



ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr. 162
din 28 iunie 2007**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Construire clădire Sp+P+2.E+M, strada Cuza Vodă nr.10”, Arad, beneficiar
Stanca Dorin Marcel și Stanca Adela Lavinia, proiect nr. 1/2007,
elaborat de SC STACONS SRL**

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 35712 din 25.05.2007;
- raportul nr. ad. 35712 din 25.05.2007 al Arhitectului - Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru «Construire clădiri Sp+P+2.E+M, strada Cuza Vodă nr.10», Arad, proiect nr 1 /2007, elaborat de SC STACONS SRL, beneficiari Stanca Dorin Marcel și soția Stanca Adela Lavinia;
- 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 «Construire clădire Sp+P+2E+M, strada Cuza Vodă nr.10 », Arad, elaborat de SC STACONS SRL, proiect nr .1/2007, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarii Stanca Dorin Marcel și soția, Adela Lavinia și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Cod PMA-S1-02

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gheorghe HUTIU

SECRETAR
Doina PAUL

BML/BML ex.3
verificat LS
1 ex.Prefectul Județului Arad
1 ex-Serviciul Urbanism, Construcții
1 ex- Dosar sed. CLMA 28 06 2007

Cod PMA-S1-02

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 35712 /Ao/25.05. 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Construire clădire Sp+P+2.E+M strada Cuza Vodă nr.10 „Arad, beneficiar Stanca Dorin și soția , proiect nr. 1/2007 ,elaborat de S.C.STACONS SRL Arad .

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 3475/ 2007 au fost îndeplinite cât și a faptului că,realizarea clădirii preconizate va avea un efect pozitiv la nivelul micro și macrozonal întrucât dispare un teren viran , se construiește deci se investește , rezultând o nouă grupare de familii consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „ Construire clădire Sp + P + 2.E + M strada Cuza Vodă nr.10,, Arad, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă





Societatea Română pentru
Asigurarea Calității



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel +40-57-281.850 • fax +40-57-253.846
• www.primariaarad.ro • pma@primariaarad.ro •



The International
Certification Network

ARHITECT SEF

Nr.35712/Ao/ _____ 2007

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic De Detaliu „ Construire clădire Sp+P+2.E+M strada Cuza Vodă Nr. 10 „.

Prezenta documentație faza Plan urbanistic de Detaliu s-a întocmit pentru stabilirea și crearea condițiilor de amplasare pe terenul de pe strada Cuza Vodă nr.10 a unei clădiri Sp+P+2.E+M și a unui garaj pentru mașini la parter pe strada Cuza Vodă la nr.10.

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Arad, precum și cerințele Certificatului de urbanism nr. 3475 din 2007:

Propunem

Comisiilor din cadrul Consiliului local al municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic de Detaliu – Construire clădire Sp+P+2.E+M strada Cuza Vodă nr.10 elaborat de SC STACONS SRL proiect nr.1/2007 beneficiar Stanca Dorin.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad , în ansamblul urban al municipiului Arad potrivit anexei la Ordinul nr. 2314/2004 al Ministerului Culturii și Cultelor.

Conform Planului urbanistic General al municipiului Arad zona studiată are destinația de locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuit. Obiectul prezentei documentații se încadrează în destinația propusă prin Planul Urbanistic General.

Terenul în suprafață de 544 mp. conform CF nr. 6348 Arad , cu nr. top 1372 este proprietate privată a lui Stanca Dorin Marcel și Stanca Adela Lavinia.

Prin documentația de urbanism se propune realizarea unei clădiri S+P+2.E+M având destinația de locuințe la etaje și mansardă și spații cu altă destinație (garaje , acces, anexe, etc.) la parter.

Parcela, de forma trapezoidală are următoarele dimensiuni :

-43,98 m – latura S (Strada Dornei);

-16,07 m – latura V (clădirea de la nr.41)

-22,87 + 14,22 – latura N (casa nr.8 - Cuza Vodă + cu curtea de pe Preparandiei 15)

-18,72 m latura E (strada Cuza Vodă)

Clădirea , cu $A_c = 215,59$ mp

$A_d = 1330$ mp

va avea următoarele funcțiuni :

-subsol tehnic parțial + apărare civilă

-parter –parcaje pentru minim 14 mașini ,

-acces clădire,

-spațiu cu altă destinație

-etajele 1,2 și M câte 6 apartamente cu 1-2 camere.

Accesul în incintă este asigurat pe latura E și S – acces carosabil și pentru 6 garaje din stradă + scara + spațiu cu altă destinație .

Restul parcajelor au acces din curte (8 buc.) .

Se propun următoarele amenajări exterioare :

-plantare vegetație ,

-gazon și ronduri cu flori ,

-alei și trotuare dalate pentru acces

-iluminat incintă și accese

-mobiliier specific pentru incinte

Se propune pentru incintă următorii indici de utilizare a terenului :

POT existent = 0 %

POT propus = 39,63 %

CUT existent = 0

CUT propus = 2,44

Întrucât pe strada Dornei există rețea de apă și canalizare menajeră și pluvială clădirea propusă se va racorda la acestea.

Pentru strada Cuza Vodă și Dornei există o linie electrică aeriană și rețea de telefonie. Conform avizului furnizorilor se va asigura racord la acestea.

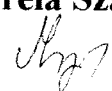
Pe stradă nu există rețea de termoficare ; clădirea se va încălzi cu un cazan pe gaze naturale ce asigură și A.C.M.

Realizarea clădirii preconizate va avea un efect pozitiv la nivelul micro și macrozonal întrucât dispare un teren viran , se construiește deci se investește – rezultând o nouă grupare de familii

ARHITECT ȘEF
Ing. Irina Șterț



ȘEF SERVICIU
Ing. Mirela Szasz



 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul.VASTILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax: 0256/270466; 0357/408398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.: JO2/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal: R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: STANCA DORIN Data 30. 01. 2007 Pag. 4/16
		MP -01 / 2007	

MEMORIU GENERAL

1. Elementele de recunoaștere a investiției

Denumire : Construire clădire Sp+P+2E+M
 Amplasament: Arad, str. Cuza Vodă, nr. 10.
 Beneficiar : Stanca Dorin.
 Proiectant : S.C. „ STACONS „ SRL Arad
 Număr proiect : 01/ 2007.
 Faza proiectare : P.U.D.

2. Obiectul studiului

Prezenta documentație faza PUD se întocmește la solicitarea beneficiarului pentru stabilirea și crearea condițiilor de amplasare pe terenul de pe str. Cuza Vodă nr.. 10 a unei clădiri Sp+P+2E+M și a unui garaj pentru mașini, la parter.

Pe acest teren se propune, conform CU nr. 3475/04.01.2007 amplasarea acestei construcții.

Terenul este liber, proprietatea beneficiarului conform CF nr. 6348, nr. Top. 1372, și pe el se propun obiective ce nu afectează sau modifică statutul juridic al terenului.

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

Amplasamentul este în ansamblul urban al Municipiului Arad în conformitate cu Anexa la Ordinul nr. 2314/2004 al Ministerului Culturii și Cultelor, în UTR 7.

3. Referire la studiile anterioare

Pentru stabilirea condițiilor specifice acestui amplasament din zona veche a orașului parte a ansamblului de arhitectura din centrul orașului, s-a realizat:

a) Prevederile Planului Urbanistic General (PUG) al Municipiului Arad și Regulamentul de Urbanism aferent (ambele aprobate prin HCLM) teren cuprins în UTR 7, zona cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUD sau PUZ. Precizăm că în zonă au mai fost elaborate și aprobate și alte documentații PUD:

b) PUD „Locuință familială, Cuza Vodă 14” - HCLM 307/2000

c) PUD „Casă familială, str.Ghica Vodă 5” - HCLM 228/2002, ambele cu clădiri P+1+2 retrase de la front.

d) PUD Locuință unifamilială, str. Cuza Vodă, nr. 18-20, Arad, HCLM /2005

4. Analiza situației existente

4.1. Folosința terenului:

Clădirea S+P+ E+M, având destinația de locuințe la etaje și mansardă și spații cu altă destinație (garaje, acces, anexe, etc.) la parter se propune, conform Temei de Proiectare și CU, pe str. Cuza Vodă, nr. 10, stradă orientată N-S între Piața Veche (HEIM DOMOKOS) și malul Mureșului, pe la treimea N a străzii, colț cu str. Dornei.

Această zonă constituie un segment adiacent Nord vechii fortificații a orașului Arad ce apăra trecerea peste Mureș în direcția Sud. Distrusă în 1514, ea a fost refăcută, fără a deveni o fortificație importantă, fapt care a ușurat cucerirea ei de către turci în 1552. După izgonirea acestora de către austrieci în 1689, fortificația a fost parțial refăcută având un șanț de apărare și valuri de pământ după cum rezultă din hărțile militare din jurul anului 1730.



 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINIERIE	B-dul. VASILE MILEA NR. 5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax: 0256/270466; 0357/408398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.: JO2/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal: R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: STANCA DORIN Data 30.01.2007 Pag. 5/16
		MP -01 / 2007	

Atât harta militară cât și cea „Ruttkai” din 1758, marchează deja actualele străzi Domei și Preparandiei plecând de la poarta N a cetății vechi (și aproximativ piața Romană de unde spre N s-a format ulterior axa N-S a orașului – b-l Revoluției), spre V până la Biserica Sârbească, aceasta ridicată în 1692 (și modificată substanțial până la forma de azi) era centrul de greutate a cartierului sârbesc (Ratz Fertai) adică al grănicerilor sârbi. După suprimarea în 1737 a revoltei – răscoalei – condusă de Pero, aceștia au emigrat masiv în Rusia.

Drept urmare, cartierul a cunoscut o perioadă de stagnare până prin 1770, când au apărut străzi orientate N-S (M. Scaevola, Cuza Vodă, Ialomiței + Gr. Alexandrescu, etc.) ce au condus mărirea densității de clădiri – deci și locuitori – precum și a dotărilor ca: Preparandia Română din 1821 (pe str. cu același nume, la nr. 13) situată la 25 m Nord de terenul viran Cuza Vodă, nr. 10.

Datorită:

- construirii noii cetăți a Aradului între 1763-1783 (deci abandonării vechii cetăți),

- deplasării spre Nord a centrului de greutate a orașului, după 1790, din considerente comerciale cât și pentru a evita zona veche a cetății ce era pe un teren greu edificabil, a apărut prima piață centrală a orașului, fosta Piața Veche, în care debușează str. Cuza Vodă, pe latura S. După 1834, dar îndeosebi după 1867, orașul s-a extins tot mai mult spre N (gară), această parte a orașului vechi cunoscând o perioadă de stagnare. Caracterizat printr-o tramă stradală relativ haotică, în general orientată N-S, cartierul avea clădiri P, rar P+1 cu curți nu prea mari, clădirile fiind locuite de mici comercianți, funcționari, meșteșugari. Străzile aveau fronturi relativ omogene, în care alternau casele la front cu cele retrase, de exemplu pe str. Cuza Vodă, nr. 1, 3, 37, 39, 41 respectiv 30 erau clădiri vechi, retrase cu 5-12 m de la front (față de Dornei, unde toate casele sunt la front).

Modificarea radicală în cartier a intervenit după 1945, datorită plecării evreilor, respectiv naționalizarea caselor a demarat degradarea cartierului. După 1984, acest fenomen a fost sprijinit oficial îndeosebi prin atribuirea de locuințe de stat familiilor cu mari probleme de integrare socială, pentru a crea premisele totalei demolări a cartierului și edificării unei piețe ample pentru manifestări politice; din fericire acest proiect nu a demarat de facto.

Trebuie menționat faptul:

- în anii '80 au apărut primele blocuri în zonă (M. Scaevola)
- prin 1970, pe str. Ghica Vodă, s-a construit căminul pentru Școala de nevătători,
- după 1960, ca o continuare, completare a liniei de tramvai spre Aradul Nou, pe str. Dornei și Preparandiei s-a montat linie simplă de tramvai, cu intenția servirii relației E-V, până la str. Pădurii, zona Alfa!

Acest fapt a dus la:

- distrugerea structurii drumului - de regulă din piatră cubică – încât azi se circulă greu pe aceste străzi,
- producerea de vibrații ce au afectat toate casele vechi din zonă, cu structură de cărămidă, deseori fără fundație adâncă.

Evenimentele din 1989 au avut ca rezultat:

- apariția piețelor imobiliare,
- o mai mare fluctuație a locuințelor din zonă, dublată de multe ocupări abuzive a clădirilor „goale”, nelocuite dar având proprietar de drept.
- falimentul – și apoi practic demolarea – fabricii de zahăr „vechi” a desființat singura unitate industrială din zonă și a dus la dispariția a sute de locuri de muncă.



 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul.VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax:0256/270466; 0357/408398 E-mail:stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.:JO2/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal:R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: STANCA DORIN Data 30. 01. 2007 Pag. 6/16
		MP -01 / 2007	

Totodată a început demolarea clădirilor vechi degradate, pe locul lor apărând de regulă clădiri P+1, P+M, retrase de la stradă, precum casele de la nr. 14, 17-19, 18-20, sau la front, ca hotelul P+3E+M din Piața Veche, aflate în imediata apropiere a amplasamentului propus în acest proiect.

Din aceste motive, în concordanță cu specificul de clădire la front la str. Dornei, se propune clădirea la frontul str. Dornei, respectiv Preparandiei.

Pe parcela liberă, de 544 mp, având forma unui trapez cu :

- 43,98 m latura S (str. Dornei),
- 16,07 m latura V (clădirea S+P+1, de la nr. 41)
- 22,87 + 14,22 m latura N (casa nr. 8, de pe str Cuza Vodă + curtea de pe str. Preparandiei, nr. 15),
- 18, 72 m latura E (str. Cuza Vodă)

Terenul are 885 mp conform CF, este relativ plat și lipsit de vegetație. Deși zona studiată este amplă ~106 x 107 m = 11.310 mp, propuneri se fac numai pentru acest teren de 544 mp, de la nr. 16, unde se propune tot o clădire de locuit

4.2. Analiza fondului construit existent :

Fondul construit existent ce delimitează zona ce cuprinde amplasamentul are următoarele caracteristici :

Pateul cu propuneri:

N –str. Preparandiei - clădiri P - 6 buc.; D+P – 1 buc.; monument de arhitectură la nr. 13,

E – str. Cuza Vodă – clădiri P – 2 buc.; teren viran la nr. 10,

S – str. Dornei – clădiri P – 2 buc.; P+1 – 2 buc. la nr. 41, adiacent terenului cu propuneri.

Fronturile opuse:

N – clădiri P – 5 buc.; P+1 - 1 buc.,

E – clădiri P – 2 buc.; P + 1 – 1 buc., D + P + 1 – 1 buc.,

S - clădiri P – 3 buc.

Ca stare tehnică – clădiri la front:

- foarte bună – 0 buc.

- bună - 14 buc.

- slabă - 12 buc.

- grav avariate - 1 buc. cea de pe str. Preparandiei –culmea, monument de arhitectură.

(Anexele din incinte sunt de regulă mult mai degradate).

De remarcat că fronturile opuse ale pateului au aceeași caracteristică de neomogenitate nivelitică P – P+1, stilistică, de calitate și valoare ce în esență caracterizează acest cartier cu case în majoritatea vechi de 120-150 ani degradate sau cu „modernizări” stiliste specifice anilor 1930, de fapt alterări ale fațadei originale.

În zona studiată sunt clădiri monumente de arhitectură. Conform O 2314/2004 al Ministerului Cultelor și Culturii, imobilul propus este situat în ansamblul urban Arad, iar clădirea de pe str. Preparandiei, nr. 13, fostă Preparandiei veche, este monument de arhitectură, O2314/2004 al MCC, poziția AR-II-m-B-00537. Este o clădire D+P de cca. 23 x 12 m, clasicizantă, construită aprox. 1820 și în care a funcționat prima „ Preparandie” școală pentru preoți ortodocși; azi e într-o stare jalnică, practic o ruină.



 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINIERIE	B-dul. VASILE MILEA NR. 5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax: 0256/270466; 0357/408398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.: JO2/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal: R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: STANCA DORIN Data 30.01.2007 Pag. 7/16
		MP -01 / 2007	

Zona poartă amprenta puternică a schimbărilor radicale petrecute în ultima perioadă în 2 etape, 1980 – 1989 când s-a preconizat idea demolării întregului cartier pentru o piață de mitinguri, respectiv după 1989 în structura socială a populației și a relației, respectului pentru proprietate și valori.

4.3. Analiza geotehnică

4.3.1. Date generale

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost întocmit un referat geotehnic care precizează:

- geomorfologic: amplasamentul explorat aparține Câmpiei de Vest, terenul fiind plan cu stabilitate asigurată.
- geologic: formațiuni neogene dispuse transgresiv și discordant peste fundament cristalin.
- hidrogeologic: amplasamentul se află în zona de influență a râului Mureș (~350m), datorită straturilor cu permeabilități diferite din subsol se caracterizează prin fluctuații mari ale nivelului apei freatice.

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

4.3.2. Stratificația terenului

- umplutură = -1,30m
- praf argilos cafeniu-gălbui până la -3,10 m
- complex nisipos cu pietriș și rar bolovănos cafeniu-gălbui saturat până la baza forajului = - 5,00

Fundarea se va realiza obligatoriu prin depășirea stratului de umpluturi și sol vegetal; la săparea fundațiilor pot apare zone cu umpluturi, resturi de demolări, deșeuri materiale construcții, etc.

4.3.3. Apa subterană

La data executării lucrărilor apa freatică a fost interceptată la -3,20; variația ei este condiționată de debitul Mureșului și cantitatea de precipitații căzută; se estimează un regim ascensional al apei până la -1,60 CTN; apa prezintă slabă agresivitate sulfatică și carbonică.

4.3.4. Concluzii și recomandări

- cota de fundare -1,90 la zone cu subsol iar pardoseala se va izola hidrofug; nu se recomandă subsol util.
- presiunea convențională de calcul este $P_{conv}=200$ kPa; pentru estimarea tasărilor se va face calculul conform stratificației; pentru modulele de deformare liniară se vor folosi caracteristicile geotehnice.
- săpături generale cu rampe și taluzuri, cele izolate cu sprijiniri.
- ca rezistență de săpare mecanic – teren cat. II a, manual teren tare.

Înainte de turnarea betonului în fundații se va consemna în proces verbal natura terenului de fundare

4.4. Căile de comunicații

În perimetrul zonei studiate sunt cuprinse următoarele străzi publice care practic delimitează ansamblul

S – str. Dornei, categoria III, sens unic, pietruită și înglobând o linie simplă de tramvai; trotuare pe ambele laturi.

E – str. Cuza Vodă, categoria III, asfaltată parțial; trotuare pe alocuri.

N – str. Preparandiei categoria III, sens unic, pietruită și înglobând o linie simplă.

Toate au iluminat public.



 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINIERIE	B-dul. VASILE MILEA NR. 5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax: 0256/270466; 0357/408398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.: JO2/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal: R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: STANCA DORIN Data 30. 01. 2007 Pag. 8/16
		MP -01 / 2007	

5. Stabilirea modului de organizare urbanistic

5.1. *Elemente de temă*

5.1.1. Determinarea configurației geometrice a terenului necesar.

Pentru amplasarea obiectivelor solicitate, locuința colectivă S+P+2E+M, 18 apartamente + spații cu alta destinație, având ~30,40 x 10,40 m, $Ac = 215,59$ mp, (conform STAS 4908-85, perimetru delimitat de zid), $Ad = 1330$ mp; $Vc = 4050$ mc; nivel mediu $H = 2,80$ m (6 travei x 2 deschideri de 5,5 m interax + o mică evazare spre E pentru a prelua frontul str. Cuza Vodă care nu e la 90^0 față de str. Dornei, este studiat terenul disponibil de 544 mp în vederea asigurării amplasării convenabile și echilibrate a obiectivului. Se propune o incintă în care clădirea este la fila str. Cuza Vodă + Dornei, în incintă rămâne o zonă verde + platforme, garaje 6 buc. parcaje 8+2, de cca 295 mp.

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:

- îndepărtarea stratului vegetal
- săpături pentru fundații continue sau izolate
- sprijiniri, cofrări, armari, turnare betoane în fundații
- turnări betoane în stâlpi, sâmburi, grinzi, plăci parter și etaj.
- zidărie de 37,5; 25; 12,5.
- șarpante și învelitori
- tencuieli, zugrăveli, placaje
- montare tâmplărie interioară și exterioară
- instalații interioare – apa canal, electrice, telefonie
- centrală termică pe gaz și distribuție și interioară
- racordarea la utilitățile stradale
- sistematizare verticală, drumuri, alei, platforme, parcaje
- plantații, gazon, etc.
- gard la stradă și 2 porți.

Acestea se pot completa - modifica conform AC sau în cazul identificării pe teren a unor rețele.

5.1.3. Principalii parametri tehnici

Conform datelor furnizate de beneficiar – planuri, secțiuni, fațade – construcțiile prezintă următoarele caracteristici:

Clădire Sp+P+2E+M cu $Ac = 215,59$ mp, $Ad = 1330$ mp, $Vc = 4050$ mc, practic 6x2 module de 5x5 m, cu următoarele funcțiuni:

- subsol tehnic (parțial) + Apărarea civilă
- parter – parcaje pentru minim 14 mașini (din care 6 garaje restul parcaje neînchise,
 - acces clădire – 1 modul
 - spațiu cu altă destinație – 4 module
- etajele 1,2 și M – câte 6 apartamente cu 1-2 camere.

Deci în total 18 apartamente, conform L 114/96. Accesul în incintă este asigurat pe latura E și S (acces carosabil și pentru cele 6 garaje din stradă + scara + spațiu au altă destinație). Restul parcajelor au acces din curte (8 buc).



 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INSINERIE	B-dul.VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax:0256/270466; 0357/408398 E-mail:stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.:JO2/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal:R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: STANCA DORIN Data 30. 01. 2007 Pag. 9/16
		MP -01 / 2007	

5.1.4. Rezistența și stabilitatea

Clădirea, calitativ și structural, va fi conform Legii 10/1995, privind calitatea în construcții. Tipul și caracteristicile specifice se vor fi stabili definitiv la A.C.

Se vor folosi materiale ca:

- Beton, B.A.
- oțel beton
- zidărie portantă
- tâmplărie cu geam termopan
- țiglă și materiale hidroizolante
- echipamente, instalații, fittinguri
- placări, zugrăveli, vopsitorii.

La clădire, structura de rezistență este din:

- fundații BA
- cadre BA, trama 5x5, neînchis ax 2-7/A-B
- planșeu BA
- pereți cărămidă
- șarpantă lemn + țiglă

Se asigură rezistența și stabilitatea clădirii pe toată durata existenței ei.

5.1.5. Amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în:

- Plantare vegetație medie și mică
- Gazon și rondouri cu flori
- Alei și trotuare dalate pentru acces și legături între clădiri
- Iluminat incintă și accese
- Mobilier specific pentru incinte.

5.1.6. Caracteristici tehnice pentru conformarea cu sistemul calității în construcții

Construcțiile propuse se încadrează în :

- Categoria de importanță - redusă „C” HGR 766/97
- Clasa de importanță - III- P 102/92
- Zonă seismică de calcul D(Ks=0,16, Tc=1,00) P-100/92
- Grad rezistență la foc -I-II, P -118 /99
- Categoria pericol de incendiu – nu se normează la locuințe
- foarte mare la garaje, motiv pentru care ele

alcătuiesc un compartiment de incendiu distinct, separat prin planșeu b.a. de restul clădirii și parcaje.

5.1.7. Igiena, sănătatea oamenilor, protecția mediului

Clădirile preconizate nu constituie nici un pericol pentru:

- poluarea solului a apei căci toate instalațiile sanitare sunt racordate la utilitățile existente pe stradă; apele menajere se colectează și dirijează spre stația de epurare,
- poluarea aerului căci instalația de încălzire este cu cazane omologate cu emisii sub limitele permise de normative; în clădiri nu se desfășoară activități poluante fonic.

Nu se depozitează sau utilizează substanțe toxice sau cu pericol de explozie; în garaj nu se desfășoară lucrări de reparație. În timpul funcționării se produc numai deșeuri casnice – urbane - curente; în zonă este rezolvată complet problema preluării și transportului gunoierului la rampa ecologică municipală.

Nu se permite efectuarea de reparații, încărcare acumulatori, depozitare combustibil în garaje.

Este obligatorie dotarea PSI.



 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul. VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax: 0256/270466; 0357/408398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.: J02/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal: R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: STANCA DORIN Data 30. 01. 2007 Pag. 10/14
		MP -01 / 2007	

5.2. Propuneri de organizare a terenului

Pe suprafața de teren proprietatea beneficiarului se amplasează:

- Clădire 10 x 32 m la fila str. Cuza Vodă și Dornei

Aceste propuneri sunt prezentate detaliat la cap. 4.1

Statutul juridic nu se modifică; funcțiunile și caracteristicile sunt prezentate la cap.

5.1.2. – 5.1.6.

5.3. Regimul de înălțime

La construcția propusă, acesta este față de CTS:

- cornișă +10,00 m
- coamă +14,65 m

5.4. Regimul de aliniere al construcțiilor

Distanțele minime ale construcției, la +3,00 m față de limita incintei sunt:

E – 0,00 V – 2,50
 N – 5,67 - 3,32 S – 11,50

Acestea rezultă din dorința de a asigura la clădire alinierea la frontul stradal S și E, respectiv crearea unei incinte, curți proprii cu acces carosabil, parcare ocazională pentru 3-4 mașini, platformă gospodărească și spațiu verde, minim 4 mp/apartament.

5.5. Modul de utilizare al terenului

Prin prezenta documentație, modul de ocupare al terenului, amplasarea și configurația construcțiilor propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu C.U. și prevederile Regulamentului general de urbanism.

Pe planșa de propuneri este evidențiată limita terenului și axele de comparare majore pentru clădire cu principalele trasee reglementare.

Terenul total studiat în zonă este de 11.310 mp, iar cel cu propuneri de clădiri este de 544 mp, iar indicii de utilizare a terenului conform MLPAT sunt:

$$POT = Sc/St \times 100$$

$$CUT = Sd/St$$

În zona studiată:

POT exist = 36,92 %
 POT propus = 39,90%

CUT exist = 0,45
 CUT propus = 0,61

iar în incinta cu propuneri: POT exist = 0 %

POT propus = 39,63 %

CUT exist = 0

CUT propus = 2,44

Conform reglementărilor stabilite prin Regulamentul general de urbanism, zone mixte, POTmax = 70%, PUG Arad, UTR 7.



 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul.VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax: 0256/270466; 0357/408398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.: JO2/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal: R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: STANCA DORIN Data 30. 01. 2007 Pag. 11/14
		MP -01 / 2007	

5.6. Bilanț teritorial aferent suprafețelor studiate

În conformitate cu prevederile proiectului rezultă:

Suprafața zonei studiate	11310 mp
Suprafața incintei cu propuneri	544 mp
din care :	
Construcții propuse – locuință+anexă	Ac = 215,59 mp
Platforme, alei, trotuar, parcaje	248,41 mp
Spații verzi	80 mp
Suprafața din zona studiată	
- dotări existente	0 mp
- locuințe existente menținute	4176 mp
- curți construcții	2760 mp
- spații verzi amenajate	70 mp
- drumuri, pietonale, platforme menținute	3638 mp
- locuință nou propusă	215,59 mp
- tramvai	212 mp

Aceste terenuri aparțin domeniului public al Municipiului Arad (drumuri, trotuare) și persoanelor fizice sau juridice proprietari ai locuințelor.

5.7 Tabel centralizator

Zona studiată: 11.310 mp

	existent	propus
POT	36,92	39,90
CUT	0,45	0,60

Incinta propusă: 544 mp

	existent	propus
POT	0	39,63%
CUT	0	2,44

Bilanț teritorial

Zonificare funcțională - zona studiată

	existent		propus	
Teren aferent	ha	%	ha	%
Dotări	0	0	0	0
Locuințe	4176	36,92	4513	39,9
Spații verzi	70	0,62	150	1,33
Carosabile	2808	24,82	2808	24,82
Platforme, pietonale	830	7,33	957	8,45
Tramvai	212	1,88	212	1,88
Curți construcții	2670	23,62	2670	23,62
Teren viran	544	4,81	0	0
Total general	11.310	100	11.310	100





Bilanț teritorial

Zonificare funcțională – incintă

	existent		propus	
Teren aferent	mp	%	mp	%
Dotări	0	0	0	0
Locuințe	0	0	215,59	39,63
Spații verzi	0	0	80	14,71
Carosabile	0	0	0	0
Platforme, pietonale	0	0	248,41	45,66
Tramvai	0	0	0	0
Curți construcții	544	100	0	0
Teren liber	0	0	0	0
Total general	544	100	544	100

5.8. Circulația terenurilor

Terenul propus pentru realizarea clădirii nu își modifică statutul juridic de domeniu privat al beneficiarului. După finalizare, construcția se va nota în C.F.

6. Echiparea tehnico edilitară

6.1. Alimentare cu apă

6.1.1. Existent

Pe str. Dornei există rețea de apă – fontă 150mm.

6.1.2. Propus

Clădirea existentă se va racorda printr-un bransament din țevă oțel 2" ce asigură apa potabilă pentru toate funcțiunile

Se prevede un racord olandez de 1" pentru udatul grădinii, întreg consumul se va contoriza, și un hidrant stradal supratelan.

6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

6.2.1. Existent – pe stradă există o canalizare menajeră veche, cu tuburi din bazalt 175mm, la -150m

6.2.2. Propus – se propune un racord de 200 mm din beton pentru asigurarea eliminării apelor menajere.

6.3. Canalizarea pluvială

6.3.1. Existent

Pe str. Dornei există o canalizare pluvială ovoid de 50 x 75cm, la -1,90m.

6.3.2. Propus

Clădirea se va racorda cu tub beton 200m la canalizarea pluvială; precipitațiile se vor dirija prin rigole către spațiile verzi.

Soluțiile de la cap. 1,2,3 se vor stabili conf. avizului furnizorului CA – Arad.

6.4. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

6.4.1. Existent

Pe strada Cuza Vodă și Dornei există o linie electrică aeriană și rețea de telefonie.

6.4.2. Propus

Se va asigura – conform avizului furnizorilor – racord la rețelele electrice și de telefonie ce sunt amplasate pe stradă, în fața incintei de la nr. 10, în concordanță cu soluțiile date de deținătorii de rețele.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul. VASILE MILEA NR. 5/7, Sc.B, Ap. 6, Arad 310131 Tel/Fax: 0256/270466; 0357/408398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg. Com.: JO2/144/1997, CLJ 9330282, Atribut fiscal: R	MEMORIU DE PREZENTARE MP -01 / 2007	Beneficiar: STANCA DORIN Data 30.01.2007 Pag. 13/14
--	---	---	--

6.5. Instalații termice, alimentare cu gaze

6.5.1 Existent

Pe stradă nu există rețea de termoficare aparținând sistemului orășenesc (CET Arad); există rețea de joasă presiune de gaze naturale.

6.5.2. Propus

Clădirea se va încălzi cu un cazan pe gaze naturale ce asigură și ACM. Se va obține cotă de gaz iar racordul se va realiza conform avizului furnizorului. Se vor utiliza numai materiale și utilaje omologate pentru acest tip de lucrări.

6.6. Sistematizare verticală

6.6.1. Existent

Terenul din incinta studiată este relativ plat, fără denivelări semnificative; nu are vegetație

6.6.2. Propus

Pe ansamblul incintei se propune menținerea CTN existent, preconizându-se modificări (ridicări de CTS) în zona clădirii propuse +20÷+ 50 cm, precum și a garajelor din incintă în vederea asigurării scurgerii gravitaționale a ploii, cota ± 0,00 va fi la +20 față de CTS. Toate soluțiile vor respecta NP privind accesibilitatea persoanelor cu handicap.

7. Măsuri de protecția mediului construit și natural

7.1. Salubritate

Specificul clădirii propuse – locuință – elimină riscul producerii de deșeuri toxice sau periculoase; cele menajere sau vegetale se vor aduna în pubele de 110 sau 220 l și se vor preda la serviciul de salubritate orășenesc în vederea depozitării pe rampa de gunoi ecologică – ASA.

Curățirea întregii zone, măturatul, stropitul etc. Sunt activități cotidiene care se desfășoară fără probleme deosebite în zonă, evident influențată negativ de atitudinea și comportamentul „neurban” al multor locuitori din zonă.

7.2. Măsuri 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 funcțiunilor în clădirile ce fac obiectul prezentului PUD.

7.3. Disfuncționalități în zonă

Conform PUG Arad – și a concluziilor din PUZ-ul nefinalizat pentru zonă – cartierul în care este amplasată locuința propusă (practic tot terenul dintre P-ța A.Iancu și Mureș) prezintă o “duplicitate” dusă la extrem:

- case modeste, nevaloroase, majoritatea având peste 120-150 ani și sunt dominante numeric dar totodată și un exemplu de dezinteres, delăsare, neîngrijire sau chiar distrugere intenționată pentru „valorificarea” unor materiale de construcții .

- clădiri noi – majoritatea de locuit de concepție și stare tehnică evident contrastând cu majoritatea ansamblului, clădiri fără de care probabil și restul caselor vechi ar fi și mai în ruină.



 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	B-dul. VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax: 0256/270466; 0357/408398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.: JO2/144/1997, CUI 9330282, Atribut fiscal: R	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: STANCA DORIN Data 30. 01. 2007 Pag. 14/14
		MP -01 / 2007	

7.4. Aspectul exterior al construcțiilor

Considerăm că varianta propusă – o arhitectură a locuințelor europene contemporane; discretă și funcțională este absolut preferabilă și mult mai corectă dorinței de istoricizare retroactivă sau de baroc înzorzonat ce să sublinieze opulența financiară în detrimentul bunului gust. Se propun materiale – lemn, țiglă, tâmplărie – specifice ca textură și colorit.

Se recomandă „légarea” acceselor porților către str. Cuza Vodă și Dornei și prin elemente constructive amplasate deasupra porții.

7.5. Amenajările exterioare

Nu se propun lucrări pe domeniul public; cele din incintă sunt în concordanță cu cele prezentate la cap.5.1.5.; împrejuririle vor fi opace către vecini și semiopace către stradă.

8. Concluzii

Realizarea clădirii preconizate considerăm că va avea un efect pozitiv la nivelul micro și macrozonal, căci:

- dispare un teren viran
- se construiește – deci se investește într-o clădire nouă
- apare în zonă o nouă grupare de familii - 18, fără probleme ca mod de viață și integrare socială.

Din aceste motive susținem aprobarea prezentei documentații PUD.

Clădirea nr. 13 –Preparandia veche – ce alături de Teatrul vechi și Biserica din Cetate constituie „podiumul” monumentelor de arhitectură din Arad, amenințate de dispariția totală, datorită gravelor probleme structurale, probleme ce se amplifică zi de zi !, probleme ce sunt cunoscute de decenii irosite în „căutarea soluției”, când este arhicunoscut: „o clădire neutilizată este o clădire condamnată la distrugere”.

COPYRIGHT!

În conformitate cu art. 39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, aprobat prin HG nr. 1519/2004, acest proiect este proprietatea intelectuală a SC STACONS SRL, autor Dipl. Arh. Darida I. Ioan. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-urilor aferente, intră sub incidența legii dreptului de autor.

- | | |
|----------------|----------------------------|
| - Arhitectură: | Dipl. Arh. Dorian BALOGH |
| - Urbanism: | Dipl. Arh. Ioan DARIDA |
| - Rezistența: | Dipl. ing. Dorin STANCA |
| - Instalații: | Dipl. ing. Cristina PANTEA |
| - Studiu Geo | SC Atelier A SRL |
| - Topo: | SC Terra Internațional SRL |



LEGENDA

ZONA STUDIATA

ZONA PROPUNERI

CLADIRI EXISTENTE

CLADIRI PROPUSE

LOCUINTE

CURTI CONSTRUCTII

TEREN VIRAN

DOTARI

SPATII VERZI AMENAJATE

SPATII VERZI NEAMENAJATE

CAROSABIL

TROTUARE, ALEI, PLATFORME

TRAMVAI

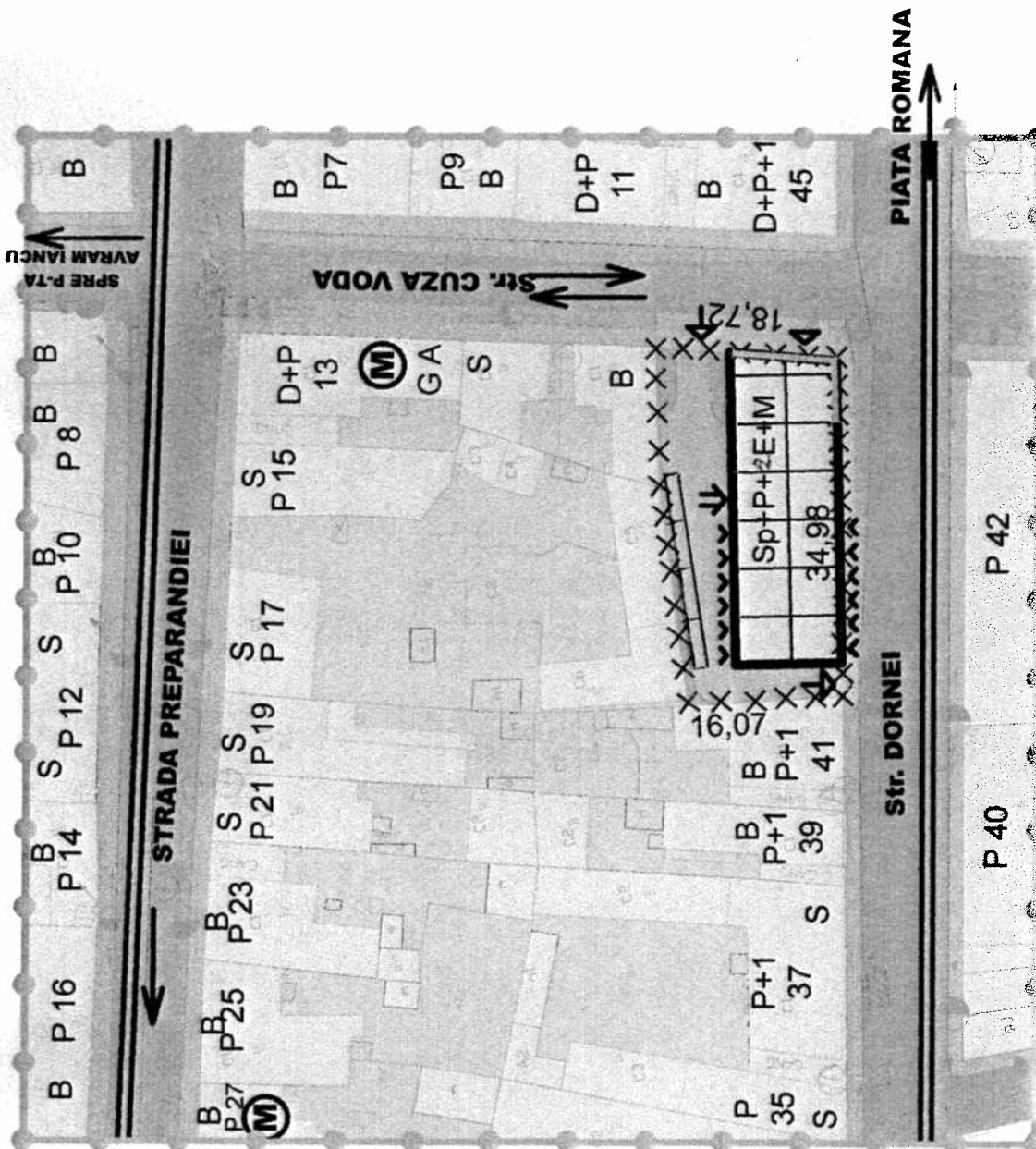
MONUMENT ARHITECTURA

ACCES GARAJE

ACCES LOCUINTE

ACCES INCINTA

ACCES PARTER



Zona studiata: 11 310 mp		Incinta propusa: 544 mp	
POT	36,92	POT	0
CUT	0,45	CUT	0
Zonificare functionala - incinta		Zonificare functionala - zona studiata	
Teren aferent	mp	Teren aferent	ha
Dotari	0	Dotari	0
Locuinte	0	Locuinte	36,92
Spatii verzi	0	Spatii verzi	70
Carosabile	0	Carosabile	2808
Platforme pietonale	0	Platforme pietonale	830
Tramvai	0	Tramvai	212
Curti constructii	544	Curti constructii	2670
Teren liber	0	Teren viran	544
Total general	544	Total general	11 310
Zonificare functionala - incinta		Zonificare functionala - zona studiata	
Teren aferent	mp	Teren aferent	ha
Dotari	0	Dotari	0
Locuinte	0	Locuinte	36,92
Spatii verzi	0	Spatii verzi	70
Carosabile	0	Carosabile	2808
Platforme pietonale	0	Platforme pietonale	830
Tramvai	0	Tramvai	212
Curti constructii	544	Curti constructii	2670
Teren liber	0	Teren viran	544
Total general	544	Total general	11 310

STACIONS		Beneficiar	
PROIECTARE		STANCA DORIN	
SPECIFICATIE		CONSTRUIRE BLOC	
SEF PROIECT		Sp+P+2E+M	
PROIECTAT		REGLEMENTARI	
DESENAT		URBANISTICE	
Nume		Titlu proiect	
am I.DARIDA		Scara:	
am I.DARIDA		1:500	
Alin Dumitrescu		Data:	
		Ian 2007	
		Faza:	
		P.U.D.	
		Planşa n°:	
		03 A	