus

Pentru noile obiective prevăzute a se construi în zona studiată – locuințe individuale se estimează un consum de cca. 70 kVA. Pentru alimentarea noilor consumatori se propune amplasarea a două firide principale de branșament în zona supusă reglementărilor, și executarea de branșamente subterane individuale de joasă tensiune de la firidele principale la fiecare clădire nou construită. Firidele principale se vor alimenta prin cablu subteran, din linia electrică aeriană de joasă tensiune existentă pe str. Zimbrului.

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

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

Pentru racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet este necesară instalarea unei rețele de capacitate corespunzătoare care să facă legătura cu sistemele urbane de

distribuție existente. Rețelele de telecomunicații și cablu TV se vor poza subteran până la punctele de racord ale fiecărei clădiri.

Condiții și restricții impuse de avizator:

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

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

6.3. Instalații termice

Nu există în zonă.

6.4. Instalații gaze

6.4.1. Existent

Pe strada Zimbrului există rețea stradală de gaze naturale.

6.4.2. Propus

Locuințele se vor încălzi cu centrală termică + a.c.m. pe gaz. Se va sigura racord + cota de la rețeaua existentă în zonă.

6.5. Instalații speciale

Nu e cazul.

6.6. Sistematizare verticală, drumuri, platforme

6.6.1. Existent

Terenul în incinta cu propuneri este aproximativ plat, fără denivelări pronunțate și cu stabilitatea generală asigurată.

6.6.2. Propus

Pe ansamblul incintei se propun în esență următoarele:

- lucrări de sistematizare verticală pentru crearea unui CTS final;
- 1 acces auto, distinct, pentru alee de dale înierbate ce face legătura între stradă și fiecare locuință;
- 8 locuri de parcare, lângă fiecare locuință, pe parcela proprie.

Atât intrarea cât și traseul interioar se va marca corespunzător, fiind sarcina beneficiarului de a asigura permanent posibilitatea accesului și intervenției pompierilor; se va asigura dotarea P.S.I. în incintă (panou, extincatoare, hidranți).

7. MĂSURI DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL

7.1. Salubritate

După ce au fost analizat în detaliu la cap. 5.1.7. considerăm că, în concordanță cu H.G. 1076/2004 privind procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri urbanistice și Criteriilor din Anexa 1, considerăm că prezenta investiție se încadrează în prevederile art. 5(3) ale H.G. ea:

- neavând un impact semnificativ asupra mediului;
 - planul determină utilizarea unor suprafețe mici la nivel local, în condiții stabilite de caracterul zonei ce a cunoscut în ultimii 2-3 ani o „urbanizare” rapidă (utilități, drumuri etc.).
- Menționăm:
- deșeurile menajere și vegetale se adună zilnic în pubele și containere ce sa transportă la rampa orașenească ecologică (A.S.A);
 - curățirea, măturatul, igienizarea zonei revine beneficiarului.
 -

7.2. Măsuri protecția muncii și P.S.I.

Activitatea din clădiri – locuirea – se încadrează în categoria celor fără risc de accidente; pe toată durata proiectării, execuției și exploatarei clădirilor se va asigura în totalitate respectarea normelor locale, generale și specifice de NTSM și P.S.I.

Se va acorda o atenție deosebită la respectarea:

- Normativ P.118/99;
- Legea 312/1997; Legea nr.114/1996;
- Ordinul M.I. 775/1998;
- H.C.J.A. 18/2000;
- O.C. 003, 004

Precum și anormativelor și prevederilor legale în domeniu.

Proiectul respectă prevederile P.118/99 din:

- tabel 2.1.5. privind stabilirea categoriei e pericol de incendiu;
- tabel 2.1.9. privind stabilirea GRF.

În cazul schimbării destinației și funcțiunii clădirilor ce fac obiectul prezentei documentații se vor obține toate avizele și acordurile legale.

7.3. Disfuncționalități în zonă

Conform P.U.G. Arad și a prevederilor UTR 33 pentru zonă, amplasamentul este destinat strict pentru locuințe, deziderat respectat de prezentul P.U.D. Asupra unor disfuncționalități concrete e dificil de enunțat o decizie categorică, dar trebuie subliniat:

- numărul mare de mașini ce tranzitează strada spre Sinicolaul Mic și care au ca variantă, mai bună, str.Ștefan cel Mare
- nesiguranța unei imagini peisagere a terenurilor învecinate și care pot aduce un aport negativ zonei.
-

7.4. Aspectul exterior al construcțiilor

Considerăm necesară o abordare modernă și unitară – în specificul funcțiunii – a clădirilor propuse.

7.5. Amenajări exterioare

Nu se propune lucrări de acest gen pe domeniu public; cele din incintă sunt prezentate la cap. 5.1.5.; împrejmirile vor fi semiopace și doar către vecini, spre str. Zimbrului nu se execută gard.

8. CONCLUZII

Finalizarea prevederilor prezentei documentații va avea, considerăm – un efect pozitiv atât la nivel zonal cât și al orașului. Aceste efecte sunt:

Financiare – se investește

- se creează noi locuințe confortabile
- intră sume în bugetul local

Urbanistice:

- apare posibilitatea garării a 8 mașini pe parcela proprie

Din aceste motive susținem aprobarea prezentei documentației P.U.D., considerând că ea sintetizează corect interesele investitorului cu cele ale orașului impulsionând modernizarea locuințelor existente în zonă.

Întocmit
Arh.BATCU MIRCEA

PLAN DE SITUATIE
Scara 1:500

LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA INTRAVILAN PROPUS
 - LIMITA INCINTA PROPUNERI
 - LIMITA DE AMPLASARE CONSTRUCTII

- ZONIFICARE**
- PARCELE PROPUSE
 - ZONA LOCUINTE
 - ZONA TEREN AGRICOL INTRAVILAN
 - ZONA DALE CAROSABILE INIERBATE
 - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE
 - ZONA SPATII VERZI NEAMENAJATE
 - ZONA CAROSABIL-STRAZI
 - ZONA TROTUARE-PLATFORME
 - RIGOLE APE PLUVIALE
 - NUMAR PARCELA

BILANT TERITORIAL

ZONIFICARE FUNCTIONALA-ZONA STUDIATA

	EXISTENT		PROBUS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA LOCUINTE	502	7,32	886	12,92
2 ZONA ANEXE	220	3,21	150	2,2
3 ZONA CAROSABIL-STRAZI	254	3,7	254	3,7
4 ZONA TROTUARE-PLATFORME	450	6,56	488	7,1
5 ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	300	4,37	1.610	23,47
6 ZONA SPATII VERZI NEAMEN.	120	1,75	120	1,75
7 ZONA TEREN AGRICOL INTRA.	4.988	72,71	3.326	48,48
8 ZONA RIGOLE APE PLUVIALE	26	0,38	26	0,38
TOTAL	6.860	100	6.860	100

BILANT TERITORIAL

ZONIFICARE FUNCTIONALA-INCINTA PROPUNERI

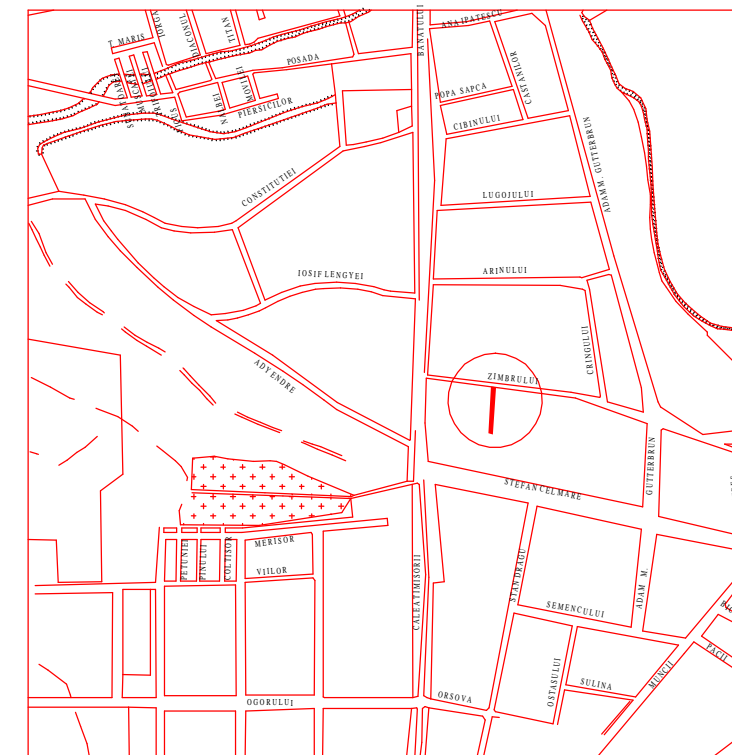
	EXISTENT		PROBUS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA LOCUINTE	84	4,1	528	25,76
2 ZONA ANEXE	70	3,41	0	0
3 ZONA CAROSABIL-STRAZI	0	0	0	0
4 ZONA TROTUARE-PLATFORME	154	7,51	190	9,26
5 ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	108	5,28	1.334	64,98
6 ZONA SPATII VERZI NEAMEN.	0	0	0	0
7 ZONA TEREN AGRICOL INTRA.	1.636	79,7	0	0
8 ZONA RIGOLE APE PLUVIALE	0	0	0	0
TOTAL	2.052	100	2.052	100

ZONA LOCUINTE - P+M

	EXISTENT	PROBUS
POT	35 %	26 %
CUT	1,0	1,0

Suprafata conform CF. S= 2050 mp
Suprafata conform masuratori S= 2086 mp

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
fara scara



S.C.L&C CONFORT PROIECT S.R.L.

str.ZIMBRULUI nr.54
J02/870/2005 C.U.I.21634280

Beneficiar

S.C.L&L INTERMEDIERI S.R.L.

PROIECT
NR.20/2007

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiect-adresa	FAZA
SEF PROIECT	arh.Batcu Mircea		1:500	CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE TIP DUPLEX - Arad, str.Zimbrului nr.16	P.U.D.
PROIECTAT	arh.Batcu Mircea		DATA		
DESENAT	arh.Cioara Lucian		2008	Titlu plansa REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr.03-A