

E PH 112/8.04.2008

**HOTĂRÂREA nr. \_\_\_\_\_**  
**din \_\_\_\_\_ 2008**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuințe colective S+P+2E+M și S+P+1E+M”, str.Căpitan Ignat nr.79, beneficiar SC ELECON PLUS SRL, proiect nr.14/2007, elaborat de SC STACONS SRL**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.1341 din 02.04.2008;

-raportul nr.ad.1341 din 02.04.2008 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuințe colective S+P+2E+M și S+P+1E+M”, str.Căpitan Ignat nr.79, beneficiar SC ELECON PLUS SRL, proiect nr.14/2007, elaborat de SC STACONS SRL;

-rapoartele 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 GM. 009 - 2000;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (5) lit „c” și art. 45 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, adoptă prezenta

## **HOTĂRÂRE:**

**Art. 1.** Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „Construire locuințe colective S+P+2E+M și S+P+1E+M”, str.Căpitan Ignat nr.79, beneficiar SC ELECON PLUS SRL, proiect nr.14/2007, elaborat de SC STACONS SRL, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, SC ELCON PLUS SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR  
Doina PAUL

**EXPUNERE DE MOTIVE**

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuințe colective S+P+2E+M și S+P+1E+M”, str.Căpitan Ignat nr.79, beneficiar SC ELECON PLUS SRL, proiect nr.14/2007, elaborat de SC STACONS SRL

Având în vedere condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 320/22.02.2007 au fost îndeplinite, cât și faptul că prin amenajarea propusă se îmbunătățește aspectul urban al zonei (mobilare front stradal; creșterea fondului locativ existent), consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Construire locuințe colective S+P+2E+M și S+P+1E+M”, str.Căpitan Ignat nr.79, beneficiar SC ELECON PLUS SRL, proiect nr.14/2007, elaborat de SC STACONS SRL.

**PRIMAR**

**Ing. Gheorghe Falcă**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT ȘEF  
Serviciul Construcții și Urbanism  
Nr.ad. 1341 din 02.04.2008

## RAPORT

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
„Construire locuințe colective S+P+2E+M și S+P+1E+M”, str.Căpitan Ignat nr.79,  
beneficiar SC ELECON PLUS SRL, proiect nr.14/2007, elaborat de SC STACONS SRL**

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.1320/12202.07.2007 emis de Primăria Municipiului Arad și are ca obiect construirea a două blocuri de locuințe S+P+2E+M și S+P+1E+M. Parcela cu nr. top 2456/1 în suprafață de 1962 mp, (C.F. nr.1962 Arad, proprietate privată se află în UTR nr.11, conform Planului Urbanistic General Arad) și se învecinează pe cele trei laturi cu parcele private.

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel: construcția în regim de înălțime S+P+2E+M va fi amplasată la frontul stradal, iar construcția S+P+1E+M în interiorul parcelei. În interiorul parcelei vor fi amenajate 21 locuri de parcare (câte un loc de parcare pentru fiecare apartament), alei și spații verzi.

Construcția va fi bransată la utilitățile din zonă. Odată cu documentația au fost depuse și următoarele avize conform certificatului de urbanism (PSI, protecție civilă, Compania de Apă, protecția mediului, CET, Electrica, Romtelecom).

Pentru realizarea obiectivului propus construcțiile existente vor fi demolate în totalitate.

Se vor respecta condițiile din avizele și acordurile prevăzute.

POT maxim = 26,5%

CUT = 0,94

Având în vedere că zona cuprinsă în UTR nr.11, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Arad este rezidențială cu locuințe de tip urban și realizarea noilor obiective va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic al zonei

### PROPUNEM:

aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuințe colective S+P+2E+M și S+P+1E+M”, str.Căpitan Ignat nr.79, beneficiar SC ELECON PLUS SRL, proiect nr.14/2007, elaborat de SC STACONS SRL

**Arhitect Șef**  
Ing.Balazs Carmen



**Șef Serviciu**  
Ing.Szasz Mirela



S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: <a href="mailto:stacons_arad@yahoo.com">stacons_arad@yahoo.com</a>	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: S.C. ELECON PLUS S.R.L.
	MG – 14/2007	Data 4/9/2008 Pagina nr. 1/12

## FOAIE DE CAPĂT

**PROIECT NR:** 14/2007

**DENUMIRE:** LOCUNȚE COLECTIVE S+P+2E+M și S+P+1+M

**FAZA:** PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**BENEFICIAR:** S.C. ELECON PLUS S.R.L.

**AMPLASAMENT:** ARAD, STR. CĂPITAN IGNAT NR. 79

**PROIECTANT:** S.C. STACONS S.R.L.

S.C. <b>STACONS</b> S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: <a href="mailto:stacons_arad@yahoo.com">stacons_arad@yahoo.com</a>	<b>MEMORIU GENERAL</b>	Beneficiar: S.C. ELECON PLUS S.R.L.
	MG – 14/2007	Data 4/9/2008 Pagina nr. 2/12

## FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

### ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

Director: ing. Dorin Stanca  
Șef proiect: arh. Ioan Darida

### ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI

Arhitectură - urbanism: arh. Ioan Darida  
Rezistență: ing. Dorin Stanca  
Instalații: ing. Cristina Pantea  
Studiu geo : S.C. Geoproiect S.R.L.  
Ridicare topografică : S.C. Cadastru Grup S.R.L.

Întocmit  
arh. Ioan Darida

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: <a href="mailto:stacons_arad@yahoo.com">stacons_arad@yahoo.com</a>	<b>MEMORIU GENERAL</b>	Beneficiar: S.C. ELECON PLUS S.R.L.
	MG - 14/2007	Data 10/04/2007 Pagina nr. 3/12

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

- |    |  |   |
|----|--|---|
| 1. | Foaie de capăt                               | 1 |
| 2. | Fișa de responsabilități                     | 2 |
| 3. | Borderou                                     | 3 |
| 4. | Memoriu general                              | 4 |
|    | Elementele de recunoaștere a investiției     |   |
|    | Obiectul studiului                           |   |
|    | Referire la studii anterioare                |   |
|    | Analiza situației existente                  |   |
|    | Stabilirea modului de organizare urbanistică |   |
|    | Echiparea tehnico-edilitară                  |   |
|    | Măsuri de protecția a mediului               |   |

### B. PIESE DESENATE

- |    |                                |       |
|----|--------------------------------|-------|
| 1. | Situația existentă             | 01 A  |
| 2. | Reglementări urbanistice       | 02 A  |
| 3. | Reglementări edilitare         | 01 ED |
| 4. | Obiective de utilitate publică | 04 A  |

### B. LISTA AVIZELOR ȘI ACORDURILOR

1. Certificat de urbanism nr. 320 din 27 feb. 2007
2. Extras CF nr. 1962
3. Aviz de amplasament R.A.A.C. Arad
4. Aviz de amplasament S.C. ELECTRICA BANAT S.A.
5. Aviz de amplasament S.C. ROMTELECOM S.A.
6. Aviz de amplasament S.C. CET ARAD S.A.
7. Avizul Inspectoratului Protecției Civile Arad
8. Avizul Grupului de Pompieri „Vasile Goldiș” Arad
9. Avizul Agenției de Protecția Mediului

Întocmit,  
Arh. Ioan Darida

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: <a href="mailto:stacons_arad@yahoo.com">stacons_arad@yahoo.com</a>	<b>MEMORIU GENERAL</b>	Beneficiar: S.C. ELECON PLUS S.R.L.
	MG - 14/2007	Data 10/04/2007 Pagina nr. 4/12

## MEMORIU GENERAL

### 1. DATE GENERALE

- 1.1. Denumirea lucrării: **Locuințe colective S+P+2E+M și S+P+1+M**  
1.2. Amplasament: Arad, Str. Căpitan Ignat nr. 79  
1.3. Beneficiar: S.C. ELECON PLUS S.R.L.  
1.4. Pr. nr.: 14/2007  
1.5. Faza: P.U.D.

### 2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație faza P.U.D. se întocmește la solicitarea beneficiarului pentru stabilirea și crearea condițiilor de amplasare pe terenul de pe str. Căpitan Ignat nr. 79 a unui grup de locuințe colective cu regimul de înălțime S+P+2E+M, respectiv S+P+1+M. Numărul total de apartamente rezultat va fi de cca. 25, fiecare dintre ele fiind deservite de câte un loc de parcare.

Pe terenul studiat se propune - conform C.U. nr. 327 din 27 februarie 2007 - amplasarea construcțiilor menționate mai sus și a amenajărilor aferente (alei carosabile, parcaje, pietonale, spații verzi, etc.); terenul este proprietate privată, intravilan curți construcții.

Documentația se elaborează în concordanță cu Ordinul MLPAT 80/N/96 și GM 09/2000.

### 3. REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Nu există documentații urbanistice anterioare sau care să se desfășoare concomitent cu prezentul P.U.D.

### 4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Arad - cartierul Pârnea, în sud-vestul municipiului Arad și este străbătută pe direcția est-vest de Str. Căpitan Ignat, iar pe direcția nord-sud de Str. Griviței.

Terenul de amplasament al obiectivelor propuse este inclus în UTR nr. 11, subzonă locuire și funcțiuni complementare.

#### 4.1. Folosința terenului

Terenul studiat are ca și categorie de folosință „intravilan cu casă”. Terenul are formă dreptunghiulară, cu frontul stradal de lungime 27,60m, adâncime 72,50m și suprafața de 1.962mp. Accesul pe parcelă se realizează dinspre Str. Căpitan Ignat. Acesta se află în proprietatea privată. Conform Extrasului C.F. nr. 1962, terenul nu are înscrieri privitoare la sarcini.

În zona strict studiată, folosința predominantă a terenului este aceea de „curți construcții” – locuințe familiale (75,38%), apoi urmează destinația pietonale și zone verzi (16,39%) și circulații carosabile și platforme auto (8,23%). În marea lor majoritate, terenurile sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (75,38%), iar terenurile destinate circulațiilor auto, pietonale și zone verzi aparțin domeniului public al statului (24,62).

#### 4.2. Analiza fondului construit existent

Fondul construit existent este caracteristic cartierelor de locuințe familiale care s-au dezvoltat mai ales în a doua jumătate a sec. XX, o pondere semnificativă având-o locuințele noi, construite în ultimii 10 ani. Acestea sunt locuite de o populație înstărită sau cu venituri medii.

Construcțiile existente în zona studiată au următoarele caracteristici:

- funcțiunea predominantă - locuire, funcțiunile complementare zonei de locuit lipsesc în zona strict studiată
- regim de înălțime:

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: <a href="mailto:stacons_arad@yahoo.com">stacons_arad@yahoo.com</a>	<b>MEMORIU GENERAL</b>	Beneficiar: S.C. ELECON PLUS S.R.L.
	MG - 14/2007	Data 10/04/2007 Pagina nr. 5/12

- P, P+M și P+1
  - o stare tehnică:
    - bună, izolat mediocră/rea
  - o vechime construcții:
    - 30-50 ani și 5-10 ani în proporție relativ egală
  - o materiale de construcție utilizate:
    - locuințe familiale: durabile (cărămidă)
    - anexe: semidurabile (metalice demontabile sau lemn)

Din punct de vedere arhitectural-urbanistic, zona are un aspect semiurban, cu o volumetrie variată, densitate medie a clădirilor și fronturi stradale discontinue, cu locuințe amplasate în general la frontul stradal (excepție fac câteva construcții noi), având regimul de înălțime P, P+1/P+M și o stare tehnică în general bună și foarte bună.

Terenul propriu-zis este ocupat în prezent cu 3 construcții, și anume o locuință parter și două anexe (garaj și seră).

#### 4.3. Analiza geotehnică

##### 4.3.1. Date generale:

- geomorfologic: amplasamentul explorat aparține Câmpiei de Vest, terenul prezentând un aspect plan orizontal, cu stabilitatea generală asigurată;
- geologic: formațiuni neogene dispuse transgresiv și discordant peste fundament cristalin;
- hidrogeologic: deoarece amplasamentul se situează în zona de influență a râului Mureș, datorită straturilor de permeabilități diferite de subsol, acesta este predispus la fluctuații mari ale nivelului apei freactice, în principal pe seama modificărilor de nivel a apei din râu, dar și datorită variațiilor de volum ale precipitațiilor în zonă.

Conform P100/92 amplasamentul este în zona seismică „D” ( $K_1=0,16$ ,  $T_c=1,0s$ ), iar adâncimea de îngheț – dezgheț, conf. STAS 6054/77 este 0,70 - 0,80m.

##### 4.3.2. Stratificația terenului:

Pentru determinarea condițiilor de fundare au fost executate 3 foraje geotehnice, care au evidențiat o stratificație relativ uniformă, constituită din:

- umpluturi până la 0,80-1,00m;
- argilă cafenie plastic vârtoasă până la adâncimi de 1,50-1,60m, care trece apoi la argilă cafenie plastic vârtoasă cu rare concrețiuni de calcar până la 2,80-2,90m adâncime;
- argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă cu concrețiuni de calcar până la 3,50m adâncime;
- praf argilos cafeniu cu concrețiuni de calcar până la 3,50m adâncime;
- orizont slab coeziv, alcătuit din praf nisipos cafeniu ruginiu umed, neepuizat până la baza forajului (5,00m).

##### 4.3.3. Apa subterană:

La data executării lucrărilor, apa freatică a fost interceptată la adâncimea de 4,00m; variația ei este condiționată de debitul Mureșului și cantitatea de precipitații căzută; se estimează un regim ascensional al apei până la -2,50m față de CTN.

##### 4.3.4. Concluzii și recomandări:

Fundarea se va realiza obligatoriu prin depășirea stratului de umpluturi și sol vegetal, la adâncimi mai mari de 1,70m pentru tronson fără subsol, respectiv 2,40m pentru tronsonul cu subsol.

#### 4.4. Căile de comunicații

Zona studiată este străbătută pe direcția est-vest de Str. Căpitan Ignat, iar pe direcția nord-sud de Str. Griviței. Cele două străzi sunt de categoria III cu două benzi de circulație, sunt asfaltate și mărginite de spații verzi și alei pietonale. Străzile sunt iluminate public.



S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: <a href="mailto:stacons_arad@yahoo.com">stacons_arad@yahoo.com</a>	<b>MEMORIU GENERAL</b>	Beneficiar: S.C. ELECON PLUS S.R.L.
	MG - 14/2007	Data 10/04/2007 Pagina nr. 6/12

## 5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

### 5.1. Elemente de temă

5.1.1. Determinarea configurației geometrice a terenului necesar pentru amplasarea obiectivelor solicitate:

A – locuințe colective S+P+2E+M, cu dimensiunile maxime de 25,80m × 12,80m, cu Ac = 310mp; clădirea are un subsol tehnic, la parter vor fi amenajate spații cu altă destinație, cu acces direct din exterior, iar etajele 1, 2 și mansarda vor fi destinate locuirii – cca. 12 apartamente cu 1-3 camere vor fi grupate în jurul unei case de scară;

B – locuințe colective S+P+1+M, cu dimensiunile maxime de 21,70m × 11,75m, cu Ac = 210mp; clădirea are un subsol tehnic, iar parterul, etajul 1 și mansarda vor fi destinate locuirii – cca. 9 apartamente cu 1-3 camere vor fi grupate în jurul unei case de scară;

C – platformă carosabilă, cu dimensiunile maxime de 36,40m × 25,50m, cu Ac = 580mp, pentru un număr de 23 locuri parcare (21 dintre acestea deservesc apartamentele, iar 2 sunt proiectate pentru spațiile cu alta destinație de la parter).

Terenul disponibil pentru realizarea obiectivelor A, B, C are suprafața totală de 1.962mp. Acesta are dimensiunile 26,00m÷27,60m × 71,62m÷72,50m.

Datele referitoare la aceste terenuri au fost detaliate la cap. 4.1.

### 5.1.2. Lucrări de construcții propuse a fi executate:

Conform solicitărilor beneficiarului, a caracteristicilor specifice clădirilor de locuit, a caracteristicilor dotărilor tehnico-edilitare din zonă, a prevederilor, standardelor și normativelor în vigoare, se preconizează următoarele lucrări:

- a. îndepărtarea stratului vegetal
- b. săpături pentru fundații continue sau izolate
- c. sprijiniri, cofrări, armări, turnare betoane în fundații
- d. turnări betoane în stâlpi și grinzi, plăci parter și etaje
- e. zidărie din BCA de 30cm, 25cm, 10cm
- f. șarpante și învelitori
- g. tencuieli, zugrăveli, placaje
- h. montare tâmplărie interioară și exterioară
- i. instalații interioare – apă canal, electrice, telefonie,
- j. racordarea la utilitățile stradale
- k. sistematizare verticală, drumuri, alei, plantații, gazon, etc.

Acestea se pot completa/modifica conform autorizației de construire sau în cazul identificării pe teren a unor rețele.

### 5.1.3. Principalii parametri tehnici

Conform datelor furnizate de către beneficiar, construcțiile propuse au funcțiunile specifice locuirii de calitate, cu spații interioare destinate zonelor de zi și de noapte și cu amenajări exterioare care să asigure accese carosabile, parcaje, pietonale, zone verzi amenajate, platforme gospodărești.

Construcțiile prezintă următoarele caracteristici:

A – locuințe colective S+P+2E+M, parter – altă destinație

Ac=310mp

Ad=1.230mp

B – locuințe colective S+P+1+M

Ac=210mp

Ad=630mp

C - platformă carosabilă și parcaje

Ac=580mp

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: <a href="mailto:stacons_arad@yahoo.com">stacons_arad@yahoo.com</a>	<b>MEMORIU GENERAL</b>	Beneficiar: S.C. ELECON PLUS S.R.L.
	MG - 14/2007	Data 10/04/2007 Pagina nr. 7/12

Rezistența și stabilitatea:

Calitativ și structural, ambele ansambluri de clădiri vor fi proiectate și executate conform Legii 10/1995, privind calitatea în construcții. Tipul și caracteristicile specifice se vor fi stabili definitiv la faza următoare a proiectului.

Se vor folosi materiale durabile, cum sunt: betonul pentru fundații, structură de rezistență în cadre de beton armat, pereți exteriori din zidărie BCA 30cm, plăcați cu termoizolație polistiren expandat, planșee de beton armat, șarpantă lemn și învelitoare țiglă, echipamente și instalații aferente. În acest fel, va fi asigurată rezistența și stabilitatea clădirii pe toată durata exploatării ei.

5.1.4. Amenajări exterioare – constau în:

- Plantare vegetație medie și mare
- Gazon și rondouri cu flori
- Alei și trotuare dalate pentru acces și legături între clădiri
- Iluminat incintă și accese
- Mobilier urban
- Alei carosabile și parcaje
- Platforme gospodărești

5.1.5. Caracteristici tehnice pentru conformarea cu sistemul calității în construcții

Construcțiile propuse se încadrează în :

- Categoria de importanță - normală „C” HGR 766/97
- Clasa de importanță – III P 102/92
- Zonă seismică de calcul D ( $K_s=0,16$ ,  $T_c=1,00$ ) P-100/92
- Grad rezistență la foc – III P 118 /99
- Categoria pericol de incendiu – nu se normează

5.1.6. Igiena, sănătatea oamenilor, protecția mediului

Locuințele colective propuse nu constituie nici un pericol pentru:

- poluarea solului, a apei, deoarece toate instalațiile sanitare vor fi racordate la utilitățile existente; apele menajere se colectează și dirijează spre rețeaua edilitară de canalizare menajeră din zonă

- poluarea aerului, deoarece instalația de încălzire propusă este cu centrale termice omologate, cu emisii sub limitele permise de normative; în clădiri nu se desfășoară activități poluante fonice.

Nu se depozitează sau utilizează substanțe toxice sau cu pericol de explozie. În timpul exploatării construcțiilor se produc exclusiv deșeuri menajere curente; în zonă este rezolvată complet problema preluării și transportului gunoierului la rampa ecologică municipală.

**5.2. Propuneri de organizare a terenului**

Pe terenul din proprietatea beneficiarului (Str. Căpitan Ignat nr. 79) se amplasează:

**Corp A** - cu dimensiunile maxime de 25,80m × 12,80m - la frontul stradal, înspre Str. Căpitan Ignat și la 0,80m față de limita de proprietate din est, respectiv vest.

**Corp B** - cu dimensiunile maxime de 21,70m × 11,75m – retras cu 52,70m de la frontul stradal, la 7,75m față de limita de proprietate din sud și la 0,75m față de limita de proprietate din est.

**Corp C** – platforma carosabilă va fi amenajată între cele două construcții propuse (pentru 23 locuri de parcare), cu acces dinspre Str. Căpitan Ignat. Dimensiunile maxime ale acesteia vor fi de 36,40m × 25,50m, la 0,80m față de limita de proprietate din est.

Din punct de vedere **juridic**, terenul este proprietatea privată a unei persoane juridice (conform Extras de Carte Funciară nr. 1962), în categoria intravilan cu construcții.

Terenul disponibil pentru amplasarea obiectivelor propuse este prezentat detaliat la cap. 4.1.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: <a href="mailto:stacons_arad@yahoo.com">stacons_arad@yahoo.com</a>	<b>MEMORIU GENERAL</b>	Beneficiar: S.C. ELECON PLUS S.R.L.
	MG - 14/2007	Data 10/04/2007 Pagina nr. 8/12

### 5.3. Regimul de înălțime

Construcțiile propuse (A și B) vor avea regimul de înălțime S(parțial)+P+2E+M, respectiv S(parțial)+P+1+M cu următoarele înălțimi față de CTS:

Corp A - cornișă +10,00m / coamă +15,00m

Corp B - cornișă +7,50m / coamă +12,50m

### 5.4. Regimul de aliniere al construcțiilor

Distanțele minime ale construcțiilor față de limitele parcelelor în care sunt înscrise sunt:

Corp A	E – 8,00m
	V – 0,60m÷0,80m
	N – 0,00m
	S – 59,55m
Corp B	E – 0,75m
	V – 3,70m
	N – 52,70m
	S – 7,75m

Aceste distanțe permit spații libere în jurul clădirilor și elimină posibilitatea umbririi reciproce.

### 5.5. Modul de utilizare al terenului

Modul de ocupare a terenului, funcțiunile propuse, amplasarea și configurația construcțiilor propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu Certificatul de Urbanism nr. 320 din 27.02.2007 și prevederile Regulamentului General de Urbanism referitoare la UTR nr. 11.

Terenul total studiat este de 8.400mp, iar terenul propriu-zis are o suprafață totală de 1.962mp. Indicii de utilizare a terenului sunt:

P.O.T. existent = 21,25%

C.U.T. existent = 0,21

P.O.T. propus = 26,50%

C.U.T. propus = 0,94

### 5.6. Bilanț teritorial aferent suprafețelor studiate

Nr. Crt.	Funcțiuni existente și propuse	Existent (ha)	%	Propus (ha)	%
1.	Locuințe și funcțiuni complementare	0,6360	75,71	0,4918	58,55
2.	Spații verzi și canale pluviale din domeniul public și privat	0,0818	9,74	0,1468	17,48
3.	Căi de comunicare pietonală	0,0417	4,97	0,0603	7,18
4.	Platforme carosabile din dom. public și privat	0,0164	1,95	0,0770	9,16
5.	Căi de comunicare carosabile din dom. public	0,0641	7,63	0,0641	7,63
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>0,8400</b>	<b>100</b>	<b>0,8400</b>	<b>100</b>

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: <a href="mailto:stacons_arad@yahoo.com">stacons_arad@yahoo.com</a>	<b>MEMORIU GENERAL</b>	Beneficiar: S.C. ELECON PLUS S.R.L.
	MG - 14/2007	Data 10/04/2007 Pagina nr. 9/12

În cadrul parcelei de teren studiat (Str. Căpitan Ignat nr. 79), suprafețe având diverse destinații sunt repartizate astfel:

Nr. Crt.	Funcțiuni existente și propuse	Existent (mp)	%	Propus (mp)	%
1.	Locuințe individuale/colective, anexe	417	21,25	520	26,50
2.	Grădini/spații verzi amenajate	1.545	78,75	666	33,95
3.	Platforme carosabile și alei pietonale	-	-	776	39,55
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1.962</b>	<b>100</b>	<b>1.962</b>	<b>100</b>

### 5.7. Circulația terenurilor

Terenul propus pentru realizarea locuințelor colective nu își modifică statutul juridic de domeniu privat al unei persoane juridice. După finalizare, construcțiile se vor nota în Cartea Funciară.

## 6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

### 6.1. Alimentare cu apă

#### 6.1.1. Situația existentă

Pe Str. Căpitan Ignat există o conductă de apă potabilă de la care pot fi alimentate cele două clădiri de locuințe colective propuse. Terenul studiat dispune de branșament la rețeaua publică.

#### 6.1.2. Situația propusă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a celor două clădiri se propune înlocuirea branșamentului existent și execuția unui nou branșament la rețeaua publică de distribuție a apei existentă pe Str. Căpitan Ignat. Branșamentul va fi din țevă de polietilenă PEID Pn6 Dn 75 mm.

Pentru fiecare scară de bloc se va realiza un branșament de apă potabilă din țevă de polietilenă PEID Pn6 Dn 63 mm.

Branșamentul de apă, inclusiv contorul de apă rece vor fi dimensionate și realizate conform condițiilor formulate de operatorul serviciilor publice de alimentare cu apă.

Se recomandă ca pe conducta de racord, înainte de distribuția interioară pentru alimentare cu apă, să se instaleze robineteți, protejați împotriva înghețului.

Robinetul de separație-siguranță va fi montat în cămin de linie de tip uzinat cu corp din material plastic sau în subsolul tehnic al clădirilor.

### 6.2. Canalizarea menajeră

#### 6.2.1. Situația existentă

Amplasamentul dispune de branșament la rețeaua publică de canalizare existentă pe Str. Căpitan Ignat.

#### 6.2.2. Situația propusă

Se propune înlocuirea branșamentului existent și racordarea locuințelor colective la rețeaua de canalizare menajeră existentă pe Str. Căpitan Ignat printr-un colector din țevă de PVC SN 4 cu mufă și garnitură de etanșare având Ø 200 mm.

Racordurile la instalațiile interioare ale scărilor se vor face cu țevă de PVC SN 4 cu mufă și garnitură de etanșare având Ø 100 mm.

### 6.3. Canalizarea pluvială

#### 6.3.1. Situația existentă

Pe Str. Căpitan Ignat există rigole amenajate pentru colectarea apelor pluviale, de-a lungul ambelor alei pietonale.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: <a href="mailto:stacons_arad@yahoo.com">stacons_arad@yahoo.com</a>	<b>MEMORIU GENERAL</b>	Beneficiar: S.C. ELECON PLUS S.R.L.
	MG - 14/2007	Data 10/04/2007 Pagina nr. 10/12

### 6.3.2. Situația propusă

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor propuse vor fi dirijate spre spațiile verzi amenajate din incintă și spre rigolele stradale.

### 6.4. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

#### 6.4.1. Situația existentă

Pe Str. Căpitan Ignat există o linie electrică aeriană de 0,4kV din care sunt racordate bransamentele electrice aferente clădirilor de locuit, din această linie electrică fiind asigurat și iluminatul public stradal. Terenul studiat dispune de bransament la rețeaua publică de electricitate.

#### 6.4.2. Situația propusă

Pentru asigurarea cu energie electrică a locuințelor colective propuse, se va înlocui bransamentul existent și se vor realiza racorduri de la linia electrică aeriană existentă LEA 0,4kV prin cablu subteran. La fiecare intrare principală a grupurilor de locuințe se vor monta firide de distribuție a energiei electrice FDE, de la care se vor alimenta pe scări, fiecare locuință.

Pentru reducerea pierderilor de tensiune prin racordurile subterane, fiecare firidă se va racorda pe traseul cel mai scurt de la cel mai apropiat stâlp al liniei aeriene existente. Cablurile de racord vor fi de tipul ACYABY 3x50+25, care asigură un consum simultan de 50 kW al grupului de locuințe alimentat.

Cablurile de record subterane, pe porțiunile carosabile, vor fi protejate în tuburi de protecție de tip PVC-G, cu respectarea normativului ID17/87.

La fiecare firidă de bransament se vor realiza prize de pământ cu o valoare a rezistenței de dispersie de maxim 4 ohmi.

Iluminatul de incintă în exteriorul grupurilor de locuințe va fi completat cu noi stâlpi și corpuri de iluminat de exterior, racordate la iluminatul public stradal.

Instalațiile interioare electrice și de telecomunicații vor fi detaliate în documentațiile de execuție ce vor fi întocmite într-o fază ulterioară, pe fiecare grup de locuințe în parte.

#### 6.4.3. Telecomunicații

Pentru rețelele de telecomunicații se vor realiza cutii de racord la intrările grupurilor de locuințe, care vor fi racordate la rețelele de telecomunicații existente în zonă, prin soluții ce vor fi date de către ROMTELECOM .

### 6.5. Instalații termice, alimentare cu gaze

#### 6.5.1. Situația existentă

În zonă nu există rețele termice primare sau secundare.

În prezent, pe amplasamentul propus pentru realizarea construcțiilor propuse există o locuință parter care nu este bransată la rețeaua publică de gaze naturale..

Pe Str. Căpitan Ignat există în funcțiune o rețea de distribuție gaze naturale de presiune redusă care deservește consumatorii de pe această stradă.

#### 6.5.2. Situația propusă

Pentru alimentarea cu gaze naturale a acestui complex de locuințe soluția tehnică propusă este următoarea:

- câte un bransament de gaze naturale și câte un post de reglare măsurare la fiecare casă de scară;

- câte o instalație de utilizare gaze naturale la fiecare casă de scară.

Rețeaua de gaze naturale presiune redusă propusă va avea diametrul de DN90x8,2mm și se va executa din țevă PE80 SDR11 .Montajul acesteia se va face subteran.

### 6.6. Sistematizare verticală

#### 6.6.1 Existent

Terenul din incinta studiată este relativ plan. Nivelmentul terenului natural se desfășoară între cotele 108,23 NMB și 108,52 NMB.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: <a href="mailto:stacons_arad@yahoo.com">stacons_arad@yahoo.com</a>	<b>MEMORIU GENERAL</b>	Beneficiar: S.C. ELECON PLUS S.R.L.
	MG - 14/2007	Data 10/04/2007 Pagina nr. 11/12

#### 6.6.2 Propus

Terenul studiat va fi nivelat și sistematizat. Cota  $\pm 0,00$  este preconizată la 111,00 NMB, iar CTS la 110,40 NMB.

### 7. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL

#### 7.1. Problemele de mediu

Probleme de mediu nu sunt, zona beneficiind de toate utilitățile urbane funcționale.

Nu există disfuncționalități majore, ci de regulă datorate:

- stării tehnice a străzilor
- curățenia pe domeniul public
- lipsa de întreținere a zonelor verzi

În zonă nu există obiecte sau valori de patrimoniu și nici resurse omologate; nu există suprafețe de teren expuse la riscuri naturale, inundații, alunecări de teren, etc.

Nici în zona studiată, nici în vecinătate, nu sunt terenuri sau zone cu destinație specială, poligoane sau unități militare.

#### 7.2. Măsurile de protecția muncii și PSI

Pe toată durata proiectării, execuției și exploatării clădirilor se va asigura în totalitate respectarea normelor generale, locale și specifice de NTSM și PSI.

Proiectarea și execuția va fi în concordanță cu:

- Normativ P-118/1999
- Legea 312/1997
- Ordinul MI 775/1998
- HCJA 18/2000.

Se interzice schimbarea destinației și funcțiilor în clădirile ce fac obiectul prezentului PUD.

#### 7.3. Disfuncționalități în zonă

Zona studiată oferă posibilitatea unei locuiri de calitate datorită dotărilor edilitare existente. În apropiere se află traseul uneia dintre liniile de transport public. Un aspect ce poate fi considerat ca disfuncționalitate în zonă este intensitatea relativ mare a traficului rutier de-a lungul străzii Căpitan Ignat, strada făcând legătura între Str. Andrei Șaguna și Str. Pădurii. Datorită acestui fapt, starea tehnică a străzii Căpitan Ignat poate fi clasificată ca fiind „satisfăcătoare”. De asemenea, zonele verzi din domeniul public nu sunt amenajate decât izolat.

#### 7.4. Aspectul exterior al construcțiilor

Considerăm că propunerile acestui proiect – o arhitectură a locuințelor colective europene contemporane, funcțională – sunt soluția optimă pentru dezvoltarea zonei, păstrându-se funcțiunile existente și îmbunătățindu-se aspectul arhitectural-urbanistic al zonei. Se propun materiale specifice zonei, ca textură și colorit.

#### 7.5. Amenajările exterioare

Pe domeniul public se propun lucrări de racordare la căile carosabile existente, amenajarea de alei pietonale de-a lungul parcelelor și a zonelor verzi. Amenajările exterioare în incinta studiată sunt în concordanță cu cele prezentate la cap.5.1.5. Se vor realiza împrejmui.

### 8. CONCLUZII

Realizarea locuințelor colective propuse prin acest proiect va avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar și economico-social în zonă, deoarece prin realizarea investiției se va diversifica volumetria zonei, se vor extinde rețelele edilitare existente, se va investi în construcția de noi locuințe pentru familii tinere cu venituri medii.

De asemenea, materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i funcțiunea predominantă – aceea de locuire, iar prin asigurarea unor spații cu altă

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: <a href="mailto:stacons_arad@yahoo.com">stacons_arad@yahoo.com</a>	<b>MEMORIU GENERAL</b>	Beneficiar: S.C. ELECON PLUS S.R.L.
	MG - 14/2007	Data 10/04/2007 Pagina nr. 12/12

destinație (comerț sau prestări servicii) la parterul uneia dintre clădiri, se vor diversifica serviciile oferite populației din imediata vecinătate, extinzându-se astfel și funcțiunile complementare locuirii.

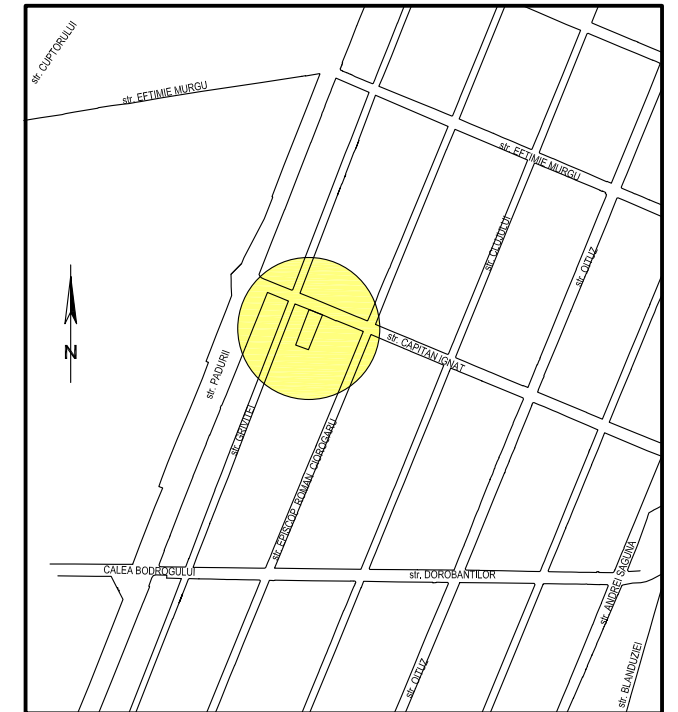
Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind categoric în beneficiul zonei.

Întocmit,  
arh. Ioan Darida

# P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## 02. REGLEMENTARI URBANISTICE

### Locuinte colective S+P+2+M si S+P+1+M



INCADRARE IN ZONA  
sc. 1:20.000

#### LEGENDA:

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 8.400 mp
- LIMITA TEREN NECESAR NORMALEI FOLOSINTE A CONSTR. PROPUSE S = 1.962mp
- CONTUR INDICATIV CLADIRI EXISTENTE SI ANEXE
- CONTUR INDICATIV AL CLADIRILOR PROPUSE
- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- CAI DE COMUNICARE PIETONALE DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- PLATFORME AUTO DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- CAI DE COMUNICARE CAROSABILE DIN DOMENIUL PUBLIC
- CANALE PLUVIALE DIN DOMENIUL PUBLIC
- ZONE VERZI NEAMENAJATE SI PROTECTIE CAROSABIL DIN DOM. PUBLIC SI PRIVAT
- ZONE VERZI AMENAJATE DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- ACCESE PIETONALE LA CLADIRI
- ACCESE CAROSABILE

#### OBIECTIVE PROPUSE

DENUMIRE	A constr.	A desf.	A teren
A LOCUINTE COLECTIVE S+P+2+M	310 mp	1.230 mp	1.962 mp
B LOCUINTE COLECTIVE S+P+1+M	210 mp	630 mp	
C PLATFORMA CAROSABILA (21+2 locuri)	580 mp	580 mp	

S.C. STACONS S.R.L.

Beneficiar: S.C. ELECON PLUS S.R.L.  
LOCUINTE COLECTIVE S+P+2+M si S+P+1+M  
Arad, Str. Capitan Ignat nr. 79

Proiect nr.  
14/2007

Sef Proiect: arh. Ioan Darida  
Proiectat: arh. Ioan Darida  
Desenat: Cosmin Ile  
Verificat: Ing.Stanca Dorin

Scara  
1:500  
martie 2007

REGLEMENTARI URBANISTICE

Faza: P.U.D.

02 A

P.O.T. existent = 21,25%  
P.O.T. propus = 26,50%  
C.U.T. existent = 0,21  
C.U.T. propus = 0,94

#### BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI EXISTENTE SI PROPUSE	EXISTENT		PROPOS	
	(ha)	%	(ha)	%
1. LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0.6360	75.71	0.4918	58.55
2. ZONE VERZI SI RIGOLE PLUVIALE DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT	0.0818	9.74	0.1468	17.48
3. CAI DE COMUNICARE PIETONALA	0.0417	4.97	0.0603	7.18
4. PLATFORME CAROSABILE DIN DOM. PUBLIC SI PRIVAT	0.0164	1.95	0.0770	9.16
5. CAI DE COMUNICARE CAROSABILA DIN DOM. PUBLIC	0.0641	7.63	0.0641	7.63
TOTAL	0.8400	100.00	0.8400	100.00