

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: S.C. ARCADA INVEST S.R.L.
	MG -89/2005	Data 2/4/2006 Pagina nr. 1/6

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR: 89/2005

DENUMIRE: LOCUNȚE COLECTIVE S+P+4E+M

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

BENEFICIAR: S.C. ARCADA INVEST S.R.L.

AMPLASAMENT: ARAD, STR. OITUZ NR. 208-210

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

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: S.C. ARCADA INVEST S.R.L.
	MG –89/2005	Data 2/4/2006 Pagina nr. 2/6

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

Director: ing. Dorin Stanca
Șef proiect: arh. Doriana Balogh

ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI

Arhitectură: arh. Doriana Balogh
Rezistență: ing. Dorin Stanca
Instalații: ing. Răsădea Victor
Studiu geo : S.C. Atelier A SRL.
Ridicare topografică : S.C. Alpin Proiect S.R.L.

Întocmit
arh. Doriana Balogh

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: S.C. ARCADA INVEST S.R.L.
	MG - 89/2005	Data 2/4/2006 Pagina nr. 3/6

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1.	Foaie de capăt	1
2.	Fișa de responsabilități	2
3.	Borderou	3
4.	Memoriu general	4
	Elementele de recunoaștere a investiției	
	Obiectul studiului	
	Referire la studii anterioare	
	Analiza situației existente	
	Stabilirea modului de organizare urbanistică	
	Echiparea tehnico-edilitară	
	Măsuri de protecția a mediului	

B. PIESE DESENATE

1.	Situația existentă	01 A
2.	Reglementări urbanistice	02 A
3.	Obiective de utilitate publică	03 A
4.	Reglementări edilitare	01 ED
5.	Secțiune transversală prin teren	04 A

B. LISTA AVIZELOR ȘI ACORDURILOR

1. Certificat de urbanism nr. 2057 / 02.09.05
2. Extras CF nr. 69147
3. Aviz de amplasament R.A.A.C. Arad
4. Aviz de amplasament S.C. ELECTRICA BANAT S.A.
5. Aviz de amplasament S.C. ROMTELECOM S.A.
6. Avizul Direcției de Sănătate Publică Arad
7. Avizul Inspectoratului Protecției Civile Arad
8. Avizul Grupului de Pompieri „Vasile Goldiș” Arad

Întocmit,
Arh. Doriană Balogh

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: S.C. ARCADA INVEST S.R.L.
	MG - 89/2005	Data 2/4/2006 Pagina nr. 4/6

MEMORIU GENERAL

1. DATE GENERALE

- 1.1. Denumirea lucrării: Locuințe colective S+P+4E+M
1.2. Amplasament: Arad, Str. Oituz nr. 208-210
1.3. Beneficiar: S.C. ARCADA INVEST S.R.L.
1.4. Pr. nr.: 89/2005
1.5. Faza: P.U.D.

2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație faza P.U.D. se întocmește la solicitarea beneficiarului pentru stabilirea și crearea condițiilor de amplasare pe terenul de pe str. Oituz nr. 208-210 a unui grup de locuințe colective cu regimul de înălțime S+P+4E+M. Numărul total de apartamente rezultat va fi de max. 100, acestea vor fi deservite de 30 locuri de parcare.

Pe terenul studiat se propune - conform CU nr. 3171 din 09 decembrie 2005 - amplasarea construcțiilor menționate mai sus și a amenajărilor aferente (alei carosabile, parcaje, pietonale, spații verzi, etc.); terenul este proprietate privată, intravilan viran.

În cadrul prezentului proiect va fi de asemenea studiată o suprafață de teren de cca. 926mp, compusă din două parcele, aferentă numerelor 204 și 206 ale străzii Oituz. Aceste sunt de asemenea terenuri intravilane virane.

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

3. REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Nu există documentații urbanistice anterioare sau care să se desfășoare concomitent cu prezentul P.U.D.

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Arad - cartierul Alfa, în sud-vestul municipiului Arad și este străbătută de Str. Oituz pe direcția nord-sud. Râul Mureș trece la cca. 400m sud de această zonă.

Terenul de amplasament al obiectivelor propuse este inclus în UTR nr. 10, subzonă locuire și funcțiuni complementare.

4.1. Folosința terenului

Terenul studiat, în suprafață de 2.272mp+926mp, suprafață totală de 3.198mp, are ca și categorie de folosință „intravilan viran”. Acesta este compus din 4 parcele, cu următoarele caracteristici:

- **Str. Oituz nr. 204**, parcelă cu suprafața de 208mp, are posibilitatea de acces dinspre Str. Oituz, dar și de pe aleea betonată perpendiculară pe Str. Oituz. Terenul are formă triunghiulară, cu dimensiunile 12,72m×32,74m×34,81m. Acesta se află în proprietatea privată a statului.

- **Str. Oituz nr. 206**, parcelă cu suprafața de 718mp, are posibilitatea de acces dinspre Str. Oituz. Terenul are formă trapezoidală, cu dimensiunile 13,69m×32,74m×39,80m×70,16m. Acesta se află în proprietatea privată a statului.

- **Str. Oituz nr. 208**, parcelă cu suprafața de 1.156mp, are posibilitatea de acces dinspre Str. Oituz, dar și de pe aleea betonată perpendiculară pe Str. Oituz. Terenul are formă dreptunghiulară, cu dimensiunile 15,43m×76,22m. Acesta se află în proprietatea privată a unui grup de persoane fizice. Conform Extrasului C.F. nr. 64617, terenul nu are înscrieri privitoare la sarcini.

- **Str. Oituz nr. 210**, parcelă cu suprafața de 1.116mp, are posibilitatea de acces dinspre Str. Oituz. Terenul are formă dreptunghiulară, cu dimensiunile 14,36m×78,03m. Acesta se

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: S.C. ARCADA INVEST S.R.L.
	MG - 89/2005	Data 2/4/2006 Pagina nr. 5/6

află în proprietatea privată a unui grup de persoane fizice. Conform Extrasului C.F. nr. 59595, terenul nu are înscrieri privitoare la sarcini.

În zona strict studiată, folosința predominantă a terenului este aceea de „viran” (35,59%), apoi urmează destinația pietonale și zone verzi (27,38%), „curți construcții” – locuințe familiale și colective (19,49%) și circulații carosabile și platforme auto (17,54%). În marea lor majoritate, terenurile sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (43,28%), iar terenurile destinate circulațiilor auto și pietonale aparțin domeniului public al statului (47,02%). 9,70% sunt terenuri aflate în proprietatea privată a statului.

4.2. Analiza fondului construit existent

Fondul construit existent este caracteristic zonelor limitrofe ale orașului, în care s-a intervenit în anii 1980 prin construirea de blocuri de locuințe. Aspectul general al zonei studiate este deteriorat de terenurile virane existente, avînd o pondere semnificativă (35,59%). În zonă sunt prezente două tipuri de construcții, într-un mixaj eterogen: pe de o parte locuințe parter mediocre, iar pe de altă parte blocuri de locuințe P+4, într-o stare tehnică bună. Locuințele sunt desfășurate de-a lungul străzii Oituz și Pionierilor, amplasate în general la aliniamentul stradal, într-un front discontinuu. Acestea sunt locuite de o populație cu venituri sub medie, pensionari și, izolat, familii de romi. Zona blocurilor de locuințe se întinde la nord și vest de zona studiată și este deservită de zone verzi, alei pietonale, carosabile și parcaje, iar clădirile sunt amplasate izolat, pe direcția nord-sud. Blocurile sunt locuite de familii tinere.

Construcțiile existente în zona studiată au următoarele caracteristici:

- funcțiunea predominantă - locuire, funcțiunile complementare zonei de locuit sunt relativ slab reprezentate (spălătorie auto, mică producție cu birourile aferente)
- regim de înălțime:
 - locuințe familiale: parter, izolat P+M
 - locuințe colective: P+4
- stare tehnică:
 - locuințe familiale: mediocră/rea, izolat bună
 - locuințe colective: bună
- vechime construcții:
 - locuințe familiale: 50-70 ani, izolat 5-10 ani
 - locuințe colective: 20-30 ani
- materiale de construcție utilizate:
 - locuințe familiale: semidurabile (văiușă), izolat durabile (cărămidă, beton)
 - locuințe colective: durabile (diafragme beton armat)

Din punct de vedere arhitectural-urbanistic, zona are un aspect semiurban, cu o volumetrie variată, densitate medie a clădirilor și fronturi stradale discontinue.

4.3. Analiza geotehnică

4.3.1. Date generale:

- geomorfologic: amplasamentul explorat aparține Câmpiei de Vest, terenul prezentând un aspect plan orizontal, cu stabilitatea generală asigurată;
- geologic: formațiuni neogene dispuse transgresiv și discordant peste fundament cristalin;
- hidrogeologic: deoarece amplasamentul se situează în zona de influență a râului Mureș, datorită straturilor de permeabilități diferite de subsol, acesta este predispus la fluctuații mari ale nivelului apei freatice, în principal pe seama modificărilor de nivel a apei din râu, dar și datorită variațiilor de volum ale precipitațiilor în zonă.

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

4.3.2. Stratificația terenului:

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: S.C. ARCADA INVEST S.R.L.
	MG - 89/2005	Data 2/4/2006 Pagina nr. 6/6

Pentru determinarea condițiilor de fundare au fost executate 3 foraje geotehnice, care au evidențiat o stratificație relativ uniformă, constituită din:

- umpluturi până la 0,80-1,00m;
- argilă cafenie plastic vârtoasă până la adâncimi de 1,50-1,60m, care trece apoi la argilă cafenie plastic vârtoasă cu rare concrețiuni de calcar până la 2,80-2,90m adâncime;
- argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă cu concrețiuni de calcar până la 3,50m adâncime;
- praf argilos cafeniu cu concrețiuni de calcar până la 3,50m adâncime;
- orizont slab coeziv, alcătuit din praf nisipos cafeniu ruginiu umed, neepuizat până la baza forajului (5,00m).

4.3.3. Apa subterană:

La data executării lucrărilor, apa freatică a fost interceptată la adâncimea de 4,00m; variația ei este condiționată de debitul Mureșului și cantitatea de precipitații căzută; se estimează un regim ascensional al apei până la -2,50m față de CTN.

4.3.4. Concluzii și recomandări:

Fundarea se va realiza obligatoriu prin depășirea stratului de umpluturi și sol vegetal, la adâncimi mai mari de 1,70m pentru tronson fără subsol, respectiv 2,40m pentru tronsonul cu subsol.

4.4. Căile de comunicații

Zona studiată este străbătută pe direcția nord-sud de Str. Oituz și de o alee carosabilă perpendiculară pe Str. Oituz.

Tronsonul străzii Oituz care străbate zona este de categoria III cu un singur sens, din pământ, cu spații verzi neamenajate și trotuare pe latura construită (spre est). Stada este iluminată public.

Aleea carosabilă perpendiculară pe Str. Oituz este de categoria III, cu două sensuri, din beton, cu un parcaj auto, trotuare și spații verzi pe latura nordică.

5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

5.1. Elemente de temă

5.1.1. Determinarea configurației geometrice a terenului necesar pentru amplasarea obiectivelor solicitate:

A – locuințe colective S+P+4E+M, cu dimensiunile maxime de 56,40m × 23,10m, cu $A_c = 1.000\text{mp}$; un maxim de 100 apartamente de 1-3 camere vor fi grupate în jurul a două case de scară

B – locuințe colective S+P+4E+M, cu dimensiunile maxime de 20,20m × 24,90m, cu $A_c = 350\text{mp}$; o singură casă de scară pentru un număr de 30 apartamente cu 1-3 camere

Terenul disponibil pentru realizarea obiectivului A are suprafața totală de 2.272mp, rezultată prin însumarea suprafețelor a două parcele de formă dreptunghiulară (Str. Oituz nr. 8 și nr. 10). Acesta are dimensiunile 76,22m ÷ 78,03m × 29,19m ÷ 29,79m.

Terenul disponibil pentru realizarea obiectivului B are suprafața totală de 2.272mp, rezultând un teren de formă triunghiulară, prin însumarea suprafețelor a două parcele de formă trapezoidală, respectiv triunghiulară. Acesta are dimensiunile totale de 74,62m × 26,41m × 69,67m.

Datele referitoare la aceste terenuri au fost detaliate la cap. 4.1.

5.1.2. Lucrări de construcții propuse a fi executate:

Conform solicitărilor beneficiarului, a caracteristicilor specifice clădirilor de locuit, a caracteristicilor dotărilor tehnico-edilitare din zonă, a prevederilor, standardelor și normativelor în vigoare, se preconizează următoarele lucrări:

- a. îndepărtarea stratului vegetal
- b. săpături pentru fundații continue sau izolate
- c. sprijiniri, cofrări, armari, turnare betoane în fundații
- d. turnări betoane în stâlpi și grinzi, plăci parter și etaje
- e. zidărie din BCA de 30cm, 25cm, 10cm

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: S.C. ARCADA INVEST S.R.L.
	MG - 89/2005	Data 2/4/2006 Pagina nr. 7/6

- f. șarpante și învelitori
- g. tencuieli, zugrăveli, placaje
- h. montare tâmplărie interioară și exterioară
- i. instalații interioare – apă canal, electrice, telefonie
- j. centrală termică pe gaz și distribuție
- k. racordarea la utilitățile stradale
- l. sistematizare verticală, drumuri, alei
- m. plantații, gazon, etc.

Acestea se pot completa/modifica conform autorizației de construire sau în cazul identificării pe teren a unor rețele.

5.1.3. Principalii parametri tehnici

Conform datelor furnizate de către beneficiar, construcțiile propuse au funcțiunile specifice locuirii de calitate, cu spații interioare destinate zonelor de zi și de noapte și cu amenajări exterioare care să asigure accese carosabile, parcaje, pietonale, zone verzi amenajate, platforme gospodărești.

Construcțiile prezintă următoarele caracteristici:

A – locuințe colective S+P+4E+M

Ac=1.000mp

Ad=5.000mp

B – locuințe colective S+P+4E+M

Ac=350mp

Ad=1.750mp

Platforme carosabile și parcaje

– pentru obiectivul A

Ac=737mp

– pentru obiectivul B

Ac=304mp

5.1.4. Rezistența și stabilitatea

Calitativ și structural, ambele asanbluri de clădiri vor fi proiectate și executate conform Legii 10/1995, privind calitatea în construcții. Tipul și caracteristicile specifice se vor fi stabili definitiv la faza următoare a proiectului.

Se vor folosi materiale durabile, cum sunt: betonul pentru fundații, structură de rezistență în cadre de beton armat, pereți exteriori din zidărie BCA 30cm, placați cu termoizolație polistiren expandat, planșee de beton armat, șarpantă lemn și învelitoare țiglă, echipamente și instalații aferente. În acest fel, va fi asigurată rezistența și stabilitatea clădirii pe toată durata exploatării ei.

5.1.5. Amenajări exterioare – constau în:

- Plantare vegetație medie și mare
- Gazon și rondouri cu flori
- Alei și trotuare dalate pentru acces și legături între clădiri
- Iluminat incintă și accese
- Mobilier urban
- Alei carosabile și parcaje
- Platforme gospodărești

5.1.6. Caracteristici tehnice pentru conformarea cu sistemul calității în construcții

Construcțiile propuse se încadrează în :

- Categoria de importanță - normală „C” HGR 766/97
- Clasa de importanță – III P 102/92
- Zonă seismică de calcul D (Ks=0,16, Tc=1,00) P-100/92
- Grad rezistență la foc – III P 118 /99
- Categoria pericol de incendiu – nu se normează

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: S.C. ARCADA INVEST S.R.L.
	MG - 89/2005	Data 2/4/2006 Pagina nr. 8/6

5.1.7. Igiena, sănătatea oamenilor, protecția mediului

Locuințele colective propuse nu constituie nici un pericol pentru:

- poluarea solului, a apei, deoarece toate instalațiile sanitare vor fi racordate la utilitățile existente; apele menajere se colectează și dirijează spre rețeaua edilitară de canalizare menajeră
- poluarea aerului, deoarece instalația de încălzire propusă este cu centrale termice omologate, cu emisii sub limitele permise de normative; în clădiri nu se desfășoară activități poluante fonice.

Nu se depozitează sau utilizează substanțe toxice sau cu pericol de explozie. În timpul exploatării construcțiilor se produc exclusiv deșeuri menajere curente; în zonă este rezolvată complet problema preluării și transportului gunoierului la rampa ecologică municipală.

5.2. Propuneri de organizare a terenului

A. Pe suprafața de teren din proprietatea beneficiarului (Str. Oituz nr. 208-210) se amplasează:

Corp A - cu dimensiunile maxime de 56,40m × 23,10m - la frontul stradal, înspre Str. Oituz și la 4,50m față de limita de proprietate din sud.

Platforme carosabile și parcaje – vor fi amenajate în extremitatea vestică a parcelelor (pentru 21 locuri de parcare), cu acces din aleea carosabilă existentă și în partea sudică a parcelei nr. 210 (pentru 9 locuri de parcare), cu acces dinspre Str. Oituz.

Din punct de vedere **juridic**, terenurile sunt proprietatea privată a unui grup de persoane fizice (conform Extraselor de Carte Funciară nr. 59595 și 64617), în categoria intravilan viran.

B. Pe suprafața de teren adiacentă proprietății beneficiarului (Str. Oituz nr. 204-206) se amplasează:

Corp B - cu dimensiunile maxime de 20,20m × 24,90m - la frontul stradal, înspre Str. Oituz și aleea carosabilă și la 0,00m față de limita de proprietate din sud.

Platformă carosabilă cu parcaje – va fi amplasată în partea sud-vestică a parcelei de la nr. 206, cu acces din aleea carosabilă existentă, asigurând 12 locuri de parcare.

Din punct de vedere **juridic**, terenurile sunt proprietatea privată a statului, în categoria intravilan viran.

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

5.3. Regimul de înălțime

Construcțiile propuse (A și B) vor avea regimul de înălțime S(parțial)+P+4E+M, cu următoarele înălțimi față de CTS:

Corp A - cornișă +15,00m / coamă +20,00m

Corp B - cornișă +15,00m / coamă +20,00m

5.4. Regimul de aliniere al construcțiilor

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

Corp A	E – 0,00m
	V – 21,02m
	N – 0,00m
	S – 4,50m
Corp B	E – 0,00m
	V – 56,80m
	N – 0,00m
	S – 0,00m

Aceste distanțe permit spații libere în jurul clădirilor și elimină posibilitatea umbririi reciproce.

5.5. Modul de utilizare al terenului

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: S.C. ARCADA INVEST S.R.L.
	MG - 89/2005	Data 2/4/2006 Pagina nr. 9/6

Modul de ocupare a terenului, funcțiunile propuse, amplasarea și configurația construcțiilor propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu Certificatul de Urbanism nr. 3171 din 09.12.2005 și prevederile Regulamentului General de Urbanism referitoare la UTR nr. 10.

Terenul total studiat este de 9.550mp, iar terenul propriu-zis are o suprafață totală de 2.272mp + 926mp = 3.198mp. Indicii de utilizare a terenului sunt:

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

Parcela din **Str. Oituz nr. 208-210** (S=2.272mp)

P.O.T. propus = 45,00%

C.U.T. propus = 2,20

Parcela din **Str. Oituz nr. 204-206** (S=926mp)

P.O.T. propus = 40,00%

C.U.T. propus = 1,90

5.6. Bilanț teritorial aferent suprafețelor studiate

Nr. Crt.	Funcțiuni existente și propuse	Existent (ha)	%	Propus (ha)	%
1.	Locuințe și funcțiuni complementare	0,1861	19,49	0,3211	33,62
2.	Spații verzi din domeniul public și privat	0,2295	24,03	0,3126	32,74
3.	Platforme gospodărești	-	-	0,0006	0,06
4.	Căi de comunicare pietonală	0,0320	3,35	0,0728	7,62
5.	Platforme carosabile din dom. public și privat	0,0570	5,97	0,1173	12,28
6.	Căi de comunicare carosabile din dom. public	0,1105	11,57	0,1105	11,57
7.	Teren viran	0,3399	35,59	0,0201	2,11
TOTAL GENERAL		0,9550	100	0,9550	100

A. În cadrul parcelei de teren de pe Str. Oituz nr. 208-210, suprafețe având diverse destinații sunt repartizate astfel:

Nr. Crt.	Funcțiuni existente și propuse	Existent (mp)	%	Propus (mp)	%
1.	Locuințe individuale și colective	-	-	1.000	44,01
2.	Spații verzi amenajate și platforme gospodărești	-	-	339	14,92
3.	Căi de comunicare carosabilă și pietonală	-	-	933	41,07
4.	Teren viran	2.272	100	-	-
TOTAL GENERAL		2.272	100	2.272	100

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: S.C. ARCADA INVEST S.R.L.
	MG - 89/2005	Data 2/4/2006 Pagina nr. 10/6

B. În cadrul parcelei de teren de pe Str. Oituz nr. 204-206, suprafețe având diverse destinații sunt repartizate astfel:

Nr. Crt.	Funcțiuni existente și propuse	Existent (mp)	%	Propus (mp)	%
1.	Locuințe individuale și colective	-	-	350	37,80
2.	Spații verzi amenajate și platforme gospodărești	-	-	227	24,51
3.	Căi de comunicare carosabilă și pietonală	-	-	349	37,69
4.	Teren viran	926	100	-	-
TOTAL GENERAL		926	100	926	100

5.7. Circulația terenurilor

Terenul propus pentru realizarea locuințelor colective nu își modifica statutul juridic de domeniu privat al persoanelor fizice. După finalizare, construcțiile se vor nota în Cartea Funciară.

6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

6.1. Alimentare cu apă

6.1.1. Situația existentă

Pe aleea carosabilă din zona studiată funcționează o conductă pentru distribuția apei potabile.

6.1.2. Situația propusă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a clădirilor se propune execuția unui branșament de apă la rețeaua publică de distribuție a apei (conductă PVC 160 mm) existentă pe aleea carosabilă.

Branșamentul de apă, inclusiv căminul de contor de apă rece vor fi dimensionate și realizate conform condițiilor formulate de operatorul serviciilor publice de alimentare cu apă.

De la căminul de apometru (punctul de delimitare a instalațiilor publice – private), se propune realizarea unei ramificații de incintă, cu conductă din țevă PE-ID 75 mm PN 6, de la care vor fi racordate, pe măsura realizării lor, fiecare scară a locuințelor colective.

Conductele de legătură (branșare de incintă) cu instalațiile sanitare interioare vor fi executate, de asemenea, din țevi PE-HD, cu secțiuni corespunzătoare debitului simultan de calcul pentru fiecare clădire în parte.

Se recomandă ca pe conducta de racord, înainte de distribuția interioară pentru alimentarea cu apă, să se instaleze robineteți (corp sferic), protejați împotriva înghețului.

Robinetul de separație-siguranță va fi montat în cămin de linie de tip uzinat cu corp din material plastic sau în subsolul tehnic al imobilului.

6.2. Canalizarea menajeră

6.2.1. Situația existentă

În zona aleii carosabile ce deservește locuințele colective existente este amplasată o rețea de canalizare menajeră de utilitate publică.

6.2.2. Situația propusă

Se propune ca locuințele colective să fie racordate la rețeaua de canalizare menajeră existentă pe aleea carosabilă.

Colectorul de racord și rețeaua de canalizare menajeră din incintă urmează a se executa din tuburi PVC 200 mm, montate sub adâncimea de îngheț, cu panta medie nu mai mică de 6,0%.

La colectorul din incintă se vor racorda clădirile de locuit, prin intermediul unor cămine de canalizare nevizitabile din PVC, cu capac carosabil.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: S.C. ARCADA INVEST S.R.L.
	MG - 89/2005	Data 2/4/2006 Pagina nr. 11/6

6.3. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

6.3.1. Situația existentă

Pe Str. Oituz, dar și pe aleea carosabilă perpendiculară pe aceasta, există o L.E.A. 0,4KV din care sunt racordate brânșamentele electrice aferente clădirilor de locuit, din această linie electrică fiind asigurat și iluminatul public stradal.

6.3.2. Situația propusă

Pentru asigurarea cu energie electrică a locuințelor colective propuse, se va realiza un racord electric de 0,4KV din L.E.A. 0,4KV existentă pe Str. Oituz, acest racord fiind realizat din cablu electric pozat subteran.

Se vor realiza cutii de distribuție 0,4KV din care se va racorda fiecare scară a locuințelor colective. Din aceste rețele electrice se va asigura și iluminatul incintei.

6.4. Instalații termice, alimentare cu gaze

Nu se are în vedere un sistem centralizat (public) de termoficare pentru locuințele colective, optându-se pentru varianta unei centrale termice de încălzire și preparare a apei calde menajere, cu funcționare pe gaz, aferentă fiecărei scări de bloc, după extinderea prealabilă a rețelei de gaz metan de pe Str. Oituz.

6.5. Sistemalizare verticală

6.5.1 Existent

Terenul din incinta studiată este relativ plan, excepție făcând deponiile de pământ existente, care au înălțimea maximă de 1,03m, respectiv de 0,67m. Nivelmentul terenului natural se desfășoară între cotele 108,23 NMB și 108,52 NMB.

6.5.2 Propus

Pe terenul studiat se propune în primul rând nivelarea terenului, a deponiilor de pământ existente. Cota $\pm 0,00$ este preconizată la 109,10 NMB, iar CTS la 108,50 NMB.

7. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL

7.1. Salubritate

Specificul clădirilor propuse – locuințe – elimină riscul producerii de deșeuri toxice sau periculoase; cele menajere sau vegetale se vor aduna în pubele de gunoi amplasate în spații special amenajate (platforma gospodărească) și se vor preda la serviciul de salubritate orășenesc în vederea depozitării la rampa de gunoi ecologică.

Curățenia pe terenul studiat va fi responsabilitatea locatarilor.

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 funcțiilor în clădirile ce fac obiectul prezentului PUD.

7.3. Disfuncționalități în zonă

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt parțial legate de căile de comunicare neadecvate: Str. Oituz – principala cale de acces la teren – este din pământ, nemarcată, cu o lățime necorespunzătoare (3,20m). Rezolvarea acestei probleme depinde de administrația locală și constă în lărgirea străzii Oituz și asfaltarea acesteia.

Alte disfuncționalități se referă la terenurile virane studiate, din Str. Oituz nr. 204, 206, 208 și 210, care sunt relativ insalubre, ocupate parțial cu deponii de pământ și vegetație crescută sălbatic. De

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: S.C. ARCADA INVEST S.R.L.
	MG - 89/2005	Data 2/4/2006 Pagina nr. 12/6

asemenea, în jurul acestor terenuri există suprafețe considerabile de zone verzi din domeniul public, neamenajate.

Din aceste considerente, terenurile virane studiate în acest proiect, precum și starea căilor de comunicație deteriorează aspectul general al zonei și calitatea locuirii în zonă.

7.4. Aspectul exterior al construcțiilor

Considerăm că propunerile acestui proiect – o arhitectură a locuințelor colective europene contemporane, funcțională – sunt soluția optimă pentru dezvoltarea zonei, păstrându-se funcțiunile existente și îmbunătățindu-se aspectul arhitectural-urbanistic al zonei. Se propun materiale specifice zonei, ca textură și colorit.

7.5. Amenajările exterioare

Pe domeniul public se propun lucrări de racordare la căile carosabile existente, amenajarea de alei pietonale de-a lungul parcelelor și a zonelor verzi. Amenajările exterioare în incinta studiată sunt în concordanță cu cele prezentate la cap.5.1.5. Nu se vor realiza împrejuriri.

8. CONCLUZII

Realizarea locuințelor colective propuse prin acest proiect va avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar și economico-social în zonă, deoarece prin realizarea investiției se va diversifica volumetria zonei, se vor extinde rețelele edilitare existente, se va investi în construcția de noi locuințe și se vor ameliora aspectele sociale din zonă prin apariția de noi familii (tinere) cu venituri medii, ce vor ocupa clădirile propuse.

De asemenea, materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i funcțiunea predominantă – aceea de locuire.

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

Întocmit,
arh. Doriană Balogh

Conspect de proprietate privind imobilul inregistrat in C.F. 59595 Arad, sub nr.top. 2070;2105-2107/1/2/2/1 si in C.F. 64617 Arad, sub nr.top. 2070;2105-2107/1/2/2/3

ADRESA			PROPRIETAR		CONFORM C.F.		CONFORM MASURATORI	CONFORM CADASTRU		OBS.	Nr.cadastral provizoriu	
LOC.	STR.	NR.	NR. C.F.	NR. TOP.	SUPR. (mp)	SUPR. (mp)	NR.TOP.	SUPR.(mp)				
Arad	Oltuz	208	VARCIU IOAN si VARCIU FLOARE -cota de 1/4 parte		64617	2070;2105-2107/1/2/2/3	1156	1156	1199	162	Intravilan viran	
			IOJA CAMELIA si IOJA LIVIUS GHEORGHE -cota de 1/4 parte						1200/1	875		
			DUMITRESCU LUCIA CARMEN si DUMITRESCU SANDU PAUL -cota de 1/4 parte						1200/3	119		
			BARABAS DANIEL FLORIN si BARABAS CARMEN STELA EMILIA -cota de 1/4 parte									
TOTAL			X	X	1156	1156	X	1156	X	X		
Arad	Oltuz	210	VARCIU IOAN si VARCIU FLOARE -cota de 1/4 parte		59595	2070;2105-2107/1/2/2/1	1116	1116	1200/2	1116	Intravilan viran	
			IOJA CAMELIA si IOJA LIVIUS GHEORGHE -cota de 1/4 parte									
			DUMITRESCU LUCIA CARMEN si DUMITRESCU SANDU PAUL -cota de 1/4 parte									
			BARABAS DANIEL FLORIN si BARABAS CARMEN STELA EMILIA -cota de 1/4 parte									
TOTAL			X	X	1116	1116	X	1116	X			

