



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

ARHITECT SEF

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect
Nr. 384/G.M. 2007

AVIZAT
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „LOCUIȚE P+2 „. proiect nr 23/2007, elaborat de BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ –DARIDA IOAN.L

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 67611/16.10.2007;

-raportul nr. ad. 67611/16.10.2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru “ LOCUIȚE P+2”.beneficiar „S.C CONSTRUCȚII ITA RO S.R.L.ARAD” proiect elaborat de BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ –DARIDA IOAN

-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 :

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic De Detaliu – „LOCUIȚE P+2 „, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre ;

Art.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul S. C. CONSTRUCȚII ITA RO ARAD., și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR



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 •

ARHITECT SEF



The International
Certification Network

1. Nr.ad676111 / Ao/ _____ 2007

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „LOCUIŢE P+2”, Arad, str. Petalelor, nr. 1-3 , proiect nr.23/2007, elaborat de BIROUINDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ –DARIDA IOAN. Arad.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 850/11.04.2007, au fost îndeplinite cât și a faptului că, prin construirea acestui obiectiv se completează frontul construit al zonei, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „ LOCUIŢE P+2” cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții si urbanism
Nr 67611/16.10.2007.

RAPORT

Denumire proiect – PUD Locuințe P+2, SDtr. Petalelor, nr.1-3
Proiect nr. 23/2007
Elaborat: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ-DARIDA I.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.850/11.04.2007, amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului urbanistic de detaliu,indicativ GM 009-2000.

În aceste condiții considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr. 52 din 21.01.2003, privind transparența decizionala în administrația publică si propunem demararea acestei proceduri.

După expirarea termenului (30 de zile) si îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere , se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparență decizională.

ARHITECT ȘEF
Ing. Irina Șterțl



ȘEF SERVICIU
Ing. Mirela Szasz



pr. n°: 23/2007
 faza: P.U.D.
 beneficiar: S.C. CONSTRUCȚII ITA RO ARAD
 den. pr.: Locuințe P+2 Arad,
 str. Petalelor nr.1-3, UTR 22

MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

- Denumirea lucrării: Locuințe P+2 Arad, str. Petalelor nr.1-3, UTR 22
- Număr proiect: 23/2007
- Faza: Plan urbanistic de detaliu
- Beneficiar: S.C. CONSTRUCȚII ITA RO ARAD

2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului în vederea realizării unei clădiri de locuințe P+2 în Arad (Aradul Nou) str. Petalelor nr.1-3 (cartier Mureșel).

Documentația are la bază C.U. nr. 850/11.04.2007 eliberat 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 22, cu caracter mixt – locuințe, comerț, servicii, predominant locuințe individuale P-P+1-2M, învecinat Nord cu Mureșul (de care este separat de un dig cu asigurare 0,5%).

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

4.1. Folosința terenului

Incinta de 795 mp (~25×30) este pe latura Est a străzii (numere impare) între str.Gladiolelor și str.Milan Tabacovici.

Zona studiată are 4.460 mp. incinta cu propuneri 795 mp și pe ea nu sunt construcții, pe str.Petalelor există o LEA 0,4 kV.

C4 = 14 mp toate anexe, stare tehnică foarte slabă

Se învecinează:

- Nord – str. Gladiolelor (Mureș)
- Sud – nr. 5-7
- Est – loturi str. Gutuilor
- Vest – str.Petalelor

4.2. Analiza fondului construit existent

Clădirile din vecinătate sunt toate construite în ultimii 50-80 ani, stare tehnică bună-satisfăcătoare. Blocuri nu sunt în zonă; predomină P-P+1/2 edificate după 1990.

Zona nu face parte „integral” din Aradul Nou (cartier german cu trama stradală și parcelar din sec.XVIII când a fost colonizat de șvabi) ci este o extindere S, S-V demarată după inundația din 1932.

Această extindere a fost favorizată, parțial generată de:

- ridicarea unui dig nou de apărare
- cota teren natural mai ridicată ca în restul orașului (~+2-3 m)
- existența unui bac permanent peste Mureș (port Arthur – latura V a Fabricii de Zahăr veche)

Terenul este plat și are stabilitatea generală asigurată având cota de 102,21 Nord – 99,43 Sud; nu este expus la riscuri – inundații, alunecări teren etc.

Pe stradă există toate utilitățile urbane (apă, menajer, pluvial, electric, gaze, telefonie, cu racorduri posibile la nr.1-3).

Atât pe latura cu propunerile cât și pe latura opusă – sunt clădiri noi P+1-2 majoritatea retrase de la frontul stradal. (str. Gutuilor nr. 2-4)

Toate în funcție de solicitarea beneficiarului și amplasamentul dat.

Terenul nu este în zona protejată a ansamblului urban Arad conform al MCC; în zonă nu sunt cunoscute sau identificate resurse minerale, ape termale, alte elemente de patrimoniu. Nu sunt în zonă (și nici în vecinătate) terenuri, clădiri, dispozitive sau tehnologii ale M.A.I., M.Ap.N., S.R.I. Terenul nu este inundabil fiind protejat de viituri maxime de dig cu lama B.A., asigurare 0,5%.

4.3. Analiză geologică

4.3.1. Date generale

Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea: Arad Nou – zona Mureșel (la Sud de C.Timișorii)..

Geomorfologic terenul este plan, având stabilitatea generală a terenului asigurată, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

4.3.2. Geologia zonei – conf. Studiu Geo – pr.352/pag.1,2,3,4

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 cristalin-eruptive, iar acestea s-au depus formațiunile sarmațiene, panonice și cuaternare.

Cuaternarul în Depresiunea Panonică, 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 Arad este așezată pe conul de dejecție a râului Mureș, care este alcătuit din pietrișuri și bolovănișuri nisipoase, separate de strate 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 argile, 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%, CaCO₃=5-9%.

Compoziția chimică medie pe zăcământ este: SiO₂=64,1%, Fe₂O₃=6,7%, Al₂O₃=14,4%, CaO=2,14%, MgO=1,1%, Na₂O=1,13%, K₂O=1,27%, CaCO₃=1,8%.

4.3.3. Hidrologia zonei

Amplasamentul se situează în localitatea Arad la Sud de Mureș, fiind aflat la distanța mică de râul Mureș, iar alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane 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 P100-1/2006, localitatea Arad se încadrează într-o zonă seismică de calcul notată cu „D” căreia îi corespund: $k_s=0,16$ și $T_c=1,0$ sec.

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

4.3.4. Stratificatia 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 două sondaje manuale.

Forajul F1, umplutura, are grosimea de 1,20 m iar până la adâncimea de 3,60 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 2,90 m, în forajul efectuat (luna aprilie 2007).

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 1,53m față de nivel teren actual.

4.3.6. Concluzii și recomandări

Stratificația terenului de pe amplasament a fost arătată 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:

Clădirea se va funda la adâncimea de 1,30 m – 1,60 m, nu se recomandă subsol.

Presiunea convențională ce se va lua în calcul pentru Df indicată și $b=1,00$ m; este: $P_{conv.}=250$ kPa.

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

4.4. Căile de comunicații

Pateul pe care se propune acest ansamblu este flancat la Vest str. Petalelor, cat.IV, stare tehnică slabă, circulație 2 sensuri (fundatura la Nord).

Est – str. Gutuilor (similară Petalelor)

Nord – str. Gladiolelor (spațiul dintre dig și limita parcelelor) nemaenajat, cu segmente strangulate de unde circulă numai riveranii.

Aceste străzi sunt „colectate” de str.M.Tabacovici (~230 m Sud) stradă E-V cat.III, cu toate utilitățile urbane necesare unui cartier.

Latura Nord însă este dificil de utilizat și de bicicliști deși ar fi o alternativă „Latura stângă” de însoțire a traseului Mureșului în Arad, traseu ce la poduri se poate intersecta, schimba cu cel de pe „latura dreaptă” (Pod Micălaca – Zona II-III – Pasaj Micălaca – Pod Decebal – Pod Traian – Zona Faleză Sud – Pădurea Ceala).

5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI

5.1. Elemente de temă

5.1.1. Determinarea configurației terenului

Conform celor solicitate de beneficiar, se propune pe terenul de 795 mp, realizarea, conform C.U.:
– a unei clădiri P+2 cu funcțiunea de locuință + parcaje la parter, etaje și șarpantă clasică, amplasată:

- Vest – 3,25 m de limita proprietate
- Sud – 3,25 m de limita proprietate
- Vest – 0,00 m (hol intrare)
- Est – 9,75 m,

Se asigură acces carosabil la curte, zona verde amenajată în fața și spatele clădirii platforme și parcaje pentru 10 mașini, pe latura Est + Sud clădire, câte 1 pentru fiecare apartament (2 parter 2×4 la etaje).

5.1.2. Lucrări de construcții propuse

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

- îndepărtarea depunerilor și a pământului vegetal;
- lucrări de nivelare, compactare;
- săpături pentru fundații;
- sprijiniri, cofrări, armări, turnări betoane;
- epuismențe, lucrări de izolații și etanșare;
- stâlpi, grinzi, cofraje;
- învelitoare;
- compartimentări, placaje, vopsitorii, ignifugare;
- instalații interioare – apă, electrice, telefonie, climă etc.;
- centrală termică pentru încălzire;
- racordarea la utilități stradale;
- sistematizare verticală, racord la drumuri, platforme, parcaje;
- plantații, spații verzi, amenajări interioare – pe teren natural sau terase.

- plantații, spații verzi, amenajări interioare – pe teren natural sau terase.
- Toate lucrările se vor stabili detaliat pe zone și etape la A.C.

5.1.3. Zonificarea funcțională, propuneri

Clădiri cu funcțiunea de locuință colectivă, retrasă de la front cu 0,00-2,10 m cuprinde:

- Parter:
 - acces carosabil cu poarta telecomandată în incintă parcaj; sub clădire, la Parter acces pietonal la Vest;
 - acces pietonal distinct din strada la scara pentru locuințe;
 - scara acces la nivelele superioare;
 - 2 apartamente cu 2 camere fiecare, conform Legii 114/1996
- Etaj 1-2 – scara acces la locuințe:
 - apartamente (4 buc., pe nivel, cu 2 camere, bucatărie, grup sanitar, balcoane logii etc.
- Șarpantă – clasică cu învelitoare țiglă, pante 30°-60°.

Se estimează un maxim de 10 apartamente ce plecând de la traveea de bază 6,60×4,50×2 câte un apartament de 2 camere, amplu, bine dotat (Au=57,40 – la 2 camere !) median o travee de 2,40 m adăpostește scara + holul de acces la apartamente.

Fațadele sunt jucate – ca alternanță plin – gol, retrageri logii, balcoane, toate apartamentele au fațade pe 2 laturi N-E; N-V etc.

Rezultă Ac=3.058, Ad=973, se respectă Legea 114/1996, privind suprafețe, dotare, finisaje.

Clădirea nu are subsol și sunt respectate atât prevederile codului civil cât și a Legii 50/1991 privind vecinătățile, nu sunt goluri către vecini, nu se construiește pe mezuină deci nu se afectează alte proprietăți.

În curte se mai propune un loc de luat masa acoperit (filagorie ~16 mp) + grătar.

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 și pluvialul în canalizare.

Subliniem:

- fiecare corp este un compartiment de incendiu distinct, cu structură independentă, separată vertical și orizontal de vecini, GRF II-III;
 - se asigură – separarea funcțională și pompieristică – locuințe de alte funcțiuni;
 - nu se propun spații cu aglomerări de persoane;
 - sunt respectate prevederile NP51/2001 privind accesibilitatea/rampe, și Legea nr.114/1996.
- Cifrele sunt maxime (POT-CUT etc.) minim 70%.

5.1.4. Rezistența și stabilitatea

La toate clădirile se va asigura respectarea Legii 10/1995 privind calitatea în construcții.

Se vor folosi numai materiale și utilaje omologate, cu:

- beton mărci superioare, parțial prefabricate
- structuri mixte, modulate
- oțel și oțel beton
- tâmplărie tip „cortină” sau geam termopan
- zidărie B.C.A., sau PhoroTerm, termoizolație orizontală și verticală
- protecții contra incendiului
- placaje, zugrăveli etc.
- echipamente, instalații, utilaje specifice pentru încălzire și a.c.m.

Structura finală va fi dimensionată corespunzător pentru asigurarea funcționalității + rezistența și stabilitatea clădirii pe toată durata normată de existență, dar permițând și o reorganizare spațială a apartamentelor (din 2 = 1, etc.).

5.1.5. Amenajări exterioare

Aceste lucrări vor cuprinde:

- gazon și rondouri flori
- vegetație mică și medie cu plante perene
- alei dalate, parțial înierbate
- mobilier urban specific, jocuri apă, filagorie, grătar, bănci în curte etc.

- iluminat incintă + clădiri (festiv sau de siguranță)
- nu are subsol

5.1.6. Caracteristici tehnice pentru conformarea la sistemul calității în construcții

Construcțiile propuse se încadrează în:

- Categoria de importanță – normală „C”
- Clasa de importanță III P100/92
- Zona seismică de calcul D ($K_s=0,16$; $T_c=1,00$) P100/92
- Grad rezistență la foc II-III P118/99
- Risc de incendiu – mic, cu luarea măsurilor compensatorii prevăzute în normativ.

5.1.7. Igiena, sănătatea oamenilor, protecția mediului

5.1.7.1. Igiena

În clădire există rețele de apă – caldă și rece – ce deservește activitatea de bază. Specificul activității – nu impun 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 acestea 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 lucrează sau au acces oameni sunt ventilate, iluminate natural sau artificial, (în funcție de tipul de activitate) permis – locuințe – nu afectează mediul.

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 este o locuință ce adăpostește oameni fără nici un risc toxic sau similar).

Toate sursele de apă sunt legate și colectate la sistemul local de canalizare și pluvială. Nu se creează emisii de gaz, pulberi, suspensii etc. care singure sau în combinație 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 (Pod Traian ~400m Est) ;
- 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, prăbușiri 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. Toatele apele uzate din clădiri sunt preluate de rețeaua de canalizare din incinta + transportate la stația de epurare

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 (pucele 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 „deșeuri” 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 zonal – pe 4 categorii – în vederea reciclării.

5.1.7.3.5. Deșeuri industriale nu sunt, nu există activitate productivă (locuință).

5.1.7.3.6. Plantații în zonă nu sunt, se prevăd plantații e aliniament spre Est, Nord, Sud + precum și spații verzi amenajate spre frontul stradal, inclusiv cele din domeniu public

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-puține din zonă sunt prezentate detaliat la cap. 7.3., subliniem expres faptul că realizarea investiției preconizate în prezenta documentație reduce aceste disfuncționalități.

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 (de comerț și birouri) 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 liber de 795 este în concordanță cu:

- P.U.G. Municipiul Arad și Regulamentul de Urbanism aferent – UTR dispune un teren viran și se realizează o clădire nouă, cu confortul și dotarea sec.XXI.

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 indicate 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. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50 dB) și 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 001/2002;
- 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;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind condițiile de viață ale populației;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

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

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.

c) exclus, e la o distanță de peste 22 km de frontieră iar posibilele „efecte” se restrâng la eventual o încăpere (vezi 2/a).

d) nici în condiții 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 locuitorii 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.

5.2. Propuneri de organizare a terenului

Clădiri cu funcțiunea de locuință colectivă, retrasă de la front cu 0,00-2,10 m cuprinde:

– Parter:

- acces carosabil cu poarta telecomandată în incintă parcaj; sub clădire, la Parter acces pietonal la Vest;
- acces pietonal distinct din strada la scara pentru locuințe;
- scara acces la nivelele superioare;
- 2 apartamente cu 2 camere fiecare, conform Legii 114/1996

– Etaj 1-2 – scara acces la locuințe:

- apartamente (4 buc., pe nivel, cu 2 camere, bucătărie, grup sanitar, balcoane logii etc.
- Șarpantă – clasică cu învelitoare țiglă, pante 30°-60°.

Se estimează un maxim de 10 apartamente ce plecând de la traveea de bază 6,60×4,50×2 câte un apartament de 2 camere, amplu, bine dotat (Au=57,40 – la 2 camere !) median o travee de 2,40 m adăpostește scara + holul de acces la apartamente.

Fațadele sunt jucate – ca alternanță plin – gol, retrageri logii, balcoane, toate apartamentele au fațade pe 2 laturi N-E; N-V etc.

Rezultă Ac=3.058, Ad=973, se respectă Legea 114/1996, privind suprafețe, dotare, finisaje.

Clădirea nu are subsol și sunt respectate atât prevederile codului civil cât și a Legii 50/1991 privind vecinătățile, nu sunt goluri către vecini, nu se construiește pe mezină deci nu se afectează alte proprietăți ca atare conform L.50/91 republicată, Anexa 1 – 2.5. nu este necesar acordul vecinilor.

În curte se mai propune un loc de luat masa acoperit (filagorie ~16 mp) + grătar.

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 și pluvialul în canalizare.

Precizăm: clădirea propusă – ca dimensiuni, volumetrie, ansamblu + detalii – respectă la maxim caracterul „familiar” al zonei, evident aliniat la solicitările și pretențiile specifice perioadei de repartizare-

Subliniem:

- fiecare corp este un compartiment de incendiu distinct, cu structură independentă, separată vertical și orizontal de vecini, GRF II-III;
- se asigură – separarea funcțională și pompieristică – locuințe de alte funcțiuni;
- nu se propun spații cu aglomerări de persoane;
- sunt respectate prevederile NP51/2001 privind accesibilitatea/rampe, și Legea nr.114/1996.

Cifrele sunt maximale (POT-CUT etc.) minim 70%.

Clădirea nu are subsol și sunt respectate atât prevederile codului civil cât și a Legii 50/1991 privind vecinătățile, nu sunt goluri către vecini, nu se construiește pe mezină deci nu se afectează alte proprietăți, ca atare conform Legii nr.50/1991, Anexa 1-2.5, nu este necesar acordul vecinilor.

În curte se mai propune un loc de luat masa acoperit (filagorie ~16 mp) + grătar.

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 și pluvialul în canalizare..

Subliniem:

- fiecare corp este un compartiment de incendiu distinct, cu structură independentă, separată vertical și orizontal de vecini, GRF II-III;
- se asigură – separarea funcțională și pompieristică – locuințe de alte funcțiuni;
- nu se propun spații cu aglomerări de persoane;
- sunt respectate prevederile NP51/2001 privind accesibilitatea/rampe, și Legea nr.114/1996.

- nu se propun spații cu aglomerări de persoane;
- sunt respectate prevederile NP51/2001 privind accesibilitatea/rampe, și Legea nr.114/1996.

Cifrele sunt maximele (POT-CUT etc.) minim 70%.

Statutul juridic al terenului – proprietate privată – nu se modifică, funcțiunile și caracteristicile clădirilor sunt prezentate la cap. 5.1.2. – 5.1.6., se asigură la latura Nord spațiu pentru circulația – intervenția utilajelor la dig, în caz de necesitate.

5.3. Regimul de înălțime

La construcțiile propuse, față de $\pm 0,00$: ~ peste CTN actual, panta spre Vest – stradă)

- 9,60 la P+2
- coamă 14,60

Aceste înălțimi sunt la planul nivelului cel mai înalt; pe laturi în funcție de volum și retrageri ele pot fi modificate, lățimea străzii = 10,30 + față de cota 9,60 la cornișă..

5.4. Regimul de aliniere al construcțiilor

Distanțele minime ale construcțiilor față de limita incintei proprietate sunt la cota 0,00 conf.STAS 4908-85:

E	9,45 m
N	3,25 m
V	0,00 m
S	3,25 m

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 3.017 mp iar cel cu propuneri este de 922 ambele parcele iar indicii de utilizare ai terenului conform MLPAT:

$$P.O.T. = \frac{Sc}{St} \times 100$$

$$C.U.T. = \frac{Sd}{St}$$

În zona studiată (4.460 mp):

P.O.T. existent = 12,5%

C.U.T. existent = 0,37

P.O.T. propus = 19,4%

C.U.T. propus = 0,61

În incinta cu propuneri (795 mp):

P.O.T. existent = 0%

C.U.T. existent = 0

P.O.T. propus = 38,50%

C.U.T. propus = 1,28

5.6. Bilant teritorial aferent zonei studiate

Conform proiectului, rezultă:

S zonă studiată:	4.460 mp
S incintă propuneri:	795 mp
din care:	
- locuințe:	305,8
- dotări:	-
- drum, platforme, alei, parcaje:	254,8
- spații verzi amenajate:	234,4
În zona studiată (existent):	4.460
- curți-construcții:	1.390
- locuințe:	557,5
- dotări:	-
- platforme alei, parcaje	-

– spații verzi neamenajate: 1.295,5

care la propus se modifică în concordanță cu propunerile din incintă.

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:

	Existent	Propus
P.O.T.	12,5%	19,4%
C.U.T.	0,37	0,61

Nr. crt.	Destinația	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	LOCUINȚE+ANEXE	557,5	12,48	863,3	19,36
2.	DOTĂRI	475	10,66	495	11,10
3.	CAROSABIL	-	-	254,8	5,71
4.	PLATFORME., PARCAJE	680	15,25	934,4	20,95
5.	SPAȚII VERZI AMENAJATE	1.295,5	29,05	1.255,5	28,15
6.	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	102	2,29	102	2,29
7.	CURȚI-CONSTRUCȚII	1.390	30,27	5,55	12,44
	TOTAL:	4.460	100%	4.460	100%

Incinta propunerii:

	Existent	Propus
P.O.T.	0	38,50%
C.U.T.	0	1,28

Nr. crt.	Destinația	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	LOCUINȚE+ANEXE	-	-	305,8	38,46
2.	DOTĂRI	-	-	-	-
3.	CAROSABIL	-	-	254,8	32,06
4.	PLATFORME, PARCAJE*	-	-	234,8	29,48
5.	SPAȚII VERZI AMENAJATE	-	-	-	-
6.	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	-	-	-	-
7.	CURȚI-CONSTRUCȚII	795	100%	-	-
	TOTAL:	795	100%	795	100%

*Din care 118 mp parcaj la parter – 6 mașini

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.

Eventualele lucrări propuse la limita de proprietate se vor face conform Legii nr.50/1991 modificată, M.O. nr.933/13.10.2004, Anexa 1, art.2.6.6.

6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Subliniem faptul că zona în care se propune acest obiectiv Petalelor –are asigurate toate utilitățile urbane necesare unei corecte funcționări a clădirilor, în această etapă la terenul ce face obiectul P.U.D. Ele sunt grupate – racordate – la str.Milan Tabacovici (realizată acum 4-5 ani), cu racord direct la stația de epurare a orașului, prin subtraversarea Mureșului în zona Faleză Sud.

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 apă potabilă (pe toată str.Petalelor).

6.1.2. Propus

De la rețeaua existentă se va asigura cu racord contorizat pentru locuințe hidranți stradali propuși; apele uzate sunt dirijate prin rețeaua de canalizare menajeră str.M.Tabacovici spre stația de epurare a municipiului aflată la mică distanță – str. Bodrogului ~1.400 m (racord sub Mureș).

Cantitatea de pluvial nu se modifică, se scurtează timpul de deversare.

Soluțiile tehnice se vor stabili la A.C. conform aviz furnizor inclusiv hidranții supraterani.

6.2. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

6.2.1. Existent

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

6.2.2. Propus

Nu se fac modificări la acestea se propune racordul existent cu LEA, dimensionat la capacitatea necesară a clădirii propuse.

6.3. Instalații termice

În vecinătatea amplasamentului studiat nu sunt rețele – magistrale sau locale – de distribuție a agentului termic iar din tema de proiectare rezultă fără echivoc dorința investitorului de a avea o încălzire proprie pe gaze naturale.

6.4. Instalații gaze

6.4.1. Existent

Pe strada Petalelor există o rețea de gaze naturale.

6.4.2. Propus

Clădirea se va încălzi cu centrală termică + a.c.m. pe gaz; idem gătitul la bucătărie. Se va asigura racord + cota de la rețeaua existentă în zonă.

Toate consumurile de utilități ser vor contoriza distinct pe clădirea – apartament etc. după caz.

6.5. Instalații speciale

Se vor monta conform solicitării beneficiarului (antiefracție, supraveghere video, comenzi acces etc.).

6.6. Sistematizare verticală, drumuri, platforme

6.6.1. Existent

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

Str. Petalelor – amplasată la Vest este cu +0,2 +0,5 m mai sus de terenul studiat, necesită racorduri carosabile noi.

6.6.2. Propus

Pe ansamblul incintei se propun în esență următoarele:

– lucrări de sistematizare verticală pentru crearea unui CTS, cu pantele adecvate pentru scurgerea apelor pluviale la +0,75 este cota ±0,00;

– 1 acces auto, distinct + acces pietonal, numai pentru locatari, cu cartelă; acces P.S.I. pe 4 laturi.

Parcărilor posibile în incintă – 10 buc - se marchează corespunzător și sunt separate între ele și limita incintei de spațiile zonei amenajate, H.G. 525 prevede 1/10 garaje, se asigură 1/1, din care 6 sub casă.

Atât intrările cât și traseele interioare se vor marca; este sarcina beneficiarului de a asigura permanent posibilitatea accesului și intervenției pompierilor; se va asigura dotarea P.S.I. în incintă (panou, extinctoare).

7. MĂSURI DE PROTECTIA MEDIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

7.1. Salubritate

După cum a 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) a 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 ani o „urbanizare” rapidă (utilități, drumuri etc.) cu menținerea caracterului de locuit al zonei.

Menționăm:

- deșeurile menajere și vegetale se adună zilnic în pubele și containere ce se transportă la rampa orășenească ecologică (ASA);
- curățirea, măturatul, igienizarea zonei revine beneficiarului.

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

Activitatea din clădire - locuirea - se încadrează în categoria celor fără risc de accidente; pe toată durata proiectării, execuției și exploatării 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.G. 003, 004

precum și a normativelor 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 22 pentru. zonă, amplasamentul este destinat pentru locuințe și funcțiuni complementare, deziderat respectat de prezentul P.U.D.

Asupra unor disfuncționalități concrete e dificil de enunțat o decizie categorică, dar trebuie subliniat:

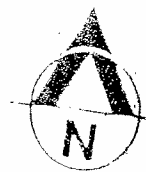
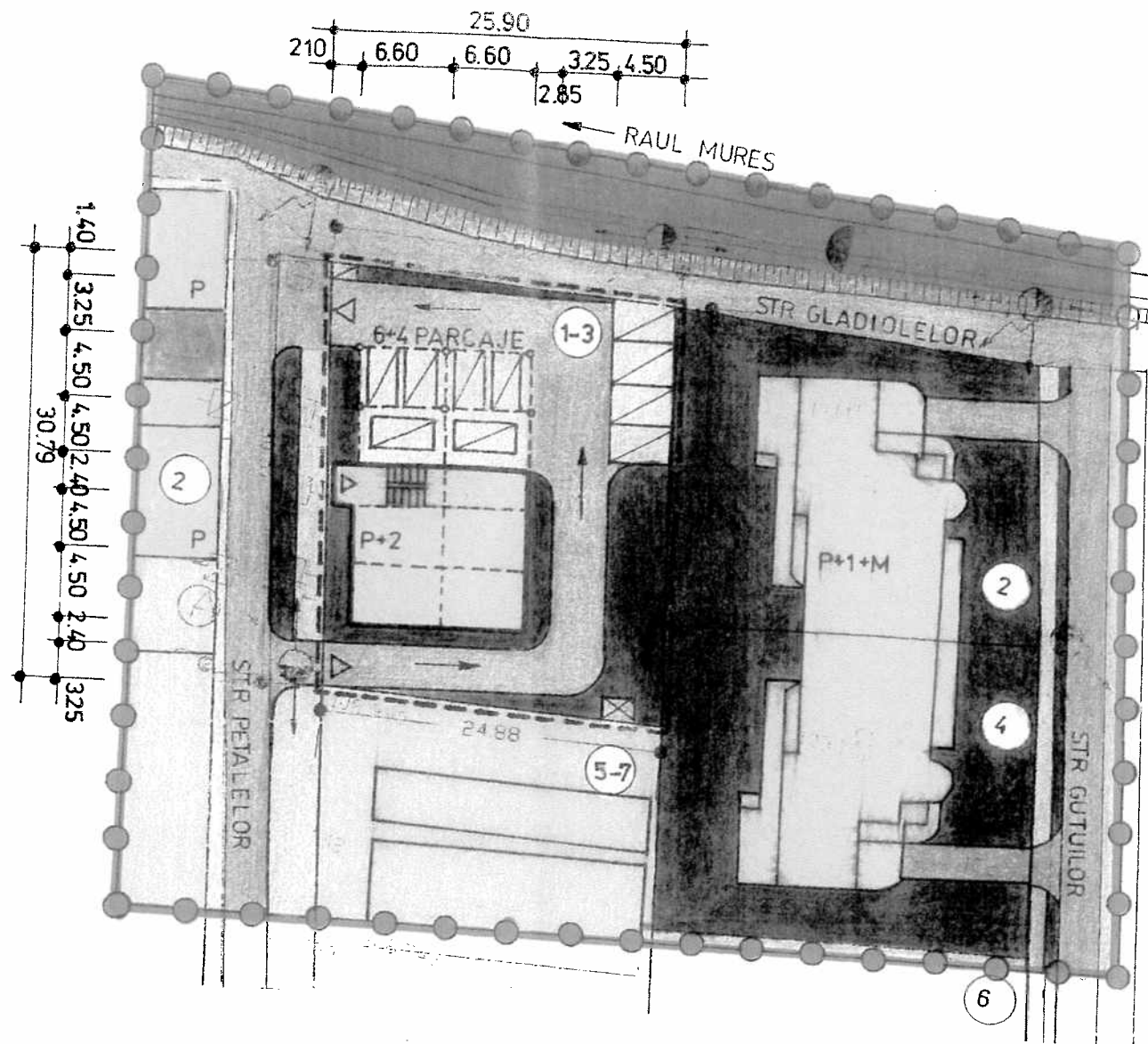
- zona nu este adiacentă unor artere importante - fundătura;
- în segmentul studiat e o alternanță de terenuri libere – terenuri cu construcții;
- gama de funcțiuni este numai de locuire, deci e dificil de enunțat și respectat un barem de performanțe minime;
- diferențe radicale între clădiri (modeste – luxoase) amplasate în zonă, amplificate de rezolvări stilistice diverse, uneori absolut unicat.

7.4. Aspectul exterior al construcțiilor

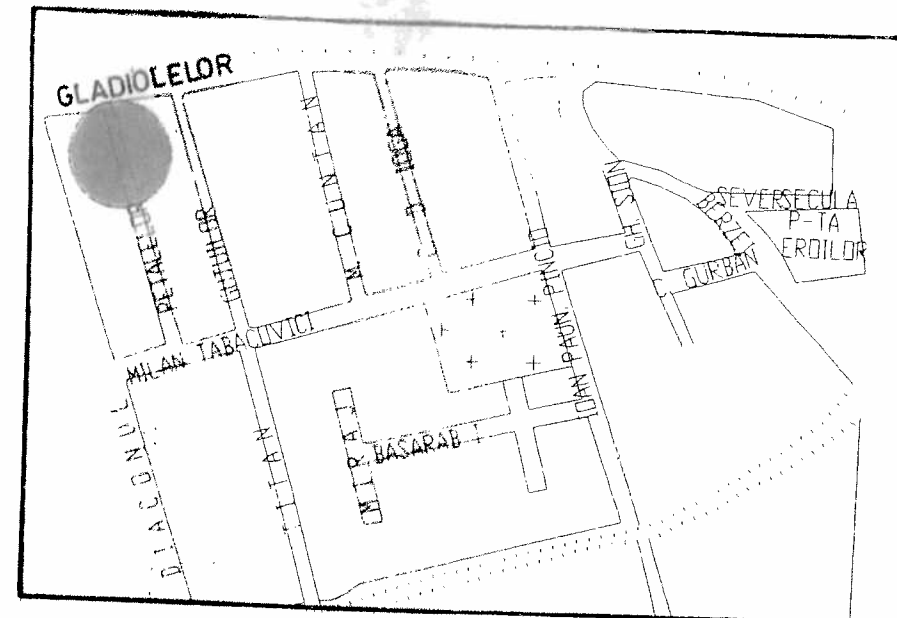
Considerăm necesară o abordare modernă și unitară – în specificul funcțiunii – a clădirii propuse.

7.5. Amenajări exterioare

Nu se propun lucrări de acest gen pe domeniu public; cele din incintă sunt prezentate la cap.5.1.5.; împrejuririle vor fi semiopace și transparente către str. Petalelor.



PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 LOCUINTE P+2
 STR PETALELOR NR 1-3 ARAD
 REGLEMENTARI URBANISTICE



BILANT TERITORIAL
 ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1 LOCUINTE	557,5	12,48	863,3	19,36
2 CAROSABIL	475,0	10,66	495,0	11,10
3 PLATFORME, PARCAJE	—	—	254,8	5,71
4 SPATII VERZI AMENAJ.	680,0	15,25	934,4	20,95
5 SPATII VERZI NEAMEN.	1295,5	29,05	1255,5	28,15
6 SERE FLORI	102,0	2,29	102,0	2,29
7 CURTI CONSTRUCTII	1390,0	30,27	555,0	12,44
TOTAL	4460	100	4460	100

INCINTA PROPUNERI

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1 LOCUINTE	—	—	305,8*	38,46
2 CAROSABIL	—	—	—	—
3 PLATFORME, PARCAJE	—	—	254,8	32,06
4 SPATII VERZI AMENAJ	—	—	234,4	29,48
5 SPATII VERZI NEAMEN.	—	—	—	—
6 SERE FLORI	—	—	—	—
7 CURTI CONSTRUCTII	795,0	100	—	—
TOTAL	795,0	100	795,0	100

DIN CARE 118mp PARCAJ LA PARTER -6 MASINI

ZONA STUDIATA

	EXISTENT	PROPUS
POT	12,5%	19,4%
CUT	0,27	0,61

IN INCINTA

	EXISTENT	PROPUS
POT	0	38,5%
CUT	0	1,28

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTA PROPUNERI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- LOCUINTE
- CAROSABIL
- PLATFORME PARCAJE TROTUARE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- SPATII VERZI NEAMENAJATE
- SERE FLORI
- CURTI CONSTRUCTII
- ACCESE

COPYRIGHT

CONFORM ARTICOLULUI 29/HG1519/2004 ACEST PROIECT INTRA SUB
 INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR AUTOR BI ARH DARIDA IOAN

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA DARIDA IOAN				BENEFICIAR SC "CONSTRUCTII ITA RO" ARAD		PR NR 23/2007
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA	LOCUINTE P+2	FAZA	
SEF PROIECT	ARH DARIDA I.	<i>Darida</i>	1:500	STR PETALELOR NR 1-3 ARAD	PUD	
PROIECTAT	ARH DARIDA I.					