

**H O T Ă R Ă R E A nr. _____
din _____ 2009
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire bloc S+P+2E+M”,
str.Oituz nr.214-216, beneficiar SC EDIGIO COM SRL, proiect nr.27/2007,
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.16725 din 23.03.2009;

-raportul nr.ad.16725 din 23.03.2009 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire bloc S+P+2E+M”, str.Oituz nr.214-216, beneficiar SC EDIGIO COM SRL, proiect nr.27/2007, elaborat de SC „L&C TOTAL PROIECT” SRL;

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

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

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) lit „c” și art. 45 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E :

Art.1 Se aprobă Avizul Comisiei Tehnice nr.29 din 04.09.2008.

Art. 2. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „Construire bloc S+P+2E+M”, str.Oituz nr.214-216, beneficiar SC EDIGIO COM SRL, proiect nr.27/2007, elaborat de SC „L&C TOTAL PROIECT” SRL, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este valabil 3 ani de la data aprobării în Consiliului Local al Municipiului Arad.

Art.4. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, SC EDIGIO COM SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
Doina PAUL

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Construire bloc S+P+2E+M”, str.Oituz nr.214-216,
beneficiar SC EDIGIO COM SRL, proiect nr.27/2007,
elaborat de SC „L&C TOTAL PROIECT” SRL

Având în vedere că au fost îndeplinite toate condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1957/11.07.2007 și faptul că prin amenajarea propusă se îmbunătățește aspectul urban al zonei (mobilare front stradal; creșterea fondului locativ existent), consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Construire bloc S+P+2E+M”, str.Oituz nr.214-216, beneficiar SC EDIGIO COM SRL, proiect nr.27/2007, elaborat de SC „L&C TOTAL PROIECT” SRL.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT ȘEF
Serviciul Construcții și Urbanism
Nr.ad.8697din 18.09.2008

RAPORT

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire bloc S+P+2E+M”,
str.Oituz nr.214-216, beneficiar SC EDIGIO COM SRL, proiect nr.27/2007, elaborat
de SC „L&C TOTAL PROIECT” SRL

Prezenta documentație s-a întocmit în baza Certificatului de Urbanism nr.1957/11.07.2007 emis de Primăria Municipiului Arad și are ca obiect construirea unui bloc de locuințe S+P+2E+M. Parcela cu nr. cadastru 10.608 în suprafață de 771 mp, teren viran, (C.F. nr.72196 Arad, nr.cad.10608, proprietate privată, teren intravilan) și se învecinează pe cele trei laturi cu parcele proprietăți private.

Clădirea cu funcțiune mixtă comerț și locuințe colective, de la frontul stradal, cuprinde:

Subsol: 18 parcări și spațiu tehnic comun.

Parter: casă scară, spații comerciale.

Etaj 1,2 și mansardă: hol, câte 5 apartamente pe fiecare nivel cu 2,3 și 4 camere.

Din punct de vedere al regimului de înălțime, construcția propusă are două volume distincte arhitectural, legate și articulate prin casa scării, astfel:

Pentru volumul din spate S+P+2E+M, cornișă 10,12m, coamă 14,37m.

Pentru volumul spre frontul stradal S+P+2E+M, cornișă 11,24m, coamă 13,12m.

În incintă se realizează 20 de parcări (18 la subsol și 2 exterioare în incintă).

Echiparea tehnico – edilitară

Apă-canal

De la rețeaua existentă se va asigura cu racord contorizat pentru imobilul propus, apele uzate sunt dirijate spre rețeaua stradală de canalizare menajeră existentă..

Canalizarea pluvială se va racorda la rețeaua existentă.

Alimentarea cu en.electrică, telecomunicații

Alimentarea se va face de la rețeaua existentă pe str.Oituz.

Instalații termice

În vecinătatea amplasamentului studiat sunt rețele – magistrale și locale - de distribuție a agentului termic și beneficiarul dorește racordarea la punctul termic existent.

Instalații gaze

Imobilul se va racorda la rețeaua de gaze existentă.

Indicii de ocupare a terenului au următoarele valori:

POT propus = 52,6% CUT propus = 2,9

Documentația conține următoarele avize:

Nr.crt.	ORGANISME CENTRALE / TERITORIALE INTERESATE	Nr.și data aviz
1	Agenția Regională pentru Protecția Mediului TM	1812/03.01.2008

2	Autoritatea de Sănătate Publică a jud.Arad	1081/24.07.2007
3	Enel Distribuție Banat	18587/08.02.2008
4	SC Compania de Apă Canal Arad SA	7377/07.08.2007
5	ROMTELECOM SA	547/01.08.2007
6	E-ON GAZ	763/18.07.2007
7	Inspectoratul pt.Situații de Urgență-Vasile Goldis	1135A/27.08.2007 1801A/27.08.2007
8	CET	10715/17.07.2007

Având în vedere că zona cuprinsă în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, este rezidențială cu locuințe de tip urban și funcțiuni complementare zonei de locuire, iar realizarea noului obiectiv va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic al zonei

PROPUNEM:

avizarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire bloc S+P+2E+M”, str.Oituz nr.214-216, beneficiar SC EDIGIO COM SRL, proiect nr.27/2007, elaborat de SC „L&C TOTAL PROIECT” SRL

Arhitect Șef
Arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu
Ing.Mirela Szasz

S.C.L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
ARAD Cod Fiscal 17446955
C.U.I. J02/674/2005
Str.ZIMBRULUI nr.54 Tel.287290

BENEFICIAR:S.C.EDIGIO COM S.R.L.

1.FOAIIE DE CAPĂT

PROIECT NR.	:27/2007
FAZA	:P.U.D.
DENUMIRE PROIECT	:CONSTRUIRE IMOBIL S+P+2E+M
VALOAREA	: 1.427.478,7 lei din care ICM: 1.427.478,7 lei

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

S.C.L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
ARAD Cod Fiscal 17446955
C.U.I. J02/674/2005
Str.ZIMBRULUI nr.54 Tel.287290

PROIECT NUMĂRUL 27/2007

FAZA P.U.D.

2.FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

I. COLECTIVUL DE ELABORARE

ARHITECTURA : ARH.BATCU MIRCEA ȘI
ARH.CIOARĂ LUCIAN

REZISTENȚA : ING.TĂȚAR ADRIAN

INSTALAȚII : SC ARCOINSTAL SRL
prin ING.PANTEA CRISTINA

II. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

S.C.EDIGIO COM S.R.L.

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

Borderoul Volumului

A. PIESE SCRISE

I. FOAIE DE CAPĂT

II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

III. BORDEROUL VOLUMULUI

IV. MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

2. OBIECTUL STUDIULUI

3. REFERIRE LA STUDIILE ANTERIOARE

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

4.1. Folosința terenului

4.2. Analiza fondului construit existent

4.3. Analiză geologică

4.4. Căile de comunicații

5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ și REGLAMENTĂRI

6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

6.1. Apă-Canal

6.2. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

6.3. Instalații termice

6.4. Instalații gaze

6.5. Instalații speciale

6.6. Sistemalizare verticală, drumuri, platforme

7. MĂSURI DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTRUIT și NATURAL

7.1. Salubritate

7.2. Măsuri protecția muncii și P.S.I

7.3. Disfuncționalități în zonă

7.4. Aspectul exterior al construcțiilor

7.5. Amenajării exterioare

8. CONCLUZII

V. AVIZE, ACORDURI

1. C.U.1245 /08.05.2007

2. Planșă anexă C.U.

3. C.F. nr.14009/TOP 3979/b.2/2/1

4. Aviz Mediu nr.

5. Aviz PSI nr.

B. PIESE DESENATE

6. PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE.....01 A

7. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....02 A

8. REGLAMENTĂRI URBANISTICE.....03 A

9. CIRCULAȚIA TERENURILOR.....04 A

10. REGLAMENTĂRI EDILITARE.....01 ED

MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

- Denumirea lucrării: Construire Imobil S+P+2E+M
- Număr Proiect: 27/2007
- Faza: Plan urbanistic de detaliu
- Beneficiar: SC EDIGIO COM SRL

2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului în vederea realizării unui imobil S+P+2E+M, cu destinație mixtă: parter comercial și apartamente de locuit cu 3 și 4 camere, subsolul fiind folosit pentru parcaje, în Arad, str.Oituz nr.214-216. Documentația are la bază C.U.nr.1245/08.05.2007 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 10, cu caracter mixt – locuințe, comerț, servicii, predominant locuințe individuale și colective.

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

4.1. Folosința terenului

Incinta de 771 mp este cu construcții.

Se învecinează:

- Nord – lot cu casă str. Oituz nr.212
- Sud – lot fără casă str.Oituz nr.218
- Est – strada Oituz
- Vest – lot cu punct termic cartier Alfa

4.2. Analiza fondului construit existent

Clădirile din vecinătate sunt construite în ultimii 40 ani, și chiar mai noi (cea învecinată de la nr.212), în stare tehnică bună și punctul termic, o construcție de prin anii '80.

Blocurile din zonă sunt din anii 1980-1989. Terenul este plat și are stabilitatea generală asigurată având cota de 109, 63 Est , 109,74 Nord, 109, 81 Vest și 109,69 Sud; nu este expus la riscuri – inundații, alunecări teren etc, decât dacă cota râului Mureș depășește cota digului de beton.

4.3. Analiză geologică

4.3.1. Date generale

Amplasamentul cercetat se găsește în orașul Arad, str.Oituz nr.214-216. Geomorfologic terenul este plan, având stabilitatea generală a terenului asigurată, fiind situat pe partea superioară a râului Mureș.

4.3.2. Geologia zonei

Pentru determinarea condițiilor de fundare se va întocmi un studiu geotehnic, cu foraj sub clădirea propusă.

Pentru această fază de proiectare, plecând de la forajul executat de către S.C.REAL GEOTEHNIC S.R.L, nr.1136/2007, se pot face următoarele recomandări:

- terenul se prezintă plan și are stabilitatea generală asigurată
- stratificația este constituită din:
 - o umpluturi de diferite naturi și pamânt vegetal până la 90 cm;
 - o argilă cafeniu-gălbuie, cu concrețiuni de calcare plastic vârtoase -0,90 -5,50;
 - o cota de fundare se va alege în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectivelor, începând de la adâncimea de -1,00 CTN; presiunea convențională pentru obiect fără subsol și talpă minimă fundare de 0,45 va fi 240 kPa;

- fundarea se va realiza obligatoriu prin depășirea stratului de umplutură, rosturi, sol vegetal. Se vor respecta condițiile de încastrare în stratul bun cu realizarea fundațiilor conform normativelor în vigoare, în funcție de caracteristicile clădirilor preconizate (fundată pahar, continue, radieri parțial sau pernă de balast etc.);
- apa suferană a fost semnalată la - 2,50 față de CTN, se apreciază că aceasta se mai poate ridica datorită influenței Mureșului (în caz de viituri prelungite și perioade de precipitații intense). Prezintă slabă aciditate sulfurică, în caz de subsol general sau util se vor lua măsuri de izolare hidro;
- amplasamentul se încadrează în zona seismică „D” cu $K_1=0,16$ și $T_c=1,00$.

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 vârstă 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%, $CaCO_3=5-9\%$.

Compoziția chimică medie pe zăcământ este: $SiO_2=64,1\%$, $Fe_2O_3=6,7\%$, $Al_2O_3=14,4\%$, $CaO=2,14\%$, $MgO=1,1\%$, $Na_2O=1,13\%$, $K_2O=1,27\%$, $CaCO_3=1,8\%$.

4.3.3. Hidrologia zonei

Amplasamentul se situează în localitatea Arad, fiind aflat la distanță mică de râul Mureș (~ 150 m), iar alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) 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” careia îi corespund: $k_s=0,16$ și $T_c=0,1$ sec. Adâncimea de îngheț-dezghet 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 5 sondaje. Forajul F1, umplutura, are grosimea de 0.80 m, iar până la adâncimea de 5,50 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 2,5 m, în forajul efectuat (luna iunie 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 1,85 m față de nivelul terenului actual.

4.3.6. Concluzii și recomandări

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

Presiunea convențională ce sa va lua în calcul pentru Df indicată și $b = 0,6 - 1,00$ m este $P_{conv.} = 240 \text{ kPa}$.

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

4.4. Căile de comunicații

Pateul pe care se propune aceste modificări este flancat de străzile Oituz, Luceafărului, Zorilor și Pionierilor cu acces la str. Oituz (Est). Terenul beneficiarului este de 770 mp, cu 23,05 m 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 770 mp, realizare conform C.U:

- construire imobil S+P+2E+M, cu funcțiune mixtă: comerț și locuințe
 - frontul stradal Est
 - 1,90 m de parcelele vecine (Nord, Vest și Sud)

Se asigură acces carosabil pentru parcajele de la subsol (18) și parcajele de la frontul stradal (2), zonă verde amenajată de 256 mp de jur împrejurul și în fața clădirii propuse, precum și două aleei pietonale pentru accesul interior dinspre stradă.

5.1.2. Lucrări de construcții propuse

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

- îndepărtarea depunerilor și a pământului provenit în urma săpării subsolului – pentru construire clădire;
- 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 – sanitare, electrice, termice, telefonie-TV, climă, etc;
- 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 locuințe unifamiliale, la frontul stradal cu 25,9 m, ce cuprinde

Subsol:

- parcaje pentru 18 mașini
- spațiu comun

Parter:

- casă scară

- spații comerciale

Etaj 1, 2 și M:

- hol
- câte 5 apartamente pe fiecare nivel cu câte 3 și 4 camere, mai puțin la etaj 3 unde vor fi 3 camere;

Conceptul este unul simplu, ce are la bază ocuparea optimă a terenului și costul redus al execuției precum și poziționarea eficientă a apartamentelor.

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

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, menajrul în canalizarea orașului.

Subliniem:

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

Cifrele maxime (POT-CUT etc.) sunt 52,6 % și 2,9.

5.1.4. Rezistența și stabilitatea

La această clădire se va asigura respectarea Legii 10/1995 privind calitatea în construcții.

Se vor folosi numai materiale și utilaje omologate, cu:

- beton mărci superioare, total prefabricate
- structură cadre
- oțel și oțel beton
- tâmplărie cu geam termopan
- zidărie B.C.A. sau PhoroTerm
- protecții contra incendiului
- placaje, termosisteme și zugrăveli etc.
- echipamente, instalații, utilaje specifice

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, parcaje cu dale înierbate
- mobilier urban specific, jocuri copii, filagorie, bănci etc.
- iluminat incintă + clădiri (festiv sau de siguranță)

5.1.6. Caracteristici tehnice pentru conformarea la sistemul calității în construcții

Construcția propusă 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, sănătea oamenilor, protecția mediului

5.1.7.1. Igiena

În clădirea propusă vor fi 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 sau au acces oameni sunt ventilate, iluminate natural sau artificial, (în funcție de tipul de activitate).

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 sunt locuințe ce prestează fără nici un risc toxic sau similar)

Toate resursele de apă sunt legate și colectate la sistemul centralizat de ape menajere (canalizare). 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, sursa de poluare este în afara incintei ;
- 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 prin sistemul de canalizare existent.

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 (ubele 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 (locuințe).

5.1.7.3.6. Plantații în zonă nu sunt, se prevăd plantații la aliniament spre Nord, Vest și Sud și prin curte precum și spații verzi amenajate spre Sud.

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 în curs de remediere, adică, accesul greoi va fi rezolvat prin finalizarea lucrărilor la str.Preparandiei și asfaltarea străzii Oituz, precum și apariția și dezvoltarea în zonă a unor investiții similare.

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 (comerț și 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 asupra mediului.

b) planul de utilizare a terenului de 770 este în concordanță cu:

- P.U.G. Municipiul Arad și Regulamentul de Urbanism aferent - UTR10.

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 ridicate 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 mediu 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 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 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 cumulării 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 stradali.

5.2. Propuneri de organizare a terenului

Clădirea cu funcțiune mixtă: comerț și locuințe unifamiliale, de la frontul stradal, ce cuprinde Subsol:

- parcaje și spațiu tehnic comun;

Parter:

- casă scară
- spații comerciale

Etaj 1, 2 și M:

- Hol acces apartamente
- câte 5 apartamente pe fiecare nivel cu câte 3 și 4 camere

Clădirea va avea subsol și vor fi 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

Construcția propusă are 2 volume distincte arhitectural, legate și articulate prin casa de scară; astfel:

Pentru volumul din spate S+P+2E+M, față de CTS:

- cornișă 12,0 m
- coamă 14,5 m

Pentru volumul de la frontul stradal S+P+2E+M, față de CTS:

- cornișă 12,0 m
- coamă 14,0 m

-

5.4 Regimul de aliniere al construcțiilor

Distanțele minime ale construcției față de limita incintei proprietate sunt:

E	1,10 m
N	1,90 m
V	1,90 m
S	1,90 m, variabil datorită formei terenului

5.5 Modul de utilizare a terenului

Prin prevederile prezentei documentații, modul de ocupare a terenului, amplasarea și configurația planimetrică și volumetrică a construcției 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 4.565 mp iar cel cu propuneri este de 770 mp, iar indicii de utilizare ai terenului conform MLPAT:

În zona studiată (4.565 mp):

P.O.T existent = 10,7 %	C.U.T. existent = 0,14
P.O.T. propus = 19,6 %	C.U.T. propus = 0,67

În incinta cu propuneri (770 mp):

P.O.T. existent = 0,0	C.U.T. existent = 0,0
P.O.T. propus = 52,6 %	C.U.T. propus = 2,9

5.6. Bilant teritorial aferent zonei studiate

Conform proiectului, rezultă:

S zonă studiată:	4.565 mp
S incintă propuneri:	771 mp
din care:	

-spații comerciale	405 mp
- locuințe:	575 mp
- agricol:	1.945 mp
- dotări:	320 mp
- drum, platforme, alei,parcaje:	955 mp
- spații verzi amenajate:	770 mp

În incinta propuneri :

- agricol:	-
- spații comerciale:	405 mp
- drumuri:	- mp
- platforme, alei, parcaje:	109 mp
- spații verzi amenajate:	256 mp

Aceste terenuri aparțin fie domeniului public fie sunt proprietatea persoanelor fizice sau juridice (local – drumuri, platforme, trotuare).

5.7. Tabelar, aceste date sunt :

Zona sudiată: 4.565 mp

	Existent	Propus
P.O.T.	10,7 %	19,6%
C.U.T.	0,14	0,67

Nr. crt.	Destinatia	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA LOCUINȚE	170	3,72	170	3,72
2.	ZONA COMERCIALĂ	0	0	405	8,88
3.	ZONA DOTARI	320	7,0	320	7,0
4.	ZONA CAROSABIL-STRAZI	530	11,61	640	14,02
5.	ZONA TROTUARE-PARCAJE	165	3,61	315	6,9
6.	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	660	14,46	770	16,87
7.	ZONA SPATII VERZI NEAMENAJ.	2.720	59,6	1.945	42,61
	TOTAL:	4.565	100	4.565	100

Incinta propuneri 770:

	Existent	Propus
P.O.T.	0,0 %	52,6 %
C.U.T.	0,0	2,9

Nr. crt.	Destinatia	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA LOCUINȚE	0	0	0	0
2.	ZONA COMERCIALĂ	0	0	405	52,6
3.	ZONA DOTARI	0	0	0	0
4.	ZONA CAROSABIL-STRAZI	0	0	0	0
5.	ZONA TROTUARE-PARCAJE	0	0	109	14,15
6.	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	256	33,25
7.	ZONA SPATII VERZI NEAMENAJ.	770	100	0	0
	TOTAL:	770	100	770	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

Zona în care se propune acest obiectiv Alfa – 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 apa potabilă și sistemul de canalizare.

6.1.2. Propus

De la rețeaua existentă se va asigura cu racord contorizat pentru imobilul propus; apele uzate sunt dirijate spre rețeaua stradală de canalizare.

Cantitatea de pluvial se modifică și va fi drenată natural în pământ.

Soluțiile termice 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.

6.3. Instalații termice

În vecinătatea amplasamentului studiat sunt rețele – magistrale și locale – de distribuție a agentului termic, iar din tema de proiectare rezultă fără echivoc dorința investitorului de a avea o încălzire centralizată de la punctul termic (apa are ~ 130°C).

6.4. Instalații gaze

6.4.1. Existent

Pe strada Oituz există o rețea de gaze naturale.

6.4.2. Propus

Imobilul se va racorda la rețeaua de gaze pentru a deservii bucătăriile.

6.5. Instalații speciale

Nu e cazul.

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 Est este cu +0,4 +0,5 m mai sus de terenul studiat, necesitând racorduri carosabile.

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, pentru subsol
- 7 locuri de parcare la frontul stradal, pe parcela proprie

Parcărilor posibile în incintă – 20 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, extingtoare, hidranți).

7. MĂSURI DE PROTECTIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI 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 orașenească ecologică (A.S.A);
- curățirea, măturatul, igienizarea zonei revine beneficiarului.

7.2. Măsurile protecției muncii și P.S.I.

Activitatea din clădire – locuirea – se încadrează în categoria celor fără risc de accidente; pe toată durata proiectării, execuției și exploatării 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 anormativelor 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 10 pentru zonă, amplasamentul este destinat pentru locuințe și servicii, deziderat respectat de prezentul P.U.D. Asupra unor disfuncționalități concrete e dificil de enunțat o decizie categorică, dar trebuie subliniat:

- zona este adiacentă cursului râului Mureș, care este o barieră pentru zonă;
- accesul este greoi datorită lucrărilor la str.Preparandiei
- 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 opace și doar către vecini, spre str. Oituz nu se execută gard.

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 noi locuințe confortabile
- intră sume în bugetul local

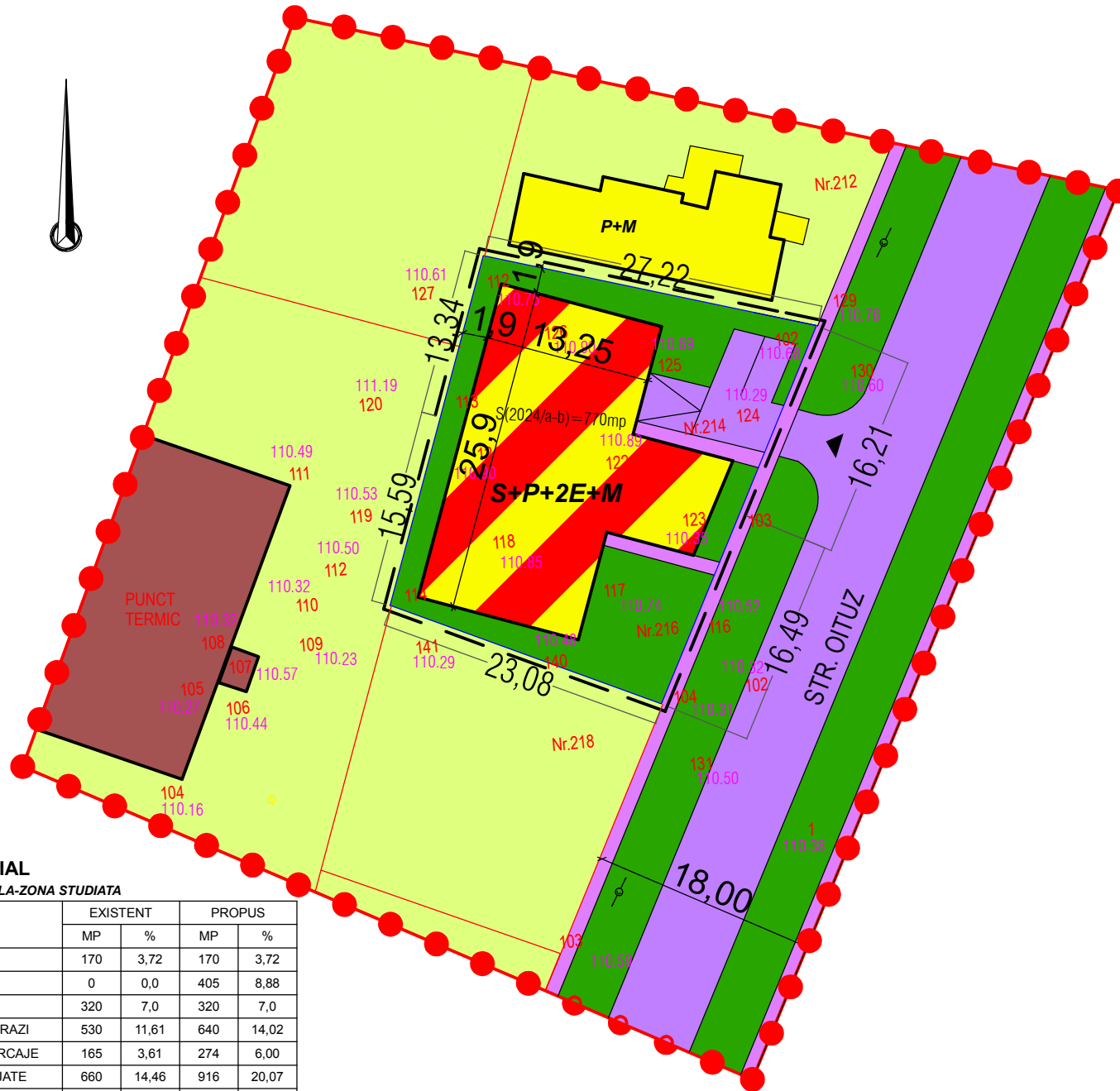
Urbanistice:

- apare posibilitatea garării a 20 de mașini pe parcela proprie, din care 18 sunt riverari (pentru cele 15 de apartamente), 2 pentru vizitatori.

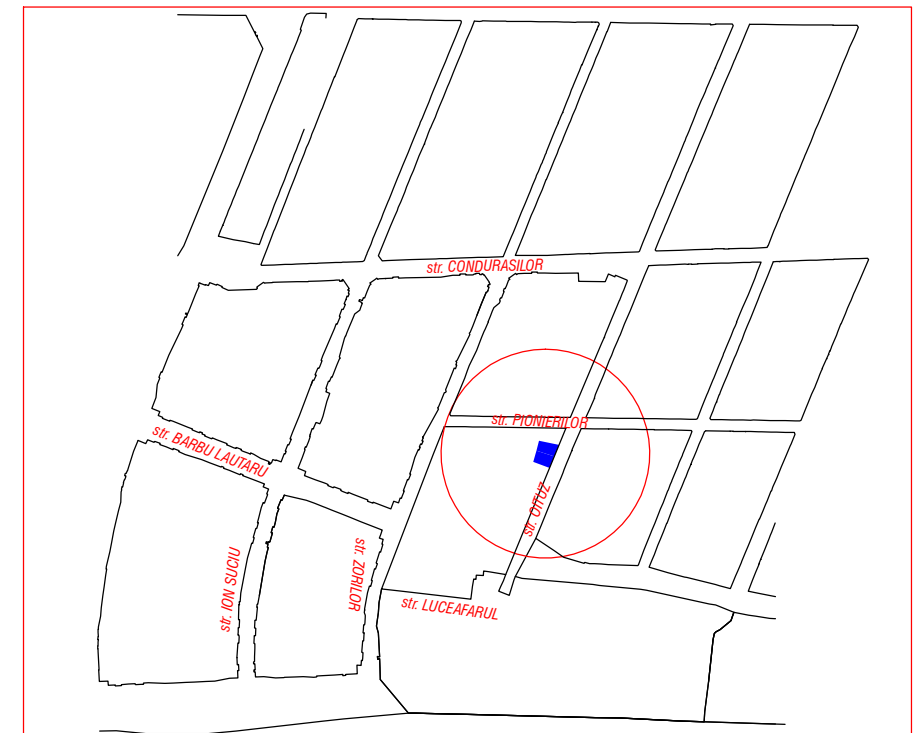
Din aceste motive susținem aprobarea prezentei documentației P.U.D., considerând că ea sintetizează corect interesele investitorului cu cele ale orașului impulsionând modernizarea locuințelor existente în zonă.

Întocmit
Arh.BATCU MIRCEA

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:500



INCADRAREA IN ZONA
SCARA 1:10000



BILANT TERITORIAL

ZONIFICARE FUNCTIONALA-ZONA STUDIATA

	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA LOCUINTE	170	3,72	170	3,72
2 ZONA COMERCIALA	0	0,0	405	8,88
3 ZONA DOTARI	320	7,0	320	7,0
4 ZONA CAROSABIL-STRAZI	530	11,61	640	14,02
5 ZONA TROTUARE-PARCAJE	165	3,61	274	6,00
6 SPATII VERZI AMENAJATE	660	14,46	916	20,07
7 SPATII VERZI NEAMENAJATE	2.720	59,60	1.945	42,61
TOTAL	4.565	100	4.565	100

ZONIFICARE FUNCTIONALA-INCINTA PROPUNERI

	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA LOCUINTE	0	0	0	0
2 ZONA COMERCIALA	0	0	405	52,60
3 ZONA DOTARI	0	0	0	0
4 ZONA CAROSABIL-STRAZI	0	0	0	0
5 ZONA TROTUARE-PARCAJE	0	0	109	14,15
6 SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	256	33,25
7 SPATII VERZI NEAMENAJATE	770	100	0	0
TOTAL	770	100	770	100

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA INCINTA PROPUNERI
- LIMITA PROPRIETATII CONFORM FOLOSINTEI
- CLADIRE PROPUSA
- ZONA LOCUINTE
- ZONA MIXTA COMERCIAL SI LOCUINTE
- CAROSABIL
- TROTUARE PIETONALE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- SPATII VERZI NEAMENAJATE
- DOTARI
- ▲ ACESE

Suprafata masurata = 770 mp.

ZONA LOCUINTE - S+P+3E+M

	EXISTENT	PROPOS
POT	0	52,6 %
CUT	0	2,9

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	
				S.C. EDIGIO COM S.R.L.	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	SCARA	Titlu proiect-adresa	
SEF PROIECT	arh.Batcu Mircea		1:500	CONSTRUIRE IMOBIL S+P+2E+M - ARAD, str. OITUZ, nr. 214-216	
PROIECTAT	arh.Cioara Lucian		DATA	Titlu plansa	
DESENAT	arh.Cioara Lucian		2007	REGLEMENTARI URBANISTICE	
				Plansa nr.03-A	