

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :  
SECRETAR  
Cons.jr.Doina Paul

**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_**  
**din \_\_\_\_\_ 2007**

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Locuințe P+3+M”, Arad, Str. Oituz nr. 125,  
beneficiar SC ALGLASS SRL Arad,  
proiect nr. 10/2007 elaborat de Biroul Individual de Arhitectură Darida Ioan

Consiliul local al municipiului Arad,  
Având în vedere :

41.073 -inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr.  
din 20.06.2007;

-raportul nr. ad. 41.073 din 20.06..2007 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și  
Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Locuințe  
P+3+M”, Arad, Str. Oituz nr. 125, beneficiar SC ALGLASS SRL, proiect nr. 10/2007 elaborat de  
Biroul Individual de Arhitectură Darida Ioan;

-Avizul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată , 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 (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 „Locuințe P+3+M”, Arad, Str. Oituz nr. 125,  
beneficiar SC ALGLASS SRL Arad, proiect nr. 10/2007 elaborat de Biroul Individual de  
Arhitectură Darida Ioan.

**Ar.2.** Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar SC ALGLASS SRL și  
se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI A R A D

Nr. ad. 11073/A1/20.06.2007

## EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Locuințe P+3+M,, Arad, Str. Oituz nr. 125, beneficiar SC ALGLASS SRL Arad, proiect nr. 10/2007 elaborat de Biroul Individual de Arhitectură Darida Ioan

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1107/2007 au fost îndeplinite în conformitate cu legislația în vigoare și regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Arad și a faptului că, **consider oportună adoptarea unei hotărâri** prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Locuințe P+3+M,, Arad, Str. Oituz nr. 125, beneficiar SC ALGLASS SRL Arad, proiect nr. 10/2007 elaborat de Biroul Individual de Arhitectură Darida Ioan

**P R I M A R**

**Ing. Gheorghe Falcă**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT ȘEF  
Serviciul Construcții si Urbanism  
Nr . 41.073 din 20.06.2007.

## RAPORT

Denumire proiect: Locuințe P+3+M  
Adresa : Str. Oituz nr. 125  
Beneficiar: SC ALGLASS SRL  
Proiect nr.: 10/2007  
Elaborat: BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ DARIDA IOAN


Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 1107/2007, privind amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu/Planului urbanistic zonal/indicativ GM 009-2000 /GM010-2000.

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 transparenta decizionala .

Arhitect Șef  
Ing. Irina Șterțl  


Șef Serviciu  
Ing. Mirela Szasz  


**BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURĂ**



**Beneficiar:**

**S.C. ALGLASS SRL ARAD**

# FOAIE DE CAPĂT

**Proiect N°:** 10/2007

**Faza:** P.U.D. - Plan Urbanistic de Detaliu

**Denumire proiect:** Locuințe P+3+M  
Arad, str. Oituz nr.125, UTR 11

**Conținut volum:** Plan urbanistic de detaliu

pr. n°: 10/2007  
faza: P.U.D.  
beneficiar: S.C. ALGLASS SRL ARAD  
den. pr.: Locuințe P+3+M Arad,  
str. Oituz nr.125, UTR 11

## FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

**Șef proiect:** arh. IOAN DARIDA

**Urbanism:** arh. IOAN DARIDA

**Arhitectură:** arh. VICTOR CATANĂ

**Rezistență:** ing. BERNADETA ALBU

**Geo:** S.C. ATELIER A SRL  
tehn. ALEXANDRU TOMA

**Topo:** TOPO SERVICE SRL

Întocmit:  
arh. IOAN DARIDA

pr. n°: 10/2007  
 faza: P.U.D.  
 beneficiar: S.C. ALGLASS SRL ARAD  
 den. pr.: Locuințe P+3+M Arad,  
 str. Oituz nr.125, UTR 11

## BORDEROUL VOLUMULUI

### A. PIESE SCRISE

I. FOAIE DE CAPĂT .....	1
II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI .....	2
III. BORDEROUL VOLUMULUI .....	3
IV. MEMORIU GENERAL .....	4
1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI .....	4
2. OBIECTUL STUDIULUI .....	4
3. REFERIRE LA STUDIILE ANTERIOARE .....	4
4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE .....	4
4.1. Folosința terenului .....	4
4.2. Analiza fondului construit existent .....	4
4.3. Analiză geologică .....	5
4.4. Căile de comunicații .....	6
5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI .....	6
6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ .....	12
6.1. Apă-canal .....	12
6.2. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații .....	12
6.3. Instalații termice .....	12
6.4. Instalații gaze .....	12
6.5. Instalații speciale .....	13
6.6. Sistematizare verticală, drumuri, platforme .....	13
7. MĂSURI DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL .....	13
7.1. Salubritate .....	13
7.2. Măsuri protecția muncii și P.S.I. .....	13
7.3. Disfuncționalități în zonă .....	14
7.4. Aspectul exterior al construcțiilor .....	14
7.5. Amenajări exterioare .....	14
8. CONCLUZII .....	14

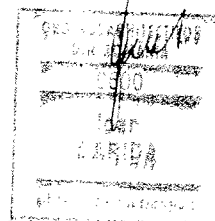
### V. AVIZE, ACORDURI

1. C.U. 1107/03.05.2007
2. Planșă anexă C.U.
3. C.F. nr. 1865 Arad, Top 2353 A

### B. PIESE DESENATE

4. PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE .....	01 A
5. SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	02 A
6. REGLEMENTĂRI URBANISTICE .....	03 A
7. CIRCULAȚIA TERENURILOR .....	04 A
8. REGLEMENTĂRI EDILITARE .....	01 ED

Întocmit:  
 arh. IOAN DARIDA



pr. n°: 10/2007  
 faza: P.U.D.  
 beneficiar: S.C. ALGLASS SRL ARAD  
 den. pr.: Locuințe P+3+M Arad,  
 str. Oituz nr.125, UTR 11

## MEMORIU GENERAL

### 1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: Locuințe P+3+M Arad, str. Oituz nr.125, UTR 11
- Număr proiect: 10/2007
- Faza: Plan urbanistic de detaliu
- Beneficiar: S.C. ALGLASS SRL ARAD

### 2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului în vederea realizării unei clădiri de locuințe P+3+M în Arad, cartier Pârneava, str. Oituz nr.125.

Documentația are la bază C.U. nr. 1107/03.05.2007 eliberat de Primăria Municipiului Arad.

### 3. REFERIRE LA STUDIILE ANTERIOARE

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în P.U.G. Arad, aprobat prin HCLM în 1997.

Conform regulamentului aferent P.U.G. terenul este în UTR 11, cu caracter mixt – locuințe, comerț, servicii, predominant locuințe individuale, învecinat Sud cu cartierul de blocuri, Faleza Sud, ~3.000 apartamente în clădiri P+4.

### 4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

#### 4.1. Folosința terenului

Incinta de 922 mp (~13×67,8) este pe latura Est a străzii (numere impare) între str.Dorobanților și str.Căpitan Ignat.

Zona studiată are 3.017 mp.

Pe ea se găsesc 4 corpuri de clădire:

C1 = 191 mp locuința P1 stare tehnică slabă, neîngrijită

C2 = 18 mp

C3 = 16 mp

C4 = 14 mp toate anexe, stare tehnică foarte slabă

Se învecinează:

- Nord – lot + casa nr.123
- Sud – lot + casa nr.127
- Est – capătul loturilor str.G.Doja
- Vest – str.Oituz, apoi frontul cu numere pare

#### 4.2. Analiza fondului construit existent

Clădirile din vecinătate sunt toate construite în ultimii 50-80 ani, stare tehnică bună-satisfăcătoare.

Blocuri nu sunt în zonă decât la Sud; predomină P-P+1/2 edificate după 1990.

Terenul este plat și are stabilitatea generală asigurată având cota de 108,68 Est – 108,53 Vest; nu este expus la riscuri – inundații, alunecări teren etc.

Pe stradă există toate utilitățile urbane (apă, menajer, pluvial, electric, gaze, telefonie, cu racorduri la nr.125).

Atât pe latura cu propunerile (colț cu str.Căpitan Ignat, nr.129) cât și pe latura opusă nr.122, 126 etc. – sunt clădiri noi P+1-2 majoritatea retrase de la frontul stradal.

De altfel nici clădirea existentă la nr.125 nu este la aliniamentul stradal.

### 4.3. Analiză geologică

#### 4.3.1. Date generale

Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea: Arad Nou – zona Pârneava str.Oituz.

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

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

Din punct de vedere geologic amplasamentul face parte din estul depresiunii Panonice, depresiune formată prin scufundarea unui masiv cristalin-hercinic.

Fundamentul depresiunii Panonice, este alcătuit din formațiuni cristalin-eruptive, iar acestea s-au depus formațiunile sarmațiene, panonice și cuaternare.

Cuaternarul în Depresiunea Panonică, are o grosime de 250 m, începând de la suprafață, fiind alcătuit din depozite sedimentare ce prezintă stratificația încrucișată tipică formațiunilor depuse în conurile de dejecție a vechilor cursuri de ape.

Însăși localitatea Arad este așezată pe conul de dejecție a râului Mureș, care este alcătuit din pietrișuri și bolovănișuri nisipoase, separate de strate de argile și prafuri argiloase.

Formațiunile care apar în zona amplasamentului sunt de vârstă cuaternar-holocen superior, reprezentate prin pietrișuri și nisipuri, iar local prin argile, prafuri argiloase, argile nisipoase.

Argilele cuaternare cafenii, pe alocuri prăfoase nisipoase au compoziția mineralogică constituită din: illit=25-29%, caolinit=22-26%, montmoriollonit=17-21%, clorit=8-10%, feldspati=2-3%, CaCO<sub>3</sub>=5-9%.

Compoziția chimică medie pe zăcământ este: SiO<sub>2</sub>=64,1%, Fe<sub>2</sub>O<sub>3</sub>=6,7%, Al<sub>2</sub>O<sub>3</sub>=14,4%, CaO=2,14%, MgO=1,1%, Na<sub>2</sub>O=1,13%, K<sub>2</sub>O=1,27%, CaCaO<sub>3</sub>=1,8%.

#### 4.3.3. Hidrologia zonei

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

Conform macrozonării seismice după Normativ P100-1/2006, localitatea Arad se încadrează într-o zonă seismică de calcul notată cu „D” căreia îi corespund: ks=0,16 și Tc=1,0 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) și două sondaje manuale.

Forajul F1, umplutura, are grosimea de 1,20 m iar până la adâncimea de 3,60 m, s-a întâlnit un complex argilos cafeniu gălbui plastic vârtos, iar până în baza forajului, s-a interceptat un complex argilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent.

#### 4.3.5. Apa subterană

A fost interceptată la adâncimea de 2,90 m, în forajul efectuat (luna aprilie 2007).

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș.

Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 1,50 m față de nivel teren actual.

#### 4.3.6. Concluzii și recomandări

Stratificația terenului de pe amplasament a fost arătată la capitolul 3 și este redată amănunțit la finele studiului pe fișa forajului.

Din analiza rezultatelor obținute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare se desprind următoarele aspecte mai importante:

Clădirea se va funda la adâncimea de 1,50 m, nu se recomandă subsol.



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

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

#### **4.4. Căile de comunicații**

Pateul pe care se propune acest ansamblu este flancat la Vest de str.Oituz, cat.III, asfaltată, 2 sensuri, iluminată, cu zona verde de 4-5 m între drum și trotuare, lățime front case 20,30 m. Este o stradă lungă de peste 1.500 m, N-S, paralelă cu str.A.Șaguna în zona Pârneava ce are o tramă stradală rectangulară.

### **5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI**

#### **5.1. Elemente de temă**

##### **5.1.1. Determinarea configurației terenului**

Conform celor solicitate de beneficiar, se propune pe terenul de  $13,60 \times 6,78 = 922$  mp, realizarea, conform C.U.:

- a unei clădiri P+3+M cu funcțiunea de locuință la parter, etaje și mansardă, amplasată:
  - 32,00 m de front strada Vest locuințe
  - 0,92 m de parcela Sud
  - 0,00 m de parcela Nord
  - 16,85 m de capătul Est

Se asigură acces carosabil la curte (ax garaj) zona verde amenajată de 10-11 m în fața și spatele clădirii platforme și parcaje pentru 12 mașini, pe latura Vest, lângă intrarea în incintă + 12 parcaje.

##### **5.1.2. Lucrări de construcții propuse**

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

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

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

##### **5.1.3. Zonificarea funcțională, propuneri**

Clădiri cu funcțiunea de locuință unifamilială, retrasă de la front cu 32,00 m cuprinde:

- Parter:
  - acces carosabil cu poarta telecomandată în incintă; sub clădire, la Parter acces pietonal la Est;
  - acces pietonal distinct din strada la scara pentru locuințe+ curtea din capătul Est;
  - scara acces la nivelele superioare;
  - spații tehnice.
- Etaj 1-3 – scara acces la locuințe:
  - apartamente (2-3 buc., pe nivel, cu case 1-3 camere, bucatărie, grup sanitar, balcoane etc.

- Mansardă – similar cu etajele curente, în funcție de panta acoperișului, datorită lățimii șarpantei se poate realiza în volumul învelitorii un nivel suplimentar – supanță – cu acces din interiorul apartamentului de la mansardă (tip duplex).

Se estimează un maxim de 12 apartamente – ce pot fi și locuințe de serviciu pentru investitor, structura cu 3×4 (3×6,00), practic 9 module 4×6 pe nivel +9 evazări, balcoane etc.

Rezultă  $A_c=232$ ,  $A_d=1.270$ , se respectă L.114/1996, privind suprafețe, dotare, finisaje.

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

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

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

Subliniem:

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

#### **5.1.4. Rezistența și stabilitatea**

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

Se vor folosi numai materiale și utilaje omologate, cu:

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

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

#### **5.1.5. Amenajări exterioare**

Aceste lucrări vor cuprinde:

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

#### **5.1.6. Caracteristici tehnice pentru conformarea la sistemul calității în construcții**

Construcțiile propuse se încadrează în:

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

#### **5.1.7. Igiena, sănătatea oamenilor, protecția mediului**

##### **5.1.7.1. Igiena**

În clădire există rețele de apă – caldă și rece – ce deservesc activitatea de bază. Specificul activității – nu impun rezolvări deosebite (filtru sanitar etc.) și nici nu se creează riscul infectării, îmbolnăvirii personalului prin contact cu mărfurile neutre, ambalate cu destinație igienico-sanitară deci

garantat fără pericol la sănătatea oamenilor. Subliniem faptul că nu se produce nimic aici iar toate materialele destinate utilizării sunt omologate în România.

### **5.1.7.2.Sănătatea oamenilor**

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

Toate spațiile în care lucrează sau au acces oameni sunt ventilate, iluminate natural sau artificial,(în funcție de tipul de activitate) permis – locuințe – nu afectează mediul.

### **5.1.7.3.Protectia mediului**

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

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

#### 5.1.7.3.1. Diminuarea, reducerea surselor de poluare

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

Toate sursele de apă sunt legate și colectate la sistemul local de canalizare și pluvială. Nu se creează emisii de gaz, pulberi, suspensii etc. care singure sau în combinație cu alte substanțe pot periclita în caz de precipitații calitatea solului sau apei; consumurile de apă deci și deversările sunt medii, neexistând capacități productive.

– Poluarea aerului:

- fonică: nu este cazul, sursa de poluare este în afara incintei str.Oituz și str.A.Șaguna;
- emisii de gaze: nu e cazul.

#### 5.1.7.3.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

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

5.1.7.3.4. În incintă – ca și în tot orașul – deșeurile menajere și urbane sunt conform regulamentului de salubritate – HCLM 76/2001 – în recipiente (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 „deșeurii” 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. Deșeurii industriale nu sunt, nu există activitate productivă (locuință).

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

5.1.7.3.7. Terenuri degradate nu sunt în zonă și activitatea propusă nu prezintă riscul degradării terenurilor înconjurătoare.

5.1.7.3.8. Bunuri de patrimoniu nu sunt în zonă, nu se pune problema de reabilitare urbană sau peisagistică. Nu sunt surse de potențial natural turistic sau clădiri istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

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

Pe baza acestor elemente, analizând prevederile H.G. 1076 – anexa 1: Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, apreciem următoarele, privind:

1. Caracteristicile planului:

a) planul P.U.D. creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate (de comerț și birouri) să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condițiile concrete de funcționare și să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

b) planul de utilizare a terenului liber de 922 este în concordanță cu:

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

c) P.U.D. este aliniat și în concordanță cu principiile dezvoltării durabile asigurând din prima fază până la atingerea capacității finale respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normată de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare.

d) nu generează sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizată fiind nepoluantă.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, precizăm:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi indicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50 dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile; H.G. 349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

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

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectate:

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

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

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

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

e) efectele – ca areal de suprafață cât și ca numai de populație posibil afectat – considerăm că sunt practic nule, neafectând practic nici măcar 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 stradali.

## 5.2. Propuneri de organizare a terenului

Clădiri cu funcțiunea de locuință unifamilială, retrasă de la front cu 32,00 m cuprinde:

- Parter:
  - acces carosabil cu poarta telecomandată în incintă; sub clădire, la Parter acces pietonal la Est;
  - acces pietonal distinct din strada la scara pentru locuințe+ curtea din capătul Est;
  - scara acces la nivelele superioare;
  - spații tehnice.
- Etaj 1-3 – scara acces la locuințe:
  - apartamente (2-3 buc., pe nivel, cu case 1-3 camere, bucătărie, grup sanitar, balcoane etc.
- Mansardă – similar cu etajele curente, în funcție de panta acoperișului, datorită lățimii șarpantei se poate realiza în volumul învelitorii un nivel suplimentar – supantă – cu acces din interiorul apartamentului de la mansardă (tip duplex).

Se estimează un maxim de 18 apartamente – ce pot fi și locuințe de serviciu pentru investitor, structura cu 3×4 (3×6,00), practic 9 module 4×6 pe nivel +9 evazări, balcoane etc.

Rezultă  $Ac=232$ ,  $Ad=1.270$ , se respectă L.114/1996, privind suprafețe, dotare, finisaje.

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

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

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

Subliniem:

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

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

Statutul juridic al terenului – proprietate privată – nu se modifică, funcțiunile și caracteristicile clădirilor sunt prezentate la cap. 5.1.2. – 5.1.6.

## 5.3. Regimul de înălțime

La construcțiile propuse, față de CTS:

- cornișă 12,40 la P+3+M
- coamă 17,60

Aceste înălțimi sunt la planul nivelului cel mai înalt; pe laturi în funcție de volum și retrageri ele pot fi modificate, lățimea străzii = 20,40 + retragere  $\geq 17,60$ .

## 5.4. Regimul de aliniere al construcțiilor

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

E	18,65 m
N	0,00 m
V	32,00 m
S	0,92 m

## 5.5. Modul de utilizare a terenului

Prin prevederile prezentei documentații, modul de ocupare a terenului, amplasarea și configurația planimetrică și volumetrică a construcțiilor propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu C.U. și prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Pe planșele cu situația existentă, propuneri și circulația terenului este evidențiată limita terenului, axele de compunere majore pentru clădiri, cu principalele trasee reglatoare.

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

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

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

În zona studiată (3.017 mp):

P.O.T. existent= 17,14%

C.U.T. existent = 0,17

P.O.T. propus= 17,06%

C.U.T. propus = 0,52

În incinta cu propuneri (922 mp):

P.O.T. existent = 25,92%

C.U.T. existent = 0,26

P.O.T. propus = 25,16%

C.U.T. propus = 1,38

### 5.6. Bilant teritorial aferent zonei studiate

Conform proiectului, rezultă:

S zonă studiată:	3.017 mp
S incintă propuneri:	922 mp
din care:	
– locuințe:	232
– dotări:	-
– drum, platforme, alei, parcaje:	359
– spații verzi amenajate:	331
În zona studiată (existent):	3.017
– curți-construcții:	1.940
– locuințe:	517
– dotări:	0
– platforme alei, parcaje	105
– carosabile	210
– spații verzi amenajate:	205
– spații verzi neamenajate:	40

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: 7.960 mp

	Existent	Propus
P.O.T.	17,14%	17,06%
C.U.T.	0,17	0,52

Nr. crt.	Destinația	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	LOCUINȚE+ANEXE	517	17,014	515	17,06
2.	DOTĂRI	-	-	-	-
3.	CAROSABIL	210	6,96	210	6,96
4.	PLATFORME., PARCAJE*	105	3,48	464*	15,36
5.	SPAȚII VERZI AMENAJATE	205	6,79	536	17,76
6.	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	40	1,32	25	0,85
7.	CURȚI-CONSTRUCȚII	1.940	64,41	1.267	42,01
	<b>TOTAL:</b>	<b>3.017</b>	<b>100%</b>	<b>3.017</b>	<b>100%</b>

\*Cele 12 parcaje sunt cu dale înierbate, ≈+70 mp verde

## Incinta propuneri

	Existent	Propus
P.O.T.	25,92%	25,16%
C.U.T.	0,26	1,38

Nr. crt.	Destinația	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	LOCUINȚE+ANEXE	239	25,52	232	25,16
2.	DOTĂRI	-	-	-	-
3.	CAROSABIL	-	-	-	-
4.	PLATFORME., PARCAJE*	35	3,79	359*	38,94
5.	SPAȚII VERZI AMENAJATE	21	2,28	331	35,90
6.	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	15	1,63	-	-
7.	CURȚI-CONSTRUCȚII	612	64,38	-	-
	<b>TOTAL:</b>	<b>922</b>	<b>100%</b>	<b>922</b>	<b>100%</b>

### 5.8. Circulația terenurilor

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

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

## 6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Subliniem faptul că zona în care se propune acest obiectiv Pârneava –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 are asigurată apă potabilă (pe toată str.Oituz).

#### 6.1.2. Propus

De la rețeaua existentă se va asigura cu racord contorizat pentru locuințe hidranți stradali propuși; apele uzate sunt dirijate prin rețeaua de canalizare menajeră spre stația de epurare a municipiului aflată la mică distanță str.Dorobanților – str. Bodrogului ~1.200 m.

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

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

### 6.2. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

#### 6.2.1. Existent

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

#### 6.2.2. Propus

Nu se fac modificări la acestea se menține racordul existent, amplasat la capacitatea necesară la clădirea propusă.

### 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 Oituz există o rețea de gaze naturale.

#### **6.4.2. Propus**

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

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

#### **6.5. Instalații speciale**

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

#### **6.6. Sistematizare verticală, drumuri, platforme**

##### **6.6.1. Existent**

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

Str. Oituz – amplasată la Vest este cu +0,1 +0,3 m mai sus de terenul studiat, necesită racorduri carosabile noi.

##### **6.6.2. Propus**

Pe ansamblul incintei se propun în esență următoarele:

- lucrări de sistematizare verticală pentru crearea unui CTS, cu pantele adecvate pentru scurgerea apelor pluviale;
- 1 acces auto, distinct + acces pietonal

Parcările posibile în incintă – 12 buc - se marchează corespunzător și sunt separate între ele și limita incintei de spațiile zonei amenajate, H.G. 525 prevede 1/10 garaje, se asigură 1/1.

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, extintoare, hidranți).

### **7. MĂSURI DE PROTECTIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL**

#### **7.1. Salubritate**

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

- neavând un impact semnificativ asupra mediului;
- planul determină utilizarea unor suprafețe mici la nivel local, în condiții stabilite de caracterul zonei ce a cunoscut în ultimii ani o „urbanizare” rapidă (utilități, drumuri etc.).

Menționăm:

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

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

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

precum și a normativelor și prevederilor legale în domeniu.

Proiectul respectă prevederile P.118/99 din:

- tabel 2.1.5. privind stabilirea categoriei e pericol de incendiu;
- tabel 2.1.9. privind stabilirea GRF.



În cazul schimbării destinației și funcțiunii clădirilor ce fac obiectul prezentei documentații se vor obține toate avizele și acordurile legale.

### 7.3. Disfuncționalități în zonă

Conform P.U.G. Arad și a prevederilor UTR 11 pentru zonă, amplasamentul este destinat pentru locuințe și funcțiuni complementare, deziderat respectat de prezentul P.U.D.

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

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

### 7.4. Aspectul exterior al construcțiilor

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

### 7.5. Amenajări exterioare

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

## 8. CONCLUZII

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

**Financiare** – se investește minim 900.000 Euro

- se creează o nouă clădire modernă
- intră sume în bugetul local

**Urbanistice:**

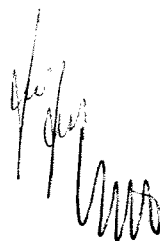
- dispăre o clădire foarte modestă, imposibil de modernizat.

Din aceste motive susținem aprobarea prezentei documentații P.U.D., considerând că ea sintetizează corect interesele investitorului cu cele ale orașului impulsionând construcția de locuințe noi în zonă.

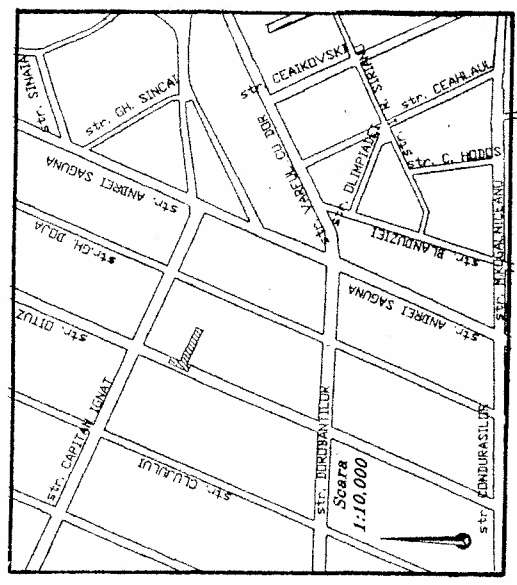
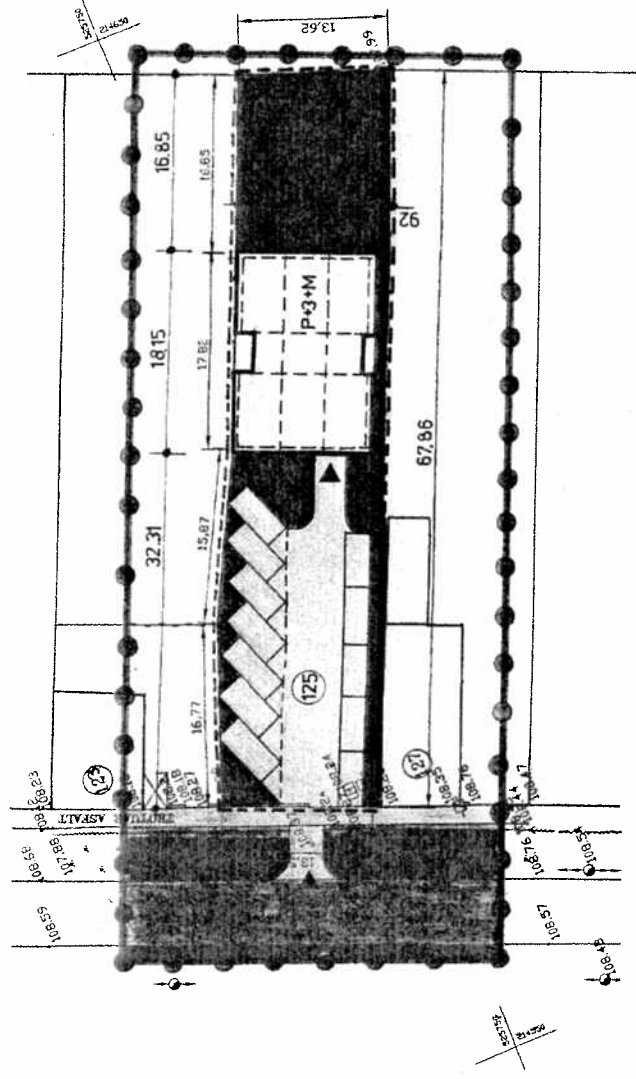
*„COPYRIGHT ! În conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.G. nr.1519/2004, acest proiect este proprietatea intelectuală a societății: B.I. ARH. DARIDA I. IOAN, autor ARH.DARIDA I. IOAN TNA 0600, MEMBRU R.U.R. 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”.*

Întocmit:

Șef proiect: arh. IOAN DARIDA  
 Urbanism: arh. IOAN DARIDA  
 Arhitectură: arh. VICTOR CATANĂ  
 Rezistență: ing. BERNADETA ALBU  
 Geo: S.C. ATELIER A SRL  
 tehn. ALEXANDRU TOMA  
 Topo: TOPO SERVICE SRL




**PUD**  
PLAN URBANISTIC  
DE DETALIU  
LOCUINTE P+3M STR. OTUZ NR 125  
REGLEMENTARI URBANISTICE



- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
  - - - - - LIMITA INCINTA PROPUNERI
  - ▬ CLADIRI EXISTENTE
  - ▬ CLADIRI PROPUSE
  - ▬ LOCUINTE
  - ▬ DOTARI
  - ▬ CAROSABIL
  - ▬ PLATFORME PARCAJE TROTUARE
  - ▬ SPATII VERZI AMENAJATE
  - ▬ SPATII VERZI NEAMENAJATE
  - ▬ CURTI CONSTRUCTII
  - ▲ ACCESE

EXISTENT		PROPUS	
POT	25.92%	POT	25.16%
CUT	0.26	CUT	1.38

EXISTENT		PROPUS	
POT	17.14%	POT	17.06%
CUT	0.17	CUT	0.52

TEREN AFERENT INCINTA PROPUNERI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1 LOCUINTE	239	25.92	232	25.16
2 DOTARI	—	—	—	—
3 CAROSABIL	—	—	—	—
4 PLATFORME PARCAJE	35	3.79	359	38.94
5 SPATII VERZI AMENAJ	21	2.28	331	35.90
6 SPATII VERZI NEAMEN	15	1.63	—	—
7 CURTI CONSTRUCTII	612	64.38	—	—
<b>TOTAL</b>	<b>922</b>	<b>100%</b>	<b>922</b>	<b>100%</b>

TEREN AFERENT ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1 LOCUINTE	517	17.14	515	17.06
2 DOTARI	—	—	—	—
3 CAROSABIL	210	6.96	210	6.96
4 PLATFORME PARCAJE	105	3.48	464	15.36
5 SPATII VERZI AMENAJ	205	6.79	536	17.76
6 SPATII VERZI NEAMEN	40	1.32	25	0.83
7 CURTI CONSTRUCTII	1940	64.41	1267	42.01
<b>TOTAL</b>	<b>3017</b>	<b>100%</b>	<b>3017</b>	<b>100%</b>

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA				BENEFICIAR		PR NR
DARIDA IOAN				SC 'ALGLASS' SRL		10/2007
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	LOCUINTE	FAZA	PL NR
SEF PROIECT	ARH DARIDA I.	<i>[Signature]</i>	1:500	P+3M	PUD	
PROIECTAT	ARH DARIDA I.	<i>[Signature]</i>	DATA	STR OTUZ NR 125 ARAD		
DESENAT	ARH DARIDA I.		APR '07	REGLEMENTARI URBANISTICE		03A

COPYRIGHT  
CONFORM ARTICOLULUI 39/HG 1519/2004 ACEST PROIECT INTRA SUB  
INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR AUTOR BI ARH DARIDA IOAN