

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „PUD CONSTRUIRE DUPLEX P+M, 2 GARAJE ȘI GARD LA FRONT STRADAL „STRADA GRĂDINA POȘTEI FN, beneficiar COMANESCU NICOLAE ȘI SOȚIA MIMI ADRIANA , proiect elaborat de SC L & C.TOTAL PROIECT SRL.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 50923 din 13 09 . 2007;

-raportul nr. ad. 50923 din 13 09. 2007 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru “PUD CONSTRUIRE DUPLEX P+M, 2 GARAJE ȘI GARD LA FRONTUL STRADAL” ,strada Grădina Poștei FN proiect elaborat de SC L & C.TOTAL PROIECT SRL .

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

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

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

H O T Ă R Ă R E:

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - PUD CONSTRUIRE DUPLEX P+M, 2 GARAJE ȘI GARD LA FRONTUL STRADAL - Strada Grădina Poștei FN, elaborat de SC L & C. TOTAL PROIECT SRL, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu va avea valabilitatea de 5 ani de la data avizării în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.3.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar COMANESCU NICOLAE și soția MIMI și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 50923 /Ao/ 13.03. 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ PUD CONSTRUIRE DUPLEX P+M, 2 GARAJE ȘI GARD LA FRONTUL STRADAL „ strada Grădina Poștei FN, beneficiar COMANESCU NICOLAE și soția MIMI , proiect elaborat de SC L & C.TOTAL PROIECT SRL, arh.Batcu Mircea .

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 727/27.03. 2007 au fost îndeplinite cât și a impactului pozitiv asupra zonei – cristalizarea unui nou cartier rezidențial , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „PUD CONSTRUIRE DUPLEX P+M, 2 GARAJE ȘI GARD LA FRONTUL STRADAL – strada Grădina Poștei FN, beneficiar COMANESCU NICOLAE și soția MIMI, 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 • Ed. Revoluției 75 • tel +40-57-281 850 • fax +40-57-253 84

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



The International
Certification Network

Nr.ad. 50923 / Ao/ 13.09 2007

ARHITECT SEF

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „PUD CONSTRUIRE DUPLEX P+M, 2 GARAJE ȘI GARD LA FRONTUL STRADAL „, strada Grădina Poștei FN ,beneficiar COMANESCU NICOLAE și soția MIMI , proiect nr. 14/2007 elaborat de SC L&C.TOTAL PROIECT SRL

Prezenta documentație în faza Plan Urbanistic de Detaliu s-a întocmit la solicitarea beneficiarului și în conformitate cu condițiile din certificatul de urbanism nr.727/27 martie 2007 eliberat de Primăria municipiului Arad .

Zona studiată se găsește în intravilanul municipiului Arad conform P.U.G.-ului aprobat de Consiliul local al municipiului Arad cu nr. 157/2003, în unitatea teritorială de referință – UTR nr.57.

Suprafața terenului este de 755,00 mp. conform CF 1678 cu nr. top 476/6 : 476/7/138, fiind proprietatea beneficiarilor . Terenul se mărginește la nord , sud și est cu loturi proprietăți private iar la vest cu drumul de acces în zonă.

La frontul stradal se vor amplasa două garaje – cu dimeniunile 6,00 x 4,00 m, iar la o distanță de 4,00 m în interiorul parcelei se amplasează construcția care va cuprinde două apartamente cuplate în sistem duplex (P+M) .

Funcțional un apartament va cuprinde :

-parter – hol, bucătărie, casa de scară, camera de zi, camera de oaspeți și în mod obligatoriu grup sanitar.

-mansardă – 3 dormitoare și o baie principală

În zonă nu există utilități .

Racordul cu apă potabilă se va face din rețeaua existentă pe strada Grădina Poștei.

Apele menajere vor fi colectate într-o fosă vidanjabilă amplasată pe parcelă.

Încălzirea se va realiza prin sistem individual de încălzire (termotecă pe combustibil solid, gaz, etc) .

Din punct de vedere al bilanțului teritorial avem următoarele valori :

POT existent = 0,00 %

CUT existent = 0,00

POT min.propus = 25,80 %

CUT min.propus = 0,45

POT max.propus = 30,00 %

CUT max.propus = 0,60

Amplasarea în zonă a unor construcții în sistem individual sau cuplat , cu un regim de înălțime P+M ; P+1, va duce în viitor la realizarea unui cartier rezidențial în zona Grădiște – Grădina Poștei din municipiul Arad.

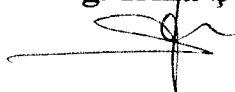
Având în vedere acestea

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „PUD CONSTRUIRE DUPLEX P+M, 2 GARAJE ȘI GARD LA FRONTUL STRADAL „strada Grădina Poștei FN , beneficiar COMANESCU NICOLAE și soția MIMI , proiect nr.14/2007 elaborat de SC L & C.TOTAL PROIECT SRL, arh.Batcu Mircea.

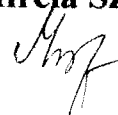
ARHITECT ȘEF

Ing. Irina Șterțl



ȘEF SERVICIU

Ing. Mirela Szasz



MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: Construire Duplex P+M și 2 garaje
- Număr Proiect: 14/2007
- Faza: Plan urbanistic de detaliu
- Beneficiar: COMĂNESCU NICOLAE ȘI MIMI

2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului în vederea realizării unei locuințe tip duplex în Arad, str. Grădina Poștei, F.N.
Documentația are la bază C.U. nr.727/27.03.2007 eliberate de Primăria Municipiului Arad

3. REFERIRE LA STUDIILE ANTERIOARE

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în P.U.G. Arad, aprobat prin HCLM în 1997. Conform regulamentului aferent P.U.G. terenul este în UTR 57, cu caracter strict de locuințe, predominant locuințe individuale.

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

4.1. Folosinta terenului

Incinta de 755 mp (15,95x47,33) este fără construcții.

Se învecinează:

- Nord – lot liber
- Sud – lot liber
- Est – lot liber
- Vest – stradă propusă (prelungire str. Grădina Poștei)

4.2. Analiza fondului construit existent

Clădirile din vecinătate sunt toate construite în ultimii 80 ani, stare tehnică bună. Blocuri nu sunt în zonă. Terenul este plat și are stabilitatea generală asigurată având cota de 108,6 Est – 107,95 Vest; nu este expus la riscuri – inundații, alunecări teren etc.

Strada nou propusă se află pe latura Vest și este o prelungire a străzii Grădina Poștei.

Nu sunt rețele de nici un fel pe stradă.

Analiză geologică

4.3.1. Date generale

Amplasamentul cercetat se găsește în orașul Arad – Zona str. Grădina Poștei. Geomorfologic terenul este plan, având stabilitatea generală a terenului asigurată, fiind situat pe partea superioară a râului Mureș.

4.3.2. Geologia zonei

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

Cuaternarul în Depresiunea 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 este așezată pe conul de dejecție a râului Mureș, care este alcătuit din pietrișuri și bolovănișuri nisipoase, separate de staturi de argile și prafuri argiloase. Formațiunile care apar în zona amplasamentului sunt de vârsta cuaternar-holocen superior, reprezentate prin pietrișuri și nisipuri, iar local prin argilă, prafuri argiloase, argile nisipoase. Argilele cuaternare cafenii, pe alocuri prăfoase, nisipoase au compoziția mineralogică constituită din: illit=25-29%, caolinit=22-26%, montmorillonit=17-21%, clorit=8-10%, feldspati=2-3%, CaCO₃=5-9%.



Compoziția chimică medie pe zăcământ este: $\text{SiO}_2=64,1\%$, $\text{Fe}_2\text{O}_3=6,7\%$, $\text{Al}_2\text{O}_3=14,4\%$, $\text{CaO}_2=2,14\%$, $\text{MgO}=1,1\%$, $\text{Na}_2\text{O}=1,13\%$, $\text{K}_2\text{O}=1,27\%$, $\text{CaCO}_3=1,8\%$.

4.3.3. Hidrologia zonei

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

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

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

4.3.4. Stratificația terenului și caracteristicile fizico-mecanice

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual (conform planului de situație cu amplasamentul lucrărilor de teren, anexat prezentului studiu).

Forajul F1, umplutura, are grosimea de 0.80 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 3,80 m, în forajul efectuat (luna februarie 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 1,80 m față de nivelul terenului actual.

4.3.6. Concluzii și recomandări

Stratificația terenului de amplasament a fost arată la capitoul 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 1,00 m.

Presiunea convențională ce sa va lua în calcul pentru D_f indicată și $b=1,00$ m este $P_{conv.}=250\text{kPa}$.

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

4.4. Căile de comunicații

Pateul pe care se propune acest ansamblu este flancat de drumuri neamenajate cu acces la str. Grădina Poștei (Vest, Nord și Sud).

Terenul beneficiarului este la Vest cu – 15,95 m la frontul stradal.

5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ SI REGLEMENTĂRI

5.1. Elemente de temă

5.1.1. Determinarea configurației terenului

Conform celor solicitate de beneficiar, se propune pe terenul de $15,95 \times 47,33 = 755\text{mp}$.

Realizare, conform C.U:

- A unei clădiri P+M cu funcțiunea la locuință la :

- 15,3 m de frontul stradal Vest

- 1,9 m de parcela stângă (Nord)

- 1,9 m de parcela dreaptă (Sud)

- 20 m de capătul parcelei (Est)

Se asigură acces carosabil la curte, zona verde amenajată de 15 m în fața clădirii (restul rămâne teren agricol).



5.1.2. Lucrări de construcții propuse

Conform solicitării beneficiarului, în consens cu caracteristicile acestor categorii de clădiri, 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.;
- centrala termică pentru încălzire;
- racordarea la utilități stradale;
- sistematizare verticală, racord la drumuri, platforme, parcaje;
- plantații, spații verzi, amenajări interioare – pe teren natural sau terasă.

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

5.1.3. Zonificarea funcțională, propuneri

Clădirea cu funcțiunea de locuință tip duplex, retrasă de la frontul stradal cu 15,30 m având - 12,00x12,00 ce cuprinde

Parter

- acces apartament
- bucătărie cu cămară și deschidere la terasă (Est)
- hol cu scară la mansardă
- baie
- cameră de zii cu terasă amplă spre curte (Vest)
- cameră de oaspeți

Mansardă:

- scară + hol
- 3 dormitoare + balcoane
- Baie

2 Garaje

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.

În curte se mai propune câte un garaj pentru fiecare apartament (2) -25 mp (în partea spre stradă).

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

Subliniem:

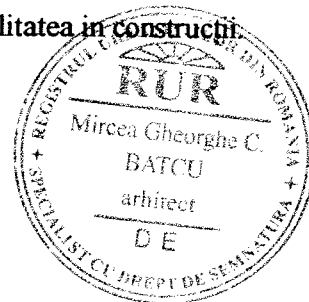
- fiecare corp este un compartiment de incendiu distinct, cu structură independentă, separată vertical și orizontal de vecini, GRF III;
- se asigură – separarea funcțională și pompiestică – altei funcțiuni;
- nu se propun spații cu aglomerări de persoane;
- sunt respectate prevederile NP51/2001 privind 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
- protecții contra incendiului
- placaje, zugrăveli etc.
- echipamente, instalații, utilaje specifice + fosă vidanjabilă.

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

5.1.5. Amenajări exterioare

Aceste lucrări vor cuprinde:

- gazon și rondouri floriă
- vegetație mică și medie cu plante perene
- alei dalate, parțial înierbate
- mobilier urban specific, jocuri apă, filagorie, grătar, bănci etc.
- iluminat incintă + clădiri (festiv sau de siguranță)

5.1.6. Caracteristici tehnice pentru conformarea la sistemul calității în construcții

Construcțiile propuse se încadrează în:

- categoria de importanță – normală „C”
- clasa de importanță III P100/92
- zona seismică de calcul D ($K_s=0,16; T_c=1,00$) P100/92
- grad de rezistență la foc 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 impune rezolvări deosebite (filtru sanitar etc.) și nici nu se creează riscul infectării, îmbolnăvirii personalului prin contact cu mărfurile neutre, ambalate cu destinație igienico-sanitară, deci garantat fără pericol la sănătatea oamenilor. Subliniem faptul că nu se produce nimic aici, iar toate materialele destinate utilizării sunt omologate în România.

5.1.7.2. Sănătatea oamenilor

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

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

5.1.7.3. Protecția mediului

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

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

5.1.7.3.1. Diminuarea, reducerea surselor de poluare

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

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

- Poluarea aerului:

- fonică: nu este cazul;
- emisii de gaze: nu e cazul.



5.1.7.3.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

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

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

Practic, aceste „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 - 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 Vest + precum și spații verzi amenajate spre frontul stradal.

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 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 (locuire) să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condițiile concrete de funcționare și să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ în asupra mediului.

b) planul de utilizare a terenului liber de 755 mp este în concordanță cu:

- P.U.G. Municipiul Arad și Regulamentul de Urbanism aferent - UTR57.

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, acitivitatea preconizată fiind nepoluantă.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuiesc 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.U. 756/97 cu privire la factorul de mediul sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max 50 Db) STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O.462/93 și O.MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind evidență gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile; H.G.349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.



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

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectate:

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

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

c) exclus, e la o distanță de peste 20 km de frontieră, iar posibilele „efecte” se restrâng la eventual o încăpere (vezi 2/a).

d) nici în condițiile accidentale, nici în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător

e) efectele – ca areal de suprafață cât și ca numai de populație posibil afectat – considerăm că sunt practic nule, neafectând practic nici măcar lucrătorii din clădirile propuse. Subliniem faptul că toate spațiile sunt încălzite, ventilate și se asigură toate normele P.S.I. necesare, clădirile sunt incombustibile, materialele depozitate sunt incombustibile sau greu combustibile, se asigură dotare P.S.I., hidranți stradal

5.2. Propuneri de organizare a terenului

Clădirea cu funcțiunea de locuință tip duplex, retrasă de la frontul stradal cu 15,30m, având - 12,00x12,00 ce cuprinde parter:

- acces apartamente
- bucătărie cu cămară și deschidere la terasă (Est)
- hol cu scară la mansardă
- baie
- cameră de zii cu terasă amplă spre curte (Vest)
- cameră oaspeți

Mansardă:

- scară + hol
- 3dormitoare + balcoane
- Baie

2 Garaje

Clădirea nu are subsol și sunt respectate atât prevederile codului civil, cât și a Legii 50/1991, priviind vecinătățile nu sunt goluri către vecini, nu se construiește pe mezuină, deci nu se afectează alte proprietăți. Statutul juridic al terenului – proprietate privată – nu se modifică, funcțiunile și caracteristicile clădirilor sunt prezentate la cap. 5.1.2.-5.1.6.

5.3. Regimul de înălțime

La construcția propusă, față de CTS:

- cornișă 4,70
- coamă 8,00

Aceste înălțimi sunt la planul nivelului cel mai înalt; pe laturi în funcție de volum și retrageri ele pot fi de minim 2,20 m

5.4 Regimul de aliniere al construcțiilor

Distanțele minime ale construcțiilor față de limita incintei proprietate sunt:

E	20,00 m
N	1,90 m
V	15,30 m
S	1,90 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 stiuajia existentă, propuneri și circulația terenului este evidențiată limita terenului, axele de compunere majore pentru clădiri, cu principalele trasee regulate.

Terenul studiat în zonă este de 6.194 mp iar cel cu propuneri este de 755 ambele parcele, iar indicii de utilizare ai terenului conform MLPAT:

În zona studiată (6.194mp):

P.O.T existent = 0,0 %

P.O.T. propus = 3,14 %

C.U.T. existent = 0,0

C.U.T. propus = 0,05

În incinta cu propuneri (755 mp):

P.O.T. existent = 0,0 %

P.O.T. propus = 25,8 %

C.U.T. existent = 0,0

C.U.T. propus = 0,45

5.6. Bilant teritorial aferent zonei studiate

Conform proiectului, rezultă:

S zonă studiată:	6.194 mp
S incintă propuneri:	755 mp
din care:	
- construcții noi:	195 mp
- dotări:	-
- drum, platforme, alei, parcaje:	65 mp
- spații verzi amenajate:	120 mp
În zona studiată (existent):	
- agricol:	5.333 mp
- locuințe:	-
- drumuri:	915 mp
- platforme, alei, parcaje:	-
- prestări, industrie:	-
- spații verzi amenajate:	-
- spații verzi neamenajate:	-

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: 6.194 mp

	Existent	Propus
P.O.T.	0 %	5,28 %
C.U.T.	0,0	0,45



Nr. crt.	Destinația	Existent		Propus	
		Mp	%	mp	%
1.	LOCUINȚE	-	-	195	3,2
2.	CAROSABIL	915	14,8	915	14,8
3.	PLATFORME, PARCAJE	-	-	65	1,0
4.	SPAȚII VERZI AMENAJATE	-	-	120	1,9
5.	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	-	-	4.899	79,1
6.	TEREN AGRICOL	5.333	85,2	-	-
	TOTAL:	6.194	100	6.194	100

Incinta propunerii 755:

	Existent	Propus
P.O.T.	0,0 %	25,8 %
C.U.T.	0,0	0,45

Nr. crt.	Destinatia	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	LOCUIŢE	-	-	195	25,8
2.	CAROSABIL	-	-	-	-
3.	PLATFORME, PARCAJE	-	-	65	8,6
4.	SPAȚII VERZI AMENAJATE	-	-	120	15,9
5.	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	-	-	375	49,6
6.	TEREN AGRICOL	755	100	-	-
	TOTAL:	755	100	755	100

5.8. Circulația terenurilor

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

6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

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

6.1. Apă – canal

6.1.1. Existent

Amplasamentul nu are asigurată apa potabilă.

6.1.2. Propus

De la rețeaua existentă se va asigura cu racord contorizat pentru locuințele existente; apele uzate sunt adunate într-o fosă vidanabilă de 2×2×3×12 mc cu acces carosabil.

Cantitatea de pluvial se va modifica.

Soluțiile termice se vor stabili la A.C. conform aviz furnizor. După extinderea canalizării menajere și în această zonă clădirea se va racorda obligatoriu la rețeaua orașenească.

6.2. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

6.2.1. Existent

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

6.2.2. Propus

Aceasta se va extinde pe toate stăzile nou propuse rpin P.U.Z.

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 Grădina Poștei există o rețea de gaze naturale.

6.4.2. Propus

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

6.5. Instalații speciale

Nu e cazul.



6.6. Sistemizare verticală, drumuri, platforme

6.6.1. Existent

Terenul în incinta cu propuneri este plat, fără denivelări pronunțate și cu stabilitatea generală asigurată. Str. Grădina Poștei – amplasată la Vest este cu +0,2 +0,4 m mai sus de terenul studiat, necesită racorduri carosabile, nou finalizate după refacerea ei.

6.6.2. Propus

Pe ansamblul incintei se propun în esență următoarele:

- lucrări de sistemizare verticală pentru crearea unui CTS, cu pantele adecvate pentru scurgerea apelor pluviale;

- 2 accese auto, distincte, la garaje + fosa vidanjabilă

Parcările posibile în incintă – 2 buc – se marchează corespunzător și sunt separate între ele și limita incintei de spațiile zonei amenajate. 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, extincitoare, hidranți).

7. MĂSURI DE PROTECTIA MEDIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

7.1. Salubritate

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

- neavând un impact semnificativ asupra mediului;

- planul determină utilizarea unor suprafețe mici la nivel local, în condiții stabilite de caracterul zonei ce a cunoscut în ultimii 2-3 ani o „urbanizare” rapidă (utilități, drumuri etc.).

Menționăm:

- deșeurile menajere și vegetale se adună zilnic în pubele și containere ce sa transportă la rampa orășenească ecologică (A.S.A);

- 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 exploatarei clădirilor se va asigura în totalitate respectarea normelor locale, generale și specifice de NTSM și P.S.I.

Se va acorda o atenție deosebită la respectarea:

- Normativ P.118/99;

- Legea 312/1997; Legea nr.114/1996;

- Ordinul M.I. 775/1998;

- H.C.J.A. 18/2000;

- O.C. 003, 004

Precum și 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 57 pentru zonă, amplasamentul este destinat pentru locuințe, deziderat respectat de prezentul P.U.D. Asupra unor disfuncționalități concrete e dificil de enunțat o decizie categorică, dar trebuie subliniat:

- zona este adiacentă unei zone industriale, ca atare poluarea aerului și zgomotul pot fi mai mari;

- în segmentul studiat nu există nici o utilitate publică (rețele stradale);

- gamă de funcțiuni este numai de locuire, deci e dificil de enunțat și respectat un barem de performanțe minime.



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 propune lucrări de acest gen pe domeniu public; cele din incintă sunt prezentate la cap. 5.1.5.; împrejurimile vor fi semiopace și transparente către stradă.

8. CONCLUZII

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

Financiare – se investește

- se creează o nouă locuință confortabilă
- intră sume în bugetul local

Urbanistice:

- dispare un teren virant

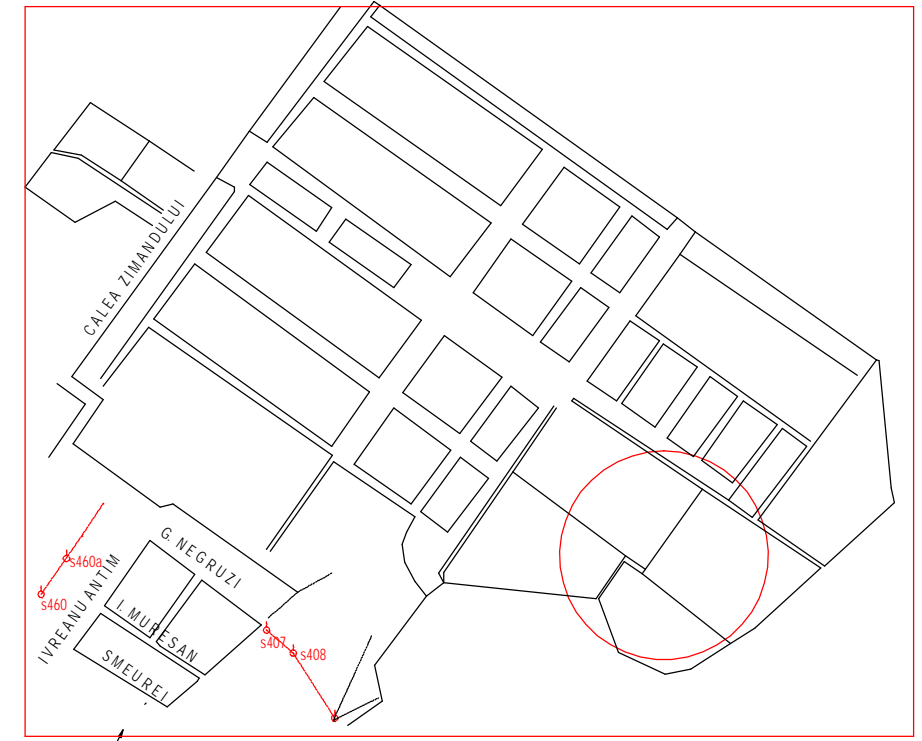
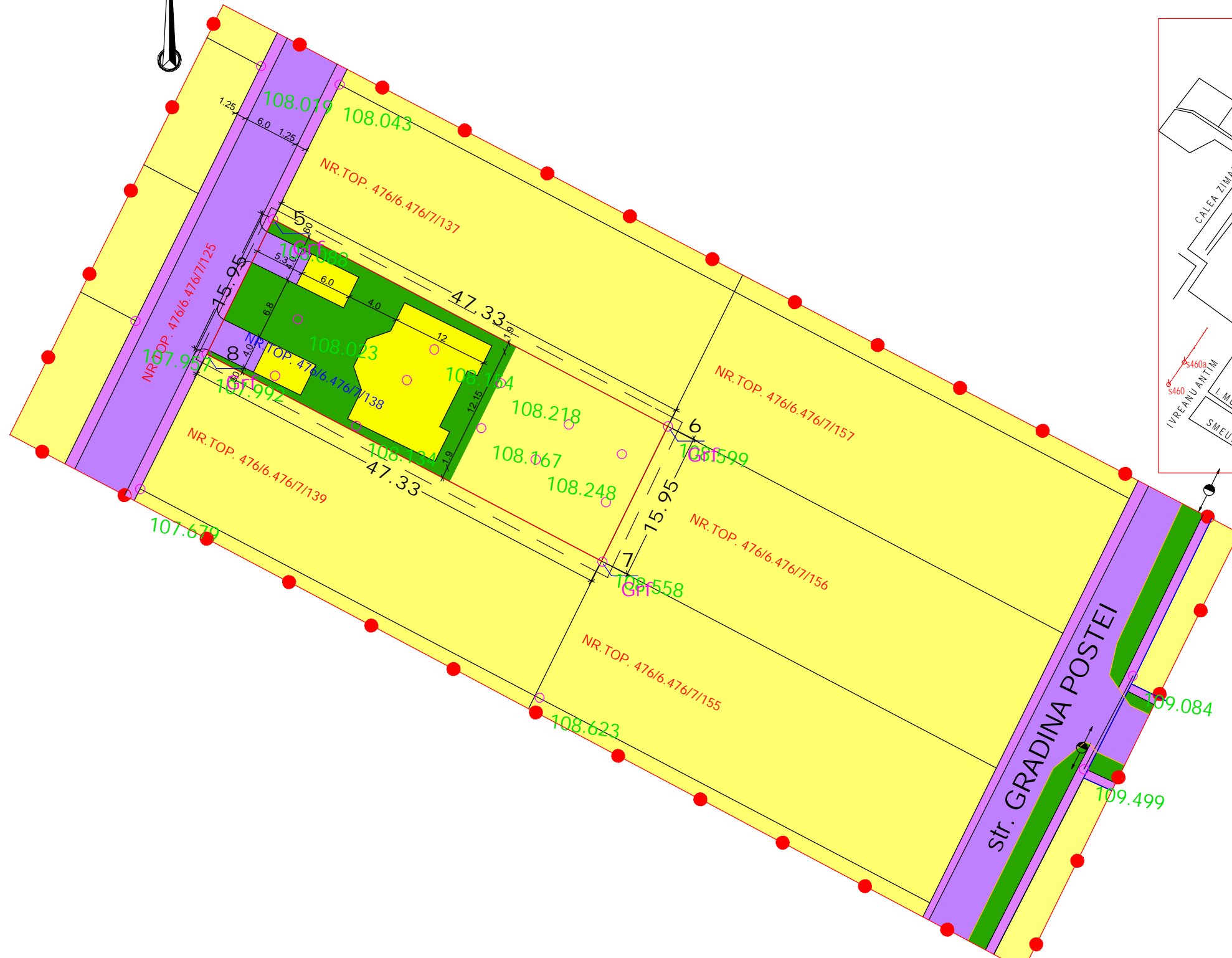
Din aceste motive susținem aprobarea prezentei documentației P.U.D., considerând că ea sintetizează corect interesele investitorului cu cele ale orașului impulsionând construcția de locuințe noi în zonă, fapt ce face și mai necesară rezolvarea problemei privind numele străzii și numerotarea imobilelor.

Întocmit
Arh. BATCU MIRCEA



PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:500

INCADRAREA IN ZONA
SCARA 1:10000



Nr.	Coordonate pct.de contur	Lungimi
Pct.	X [m] Y [m] D(i,j+1)	latari
0	1 2 3	
5	527483.005 218543.740 47.334	
6	527461.020 218585.659 15.955	
7	527446.710 218578.604 47.334	
8	527468.695 218536.685 15.955	
5	527483.005 218543.740 0.000	
S(2)=754.97mp P=126.58m		

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA INCINTA PROPUNERI
 - LIMITA PROPRIETATII CONFORM FOLOSINTEI
 - CLADIRI PROPUSE
 - ZONA LOCUINTE
 - CAROSABIL
 - TROTUARE PIETONALE
 - SPATII VERZI AMENAJATE
 - TERENURI AGRICOLE INTRAVILAN
- Suprafata masurata = 755 mp.

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNETURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
S.C.L&C TOTAL PROIECT S.R.L. str.ZIMBRULUI nr.54 J02/674/2005 C.U.I.17446955				Beneficiar COMANESCU NICULAE	
				PROIECT NR.14A/2007	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	SCARA	Titlu proiect-adresa	
SEF PROIECT	arh.Batcu Mircea		1:500	CONSTRUIRE DUPLEX P+M, DOUA GARAJE SI GARD STRADAL - ARAD, str.GRADINA POSTEI, nr.FN	
PROIECTAT	arh.Cioara Lucian		DATA		
DESEANAT	arh.Cioara Lucian		2007	Titlu plansa REGLEMENTARI URBANISTICE	
				Plansa nr.03-A	