

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2008

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Locuințe colective S+P+2E+M cu parter comercial Arad, str. Muncii nr. 34 beneficiar SC ANDAGRA SRL, STR. Iosif Lengyel, nr. 54, proiect nr 90/2007, elaborat de S.C. “STACONS” ARAD

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 21754-----
----2008

-raportul nr. ad. 21754-----2008 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Locuințe colective S+P+2E+M cu parter comercial” Arad, str. Muncii, nr. 34, beneficiar S.C. ANDAGRA SRL, str. Iosif Lengyel, nr.54 , proiect nr. 90/2007, elaborate de S.C.”STACONS” S. R. L.

-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 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, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – „Planului Urbanistic de Detaliu „Locuințe colective S+P+2E+M cu parter comercial ”Arad, str. Muncii, nr.34, beneficiar S.C. ANDAGRA SRL str. Iosif Lengyel nr. 54, proiect elaborat de S.C “STACONS “ SRL, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul S. C. ANDAGRA SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Serviciul Constructii și Urbanism

Cod:PMA-S1-01

Inciău Aurel /2ex.

pag. 1

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Locuințe colective S+P+2E+M cu parter comercial, în Arad, strada Muncii nr.34 proiect nr.90/2007/2007, elaborat de „S.C. STACONS S.R.L.” ARAD, beneficiar SC ANDAGRA S.R.L.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2733/08.10.2007, au fost îndeplinite cât și a faptului că, prin construirea unei locuințe colective se rezolvă un teren din punct de vedere urbanistic și a unor noi locuințe în Arad, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Locuințe colective S+P+2E+M cu parter comercial”, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții si urbanism
Nr 21754/-----2008

RAPORT

Denumire proiect – PUD LOCUINȚE COLECTIVE S+P+2E +M CU
PARTER COMERCIAL

Beneficiar: S. C. ANDAGRA S.R.L

Proiect nr. 90/2007

Elaborat: S.C.”STACONS” S. R. L.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.2733/08.10.2007, 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. Carmen Balazs

Șef serviciu
Ing. Mirela Szasz

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR: 90/2007

DENUMIRE: LOCUNȚE COLECTIVE S+P+2E+M CU PARTER
COMERCIAL

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

BENEFICIAR: S.C. ANDAGRA S.R.L.

AMPLASAMENT: ARAD, STR. MUNCII NR. 34

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

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

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. 2733 din 08 oct. 2007
2. Extras CF nr. 597
3. Contract de comodat nr. 111/12.09.2007
4. Aviz de amplasament R.A.A.C. Arad
5. Aviz de amplasament S.C. ELECTRICA BANAT S.A.
6. Aviz de amplasament S.C. ROMTELECOM S.A.
7. Aviz de amplasament S.C. CET ARAD S.A.
8. Avizul Direcției de Sănătate Publică Arad
9. Avizul Inspectoratului Protecției Civile Arad
10. Avizul Grupului de Pompieri „Vasile Goldiș” Arad
11. Avizul Agenției de Protecția Mediului

Întocmit,
Arh. Ioan Darida

MEMORIU GENERAL

1. DATE GENERALE

- 1.1. Denumirea lucrării: **Locuințe colective S+P+2E+M cu parter comercial**
1.2. Amplasament: Arad, Str. Muncii nr. 34
1.3. Beneficiar: S.C. ANDAGRA S.R.L.
1.4. Pr. nr.: 90/2007
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. Muncii nr. 34 a unei clădiri de locuințe colective cu regimul de înălțime S+P+2E+M, cu parter comercial. Numărul total de apartamente rezultat va fi de cca. 15, fiecare dintre ele fiind deservite de câte un loc de parcare.

Pe terenul studiat se propune - conform C.U. nr. 2733 din 08 octombrie 2007 - amplasarea construcției menționate mai sus și a amenajărilor aferente (alei carosabile, parcaje, pietonale, spații verzi, împrejmuiri, 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

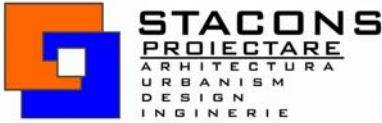

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Arad - cartierul Aradul Nou, în sudul municipiului Arad și este străbătută pe direcția nord-est-sud-vest de Str. Muncii, iar pe direcția est-vest de străzile Semenicolui și Păcii. Terenul propriu-zis este amplasat la intersecția străzilor Muncii și Semenicolui.

Terenul de amplasament al obiectivelor propuse este inclus în UTR nr. 33, subzonă locuire și funcțiuni complementare.

4.1. Folosința terenului

Terenul studiat are ca și categorie de folosință „intravilan cu casă”. Terenul are formă trapezoidală, cu frontul stradal (spre Str. Muncii) de lungime 21,92m, adâncime 24,37m și suprafața de 600mp. Accesul pe parcelă se realizează dinspre Str. Muncii. Acesta se află în proprietatea privată, conform Extrasului C.F. nr. 597, nr. topo 1561-1562 și 1433-1434/b; terenul nu are înscrieri privitoare la sarcini.

În zona strict studiată, folosința predominantă a terenului este aceea de „curți construcții” – locuințe familiale (51,23%), apoi urmează destinația pietonale și zone verzi (28,22%) și circulații carosabile și platforme auto (20,55%). În marea lor majoritate, terenurile sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (51,23%), iar terenurile destinate circulațiilor auto, pietonale și zone verzi aparțin domeniului public al statului (48,77%).

 	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: S.C. ANDAGRA S.R.L.
	MG – 90/2007	Data 05.02.2008 Pagina

4.2. Analiza fondului construit existent

Fondul construit existent este caracteristic cartierelor rezidențiale care s-au dezvoltat după anii 1950. Acestea sunt locuite de o populație cu venituri mici sau medii. În zonă există depozite și industrie nepoluantă, la cca. 150m est de amplasamentul studiat.

Construcțiile existente în zona studiată au următoarele caracteristici:

- funcțiunea predominantă - locuire, funcțiunile complementare zonei de locuit lipsesc în zona strict studiată, în apropiere există un depozit de materiale construcții și combustibili industriali
- regim de înălțime:
 - P și P+1
- stare tehnică:
 - mediocră, izolat bună
- vechime construcții:
 - preponderent 50 ani (locuințele parter) și 5-15 ani pentru locuințele P+1
- 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/rural, cu o volumetrie puțin variată, densitate medie a clădirilor și fronturi stradale discontinue, cu locuințe amplasate în general la frontul stradal, având regimul de înălțime P sau P+1 și o stare tehnică în general mediocră.

Terenul propriu-zis este ocupat în prezent cu 4 construcții parter, și anume o locuință și trei anexe, având aria construită totală de 190mp.

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 a fost executat manual un foraj geotehnic, care au evidențiat o stratificație relativ uniformă, constituită din:

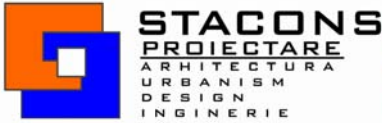

- umpluturi până la 0,80m;
- complex argilos cafeniu gălbui plastic vârtos până la adâncimea de 3,60m;
- complex argilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent până la baza forajului;

4.3.3. Apa subterană:

La data executării lucrărilor, apa freatică a fost interceptată la adâncimea de 4,50m; variația ei este condiționată de debitul Mureșului și cantitatea de precipitații căzută; se estimează un regim ascensional al apei până la -1,50m 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 1,00m.

 	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: S.C. ANDAGRA S.R.L.
	MG – 90/2007	Data 05.02.2008 Pagina

4.4. Căile de comunicații

Zona studiată este străbătută pe direcția est-vest de străzile Semenicolui și Păcii, iar pe direcția nord-est-sud-vest de Str. Muncii. Cele trei străzi sunt de categoria III cu două benzi de circulație, sunt asfaltate (excepție face Str. Semenicolui, care este de pământ) și mărginite de spații verzi și alei pietonale. Străzile sunt iluminate public.

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 20,50m × 19,20m, cu Ac = 340mp. Construcția va fi organizată astfel:

- **Subsol tehnic**, cu adăpost de protecție civilă
- **Parter comercial** (cu o suprafață utilă de cca. 100mp și posibilitatea fragmentării lui în maxim 2 spații comerciale distincte, cu specificul comerț cu deamănuntul produse alimentare și nealimentare) și parțial parcaje în aer liber, acoperite de nivelurile superioare ale clădirii, acces separat la casa de scară ce deservește apartamentele
- **Etajele 1, 2 și mansarda** sunt destinate locuirii, rezultând un total de 15 apartamente cu 1-2 camere

B – platformă carosabilă, cu dimensiunile maxime de 25,00m × 25,00m, cu Ac = 180mp, pentru un număr de 16 locuri parcare (6 dintre acestea sunt amenajate la parterul blocului)

Terenul disponibil pentru realizarea obiectivelor A și B are suprafața totală de 600mp. Acesta are dimensiunile 21,92m × 24,37m × 27,87m × 25,96m, forma lui fiind neregulată.

Datele referitoare la acest teren 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. centrală termică pe gaz și distribuție
- k. racordarea la utilitățile stradale
- l. sistematizare verticală, drumuri, alei
- m. 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, construcția propusă are 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 cu parter comercial

Ac=340mp

Ad=1.400mp

B - platformă carosabilă și parcaje

Ac=180mp

Rezistența și stabilitatea:

Calitativ și structural, clădirea va fi proiectată și executată 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, placi 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 în jurul clădirii
- 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 și activitățile comerciale care se vor desfășura la parterul clădirii 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

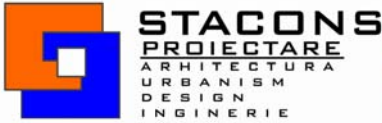

- poluarea aerului, deoarece instalația de încălzire propusă este cu centrale termice omologate, cu emisii sub limitele permise de normative; în clădiri nu se desfășoară activități poluante fonice.

Nu se depozitează sau utilizează substanțe toxice sau cu pericol de explozie. În timpul exploatării construcției 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. Muncii nr. 34) se amplasează:

Corp A - cu dimensiunile maxime de 20,50m × 19,20m – amplasat la frontul stradal, înspre Str. Muncii.

 	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: S.C. ANDAGRA S.R.L.
	MG – 90/2007	Data 05.02.2008 Pagina

Corp B – platforma carosabilă va fi amenajată în spatele construcției propuse și va cuprinde parțial și parterul liber al acesteia (pentru 16 locuri de parcare), cu acces dinspre Str. Muncii. Pentru asigurarea unei bune fluente a accesului autovehiculelor la locurile de parcare, s-a prevăzut o ieșire din parcaj, înspre Str. Semenicului. Dimensiunile maxime ale acesteia vor fi de 24,10m × 25,00m, pe limita de proprietate din vest.

Din punct de vedere **juridic**, terenul este proprietatea privată a unor persoane fizice (conform Extras de Carte Funciară nr. 597), în categoria intravilan cu construcții.

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

5.3. Regimul de înălțime

Construcția propusă (A) va avea regimul de înălțime S(parțial)+P+2E+M, cu următoarele înălțimi față de CTS:

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

5.4. Regimul de aliniere al construcțiilor

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

Corp A	E – 0,00m	Corp B (parcaj auto)	E – 0,00m
	V – 4,66m		V – 0,00m
	N – 1,84m		N – 0,35m
	S – 0,60m		S – 0,000m

Aceste distanțe permit spații libere în jurul clădirii.

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. 2733 din 08.10.2007 și prevederile Regulamentului General de Urbanism referitoare la UTR nr. 33.

Terenul total studiat este de 2.530mp, iar terenul propriu-zis are o suprafață totală de 600mp. Indicii de utilizare a terenului sunt:

P.O.T. existent = 31,67%

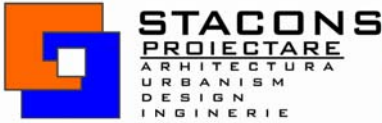

C.U.T. existent = 0,31

P.O.T. propus = 56,67%

C.U.T. propus = 2,33

5.6. Bilanț teritorial aferent suprafețelor studiate

Nr. Crt.	Funcțiuni existente și propuse	Existent (ha)	%	Propus (ha)	%
1.	Locuințe și funcțiuni complementare	0,1015	40,12	0,0665	26,29
2.	Platforme carosabile și gospodărești din domeniul public și privat	0,0020	0,79	0,0255	10,08
3.	Căi de comunicare pietonală	0,0160	6,32	0,0140	5,53
4.	Spații verzi din domeniul public și privat	0,0554	21,90	0,0689	27,23
5.	Căi de comunicare carosabile din dom. public	0,0500	19,76	0,0500	19,76
6.	Zonă depozite din domeniul privat	0,0006	0,24	0,0006	0,24
7.	Teren viran	0,0275	10,87	0,0275	10,87
TOTAL GENERAL		0,2530	100	0,2530	100

 	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: S.C. ANDAGRA S.R.L.
	MG – 90/2007	Data 05.02.2008 Pagina

În cadrul parcelei de teren studiat (Str. Muncii nr. 34), suprafețe având diverse destinații sunt repartizate astfel:

Nr. Crt.	Funcțiuni existente și propuse	Existent (mp)	%	Propus (mp)	%
1.	Locuințe individuale/colective, anexe	190	31,67	340	56,67
2.	Grădini/spații verzi amenajate	370	61,67	72	12,00
3.	Platforme carosabile și alei pietonale	40	6,66	188	31,33
TOTAL GENERAL		600	100	1.962	100

5.7. Circulația terenurilor

Terenul propus pentru realizarea locuințelor colective nu își modifică statutul juridic de domeniu privat al unor persoane fizice. 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. Muncii și Str. Semenicului există o conductă de apă potabilă de la care poate fi alimentată clădirea de locuințe colective propusă. Terenul studiat dispune de bransament la rețeaua publică.

6.1.2. Situația propusă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a locuințelor colective se propune înlocuirea bransamentului existent și execuția unui nou bransament la rețeaua publică de distribuție a apei existentă pe Str. Muncii. Bransamentul va fi din țevă de polietilenă PEID Pn6 Dn 75 mm.

Bransamentul 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 bransament la rețeaua publică de canalizare existentă pe Str. Muncii.

6.2.2. Situația propusă

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

Racordurile la instalațiile interioare ale locuințelor colective 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. Muncii există rigole amenajate pentru colectarea apelor pluviale, de-a lungul ambelor alei pietonale.

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.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU GENERAL	Beneficiar: S.C. ANDAGRA S.R.L.
		MG – 90/2007	Data 05.02.2008 Pagina

6.4. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

6.4.1. Situația existentă

Pe Str. Muncii există o linie electrică aeriană de 20kV și o alta de 0,4kV din aceasta din urmă sunt racordate brășamentele electrice aferente clădirilor de locuit, din această linie electrică fiind asigurat și iluminatul public stradal. Terenul studiat dispune de brășament la rețeaua publică de electricitate.

6.4.2. Situația propusă

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

Pentru reducerea pierderilor de tensiune prin racordurile subterane, firida 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 firida de brășament se va realiza priză de pământ cu o valoare a rezistenței de dispersie de maxim 4 ohmi.

Iluminatul de incintă în exteriorul locuințelor colective 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 intrarea în clădire, 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 cu anexe, care este brășată la rețeaua publică de gaze naturale.

Pe Str. Semenicului și Str. Muncii 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:



- un brășament de gaze naturale și un post de reglare măsurare la casa de scară;
- o instalație de utilizare gaze naturale la casa de scară.

Rețeaua de gaze naturale presiune redusă propusă va avea diametrul de DN90×8,2mm 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 113,57 NMB și 113,80 NMB.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU GENERAL	Beneficiar: S.C. ANDAGRA S.R.L.
		MG – 90/2007	Data 05.02.2008 Pagina

6.6.2 Propus

Terenul studiat va fi nivelat și sistematizat. Cota $\pm 0,00$ este preconizată la 114,60 NMB, iar CTS la 114,00 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 (Str. Semenicului este de pământ)
- curățenia pe domeniul public
- lipsa de întreținere a zonelor verzi
- un sistem de alei pietonale necoerent, parțial asfaltat

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. Zona de depozite este amplasată la minim 20m față de terenul studiat.

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

7.2. Măsuri de protecția muncii și PSI

Pe toată durata proiectării, execuției și exploatarei 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 funcțiunilor 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. În schimb, căile rutiere și pietonale sunt într-o stare tehnică mediocră, fiind doar parțial asfaltate. Aleile pietonale de-a lungul străzii Semenicului sunt necoerente, din pământ, nu există o limită clară între acestea și zona verde alăturată. Zonele verzi din domeniul public nu sunt amenajate.

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 parcelei și a zonelor verzi. Amenajările exterioare în incinta studiată sunt în concordanță cu cele prezentate la cap.5.1.5. Se vor realiza împrejmuiuri.

8. CONCLUZII

Realizarea locuințelor colective - cu parterul destinat comerțului - 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.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	MEMORIU GENERAL MG – 90/2007	Beneficiar: S.C. ANDAGRA S.R.L. Data 05.02.2008 Pagina
---	--	--

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 destinație (comerț) la parterul clădirii, se vor diversifica serviciile oferite populației din imediata vecinătate, extinzându-se astfel și funcțiunile complementare locuirii.

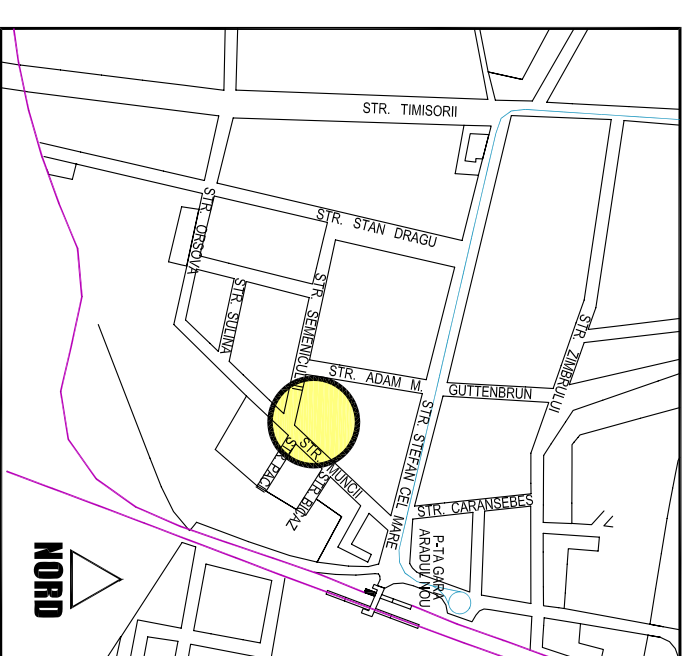
Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind categoric în beneficiul zonei.

Întocmit,
 arh. Ioan Darida

P.U.D.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+M CU PARTER
 COMERCIAL, Arad - Str. Muncii nr. 34

02. REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA:

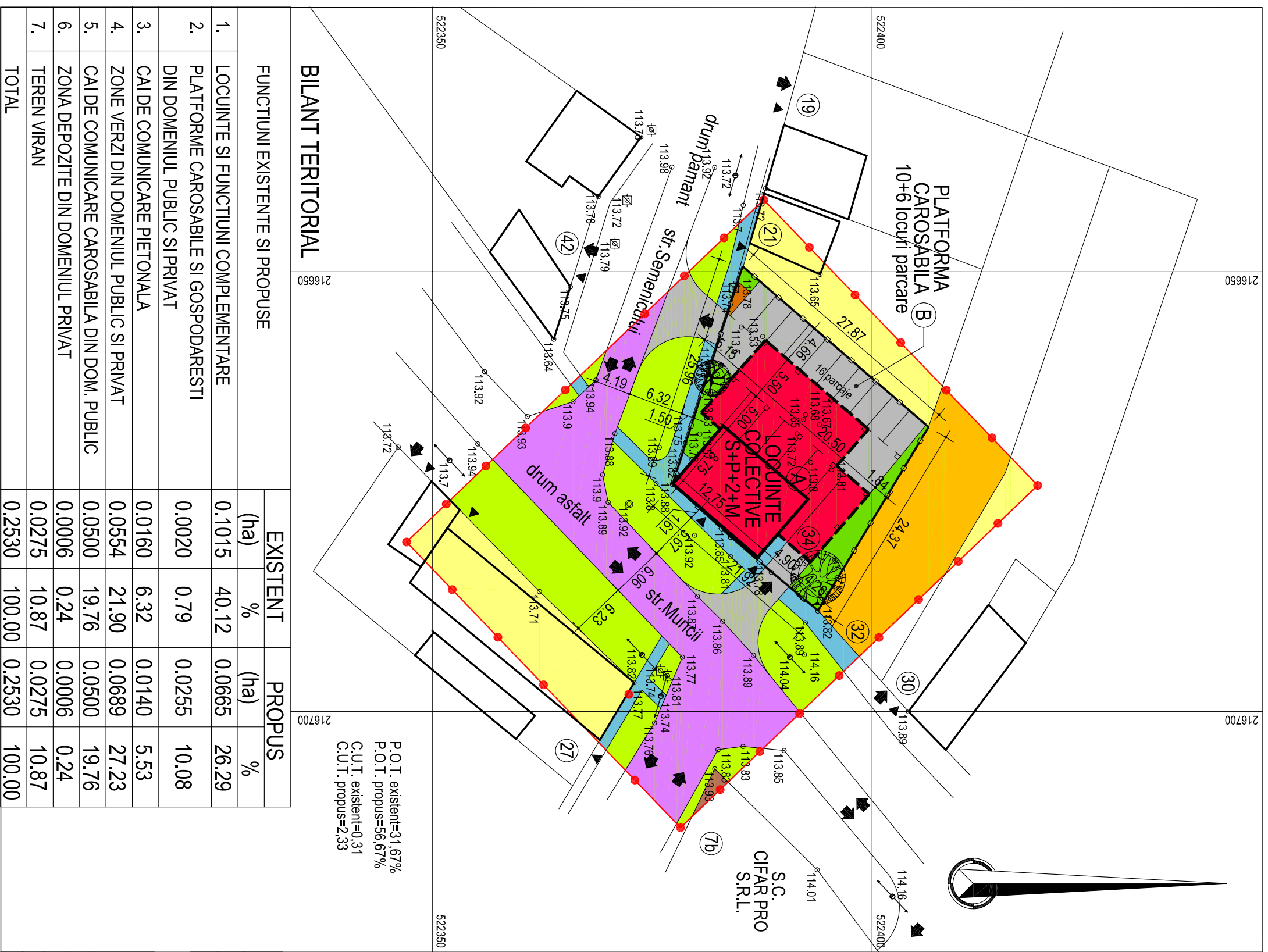
- LIMITA ZONEI STUDIATE - St = 2.530 mp
- LIMITA TERENULUI NECESAR NORMALEI FOLOSINTE A CONSTR. PROPUSE, S=600mp
- CONTUR INDICATIV AL CLADIRILOR EXISTENTE
- CLADIRE PROPUSA - LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+M CU PARTER COMERCIAL
- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE SI MENTINUTE
- PLATFORME GOSPODARESTI
- TEREN VIRAN
- ZONE VERZI AMENAJATE / NEAMENAJATE DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- ZONA DEPOZITE
- CAI DE COMUNICARE RUTIERA DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI
- PLATFORME BETONATE DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- ALEI PIETONALE / PLATFORME BETON DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- ACCESE CAROSABILE
- ACCESE PIETONALE LA CLADIRI

OBIECTIVE DE INVESTITIE PROPUSE

	Ac	Ad	Ateren
A. LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+M	340 mp	1400 mp	
B. PLATFORMA CAROSABILA	180 mp	180 mp	600 mp

S.C. STACONS S.R.L.

Beneficiar: S.C. ANDAGRA S.R.L.		Proiect nr. 90/2007
LocuinTE COLECTIVE S+P+2E+M CU PARTER COMERCIAL, Arad - Str. Muncii nr. 34		
Sef Proiect: arh. Ioan Dardda		Faza: P.U.D.
Proiectat: arh. Ioan Dardda		
Desenat: Cosmin Iile		Scara 1:500
Verificat: Ing-Stanca Dorin		
oct.2007		02 A



BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI EXISTENTE SI PROPUSE	EXISTENT		PROPOS	
	(ha)	%	(ha)	%
1. LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0.1015	40.12	0.0665	26.29
2. PLATFORME CAROSABILE SI GOSPODARESTI DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT	0.0020	0.79	0.0255	10.08
3. CAI DE COMUNICARE PIETONALA	0.0160	6.32	0.0140	5.53
4. ZONE VERZI DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT	0.0554	21.90	0.0689	27.23
5. CAI DE COMUNICARE CAROSABILA DIN DOM. PUBLIC	0.0500	19.76	0.0500	19.76
6. ZONA DEPOZITE DIN DOMENIUL PRIVAT	0.0006	0.24	0.0006	0.24
7. TEREN VIRAN	0.0275	10.87	0.0275	10.87
TOTAL	0.2530	100.00	0.2530	100.00

P.O.T. existent=31,67%
 P.O.T. propus=56,67%
 C.U.T. existent=0,31
 C.U.T. propus=2,33