

HOTĂRÂREA nr. _____
Din _____ 2009
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Construire locuințe și funcțiuni complementare”, str.Pionierilor nr.34,
beneficiar Melinte Lilian Marian, proiect nr.100/2008,
elaborat de către SC STACONS SRL

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad.37.782 din 27.07.2009;

-raportul nr.ad.37.782 din 27.07.2009 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „ Construire locuințe și funcțiuni complementare”, str.Pionierilor nr.34, beneficiar Melinte Lilian Marian, proiect nr.100/2008, elaborat de către SC STACONS 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 G.M. 009 – 2000;

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

HOTĂRÂRE

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr.44 din 13.07.2009 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismului, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „Construire locuințe și funcțiuni complementare”, str.Pionierilor nr.34, beneficiar Melinte Lilian Marian, proiect nr.100/2008, elaborat de către SC STACONS SRL, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr.ad 37.782 /Ao/27.07.2009

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Construire locuințe și funcțiuni complementare”, str.Pionierilor nr.34, beneficiar Melinte Lilian Marian, proiect nr.100/2008, elaborat de către SC STACONS SRL.

Având în vedere că au fost îndeplinite toate condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.2187/14.08.2008, în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, considerăm că prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu privind „Construire locuințe și funcțiuni complementare”, str.Pionierilor nr.34, beneficiar Melinte Lilian Marian, proiect nr.100/2008, elaborat de către SC STACONS SRL.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

Primăria Municipiului Arad
Arhitect Șef
Serviciul Construcției și Urbanism
Nr.ad.37.782/27.07.2009

RAPORT

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Construire locuințe și funcțiuni complementare”, str.Pionierilor nr.34,
beneficiar Melinte Lilian Marian, proiect nr.100/2008,
elaborat de către SC STACONS SRL.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.2187/din 14 august 2008 eliberat de Primăria Municipiului Arad privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu indicativ GM 009-2000.

Terenul este înscris în C.F. nr 1604 Arad nr.top. 2067 , are o suprafața de 846 mp conform CF, și 744 mp conform măsurători este proprietate privată ; se afla în UTR nr 9 conform PUG ARAD și se învecinează pe cele trei laturi cu parcele private ;autorizația de construire se va elibera numai după reglementarea diferenței de suprafață din CF și măsurători conform Ordinului nr 633 și nr 634/2006 al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate (regimul juridic)

Beneficiarul dorește realizarea unei investiții , constând în construirea unei locuințe colective și funcțiuni complementare în regim de înălțime Sp+P+2E. Construcția este formată din două corpuri și este amplasată la 17,6 m de la frontul stradal. Construcția va fi organizată astfel:

- Subsol tehnic partial, cu adăpost de protecție civilă, după caz..
- Parter cu funcțiune complementare (cu o suprafață utilă de cca 100 mp) și posibilitatea fragmentării lui în două spații distincte, cu acces și din exterior, fără comerț en-gros; să asigure un parcaj.
- Etajele 1 și 2 sunt destinate locuirii rezultând un total de 10 apartamente medii cu 2-3 camere.

Platforma carosabilă cu dimensiunile de 20x13 (10 locuri de parcare pentru locuințe plus un loc de parcare pentru funcțiuni complementare).

Restul terenului se amenajează ca zonă verde.

Regim de înălțime propus Sp+P+2E (Hmax.= 15,4m, H cornișă 10m);

POT max = 33,7%

CUT propus = 1,2

Echiparea tehnico-edilitară – racorduri: apă ,canalizare, energie electrică, alimentare cu gaze naturale.

Au fost obținute următoarele avize și acorduri:

- Aviz nr.20.138 din 01.10.2008 Enel Distribuție Banat;
- Aviz nr.6791 din 16.09.2008 E-ON Gaz;
- Aviz nr.1345 din 16.09.2008 Directia de Sănătate Publică;
- Aviz nr.11.335 din 06.10.2008 Compania de Apă;
- Acord nr.302.737/A din 16.09.2008 PSI;
- Aviz nr.1767 din 18.09.2008 SC CET Arad SA;
- Aviz nr.1414/18.03.2009 Protecția Mediului;
- Aviz nr.794/19.09.2008 ROMTELECOM;

Adresa. Nr.73.171/T7/11.05.2009 al Biroului Transporturi, Întreținere și Căi de Comunicații Terestre (corelat cu acordul Poliției Rutiere Arad),

Amplasarea obiectivului va duce la completarea si modernizarea fondului construit existent, contribuind la dezvoltarea zonei de locuit.

Având în vedere acestea:

PROPUNEM

aprobarea Planului urbanistic de detaliu privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „
Construire locuințe și funcțiuni complementare”, str.Pionierilor nr.34,
beneficiar Melinte Lilian Marian, proiect nr.100/2008,
elaborat de către SC STACONS SRL.

Arhitect șef
Arh.Radu Dragan



Întocmit
Ing.Liviu Dămb





MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

- 1.1. Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
1.2. Amplasament: Arad, str. Pionierilor, nr. 34
1.3. Beneficiar: MELINTE LILIAN MARIAN
1.4. Proiect nr.: 100/2008
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. Pionierilor, nr. 34, a unui corp de clădire cu regimul de înălțime Sp+P+2, și funcțiunea de locuințe colective, la parter, parțial funcțiuni complementare. Numărul total de apartamente rezultat va fi de 11, fiecare fiind deservit de câte un loc de parcare.

Pe terenul studiat se propune - conform C.U. nr. 2187 din 14.08.2008 - amplasarea construcției menționate mai sus și a amenajărilor aferente (alei carosabile, parcaje, pietonale, spații verzi, împrejuriri, etc.); terenul este proprietate privată, intravilan curți construcții.

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

3. REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Nu există pentru zona studiată, 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 Pârnea, în Sud-Vestul municipiului Arad și este străbătută pe direcția VNV-ESE de str. Pionierilor, iar pe direcția N-S de străzile Clujului și Oituz. Terenul propriu-zis este amplasat la N față de str. Pionierilor.

Terenul de amplasament al obiectivelor propuse este inclus în UTR nr. 9, subzonă construcții comerciale.

4.1. Folosința terenului

Terenul studiat are ca și categorie de folosință „intravilan viran”.

Terenul are formă poligonală, cu frontul stradal (spre str. Pionierilor) de 15m, adâncime 61,45m (latura Vest) și 19,90 +35,80 (latura Est, formată din 2 segmente necoliniare) și suprafața de 846 mp.

Accesul pe parcelă se realizează din str. Pionierilor.

Terenul se află în proprietate privată, conform Extrasului C.F. nr. 1604 - Arad, nr. topo 2067; nu are înscrieri privitoare la sarcini.

În zona strict studiată, folosința predominantă a terenului este „curți construcții” – locuințe unifamiliale și colective (bloc), pietonale și zone verzi, circulații carosabile și platforme auto. În marea lor majoritate, terenurile sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, iar terenurile destinate circulațiilor auto, pietonale și zone verzi aparțin domeniului public de interes local.

4.2. Analiza fondului construit existent

Fondul construit existent este caracteristic zonelor limitrofe ale orașului. Acestea sunt locuite de o populație cu venituri mici sau medii, pensionari și izolat cetățeni cu probleme sociale. Locuințele sunt desfășurate de-a lungul străzilor, Pionierilor, Oituz și Clujului, amplasate în general la aliniamentul stradal, într-un front discontinuu.

Construcțiile existente în zona studiată au următoarele caracteristici:

- funcțiunea predominantă - locuire, funcțiunile complementare zonei de locuit lipsesc în zona strict studiată, în apropiere există
- regim de înălțime:
- locuințe familiale P, izolat P+M sau P+1, P+4 +M la NE (în curs de execuție)

- stare tehnică:
 - mediocră, izolat bună și foarte bună la P+4+M (adiacent NE)
- vechime construcții:
 - preponderent 50 ani (locuințele parter) și 5-15 ani pentru locuințele P+1
- materiale de construcție, utilizate:
 - locuințe familiale: semidurabile (văiușă), izolat durabile (cărămidă, beton)
 - anexe: semidurabile (metalice demontabile sau lemn)

Din punct de vedere arhitectural-urbanistic, zona are un aspect semiurban/rural, cu o volumetrie variată, densitate medie a clădirilor și fronturi stradale discontinue, cu locuințe amplasate în general la frontul stradal, având regimul de înălțime P sau P+1 și o stare tehnică în general mediocră.

Terenul propriu-zis este în prezent viran.

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 freactice, în principal pe seama modificărilor de nivel a apei din râu, dar și datorită variațiilor de volum ale precipitațiilor în zonă.

Conform P100-1/2006 amplasamentul se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g = 0,16g$, perioada de colț $T_c = 0,7$ s. iar adâncimea de îngheț – dezgheț. Conform STAS 6054/77 este 0,70 - 0,80m.

4.3.2. Stratificația terenului:

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost executat manual un foraj geotehnic, care a evidențiat o stratificație relativ uniformă, constituită din:

- umpluturi până la 0,80-1,00m;
- argilă cafenie plastic vârtoasă până la adâncimi de 1,50-1,60 m;
- argilă cafenie plastic vârtoasă cu rare concrețiuni de calcar până la 2,80-2,90m,
- praf argilos cafeniu cu concrețiuni de calcar până la 3,50m,

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.

4.4. Căile de comunicații

Zona studiată este străbătută pe direcția Est-Vest de străzile Barbu Lăutarul, Pionierilor și Condurașilor, iar pe direcția Nord-Sud de Str. Clujului și Oituz. Străzile sunt de categoria III-cu o bandă de circulație pe sens, asfaltate și mărginite de spații verzi și alei pietonale.

Străzile sunt iluminate public.

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 Sp+P+2, cu dimensiunile maxime de $\approx 30m \times 10$ m, cu $A_c = 285$ mp. Construcția va fi organizată astfel:

- **Subsol tehnic**, cu adăpost de protecție civilă, după caz, conform aviz;
- **Parter cu funcțiuni complementare** (cu o suprafață utilă de cca.100 m) și posibilitatea fragmentării lui în maxim 2 spații distincte, cu acces și din exterior, fără comerț en-gros; se asigură un parcaj.
- **Etajele 1 și 2** sunt destinate locuirii, rezultând un total de 10 apartamente medii, cu 2-3 camere.



B – platformă carosabilă, cu dimensiunile maxime de cca. 20m × 13m, cu $A_c = 280$ mp, și 10 locuri parcare pentru locuințe + 1 loc parcare pentru funcțiuni complementare, conform HG 525/1996, Anexa 5.

Terenul disponibil pentru realizarea obiectivelor A și B are suprafața totală de 846mp. Acesta are dimensiunile 15/10m × 19,90m + 10/14,67m × 35,80m, forma lui fiind neregulată.

Restul terenului se amenajează ca **zonă verde**.

Datele referitoare la acest teren 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:

- îndepărtarea stratului vegetal
- săpături pentru fundații continue sau izolate
- sprijiniri, cofrări, armări, turnare betoane în fundații
- turnări betoane în stâlpi și grinzi, plăci parter și etaje
- zidărie din blocuri ceramice cu goluri verticale, de 30cm, 25cm, 10cm
- șarpante și învelitori clasice, pod util
- tencuieli, zugrăveli, placaje
- montare tâmplărie interioară și exterioară
- instalații interioare – apă canal, electrice, telefonie
- centrală termică pe gaz și distribuție
- racordarea la utilitățile stradale
- sistematizare verticală, drumuri, alei
- 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*

Construcțiile prezintă următoarele caracteristici:

- *Funcțiune*

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

A – locuințe colective Sp+P+2 (la parter parțial funcțiuni complementare)

$A_c = 285$ mp; $A_d = 1020$ mp

B - platformă carosabilă și parcaje (10 parcaje pentru 10 apartamente + 1 parcaj pentru funcțiuni complementare). $A_c = 280$ mp.

- *Rezistența și stabilitatea:*

Calitativ și structural, clădirea va fi proiectată și executată conform Legii 10/1995, privind calitatea în construcții. Tipul și caracteristicile specifice se vor fi stabili definitiv la fazele PAC, PT a proiectului.

- *Materiale utilizate*

Se vor folosi materiale durabile, cum sunt: betonul pentru fundații, structură de rezistență în cadre de beton armat, pereți exteriori din zidărie din blocuri ceramice cu goluri verticale 30 cm, plăci 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.

5.1.4. *Amenajări exterioare – constau în:*

- Plantare vegetație medie și mare, gazon și rondouri cu flori
- Alei și trotuare dalate în jurul clădirii
- Iluminat incintă și accese, Mobilier urban
- Alei carosabile și parcaje
- Platforme gospodărești



5.1.5. 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 ($a_z = 0,16g$, $T_c = 0,7$ s) P100-4/2006
- Grad rezistență la foc – III P 118 /99
- Categoria pericol de incendiu – nu se normează.

5.1.6. Igiene, sănătatea oamenilor, protecția mediului

Locuințele colective propuse și activitățile complementare care se vor desfășura la parterul clădirii 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 din zonă
- 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 construcției 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

Pe terenul din proprietatea beneficiarului (Str. Pionierilor nr. 34) se amplasează:

A – clădire Sp+P+2E, cu dimensiunile maxime de $A_c \approx 10 \text{ m} \times 30 = 285 \text{ mp}$ (clădirea având lățimi între 8,80 - 10 m) – amplasată retras de la frontul stradal, înspre Str. Pionierilor, și la 0,60 m de limita Est a parcelei.

B – platforma carosabilă va fi amenajată în spatele construcției propuse și va cuprinde parțial și parterul liber al acesteia (pentru 10 locuri de parcare locuințe + 1 loc pentru funcțiuni complementare (birou, farmacie, consultanță, etc.)), fără activități ce atrag mulți oameni sau necesită aprovizionare cu cantități mari de produse, cu acces dinspre Str. Pionierilor. Pentru asigurarea unei bune fluente a accesului autovehiculelor la locurile de parcare, s-a prevăzut o ieșire din parcaj, înspre str. Pionierilor. Dimensiunile maxime ale acesteia vor fi de cca. 20 m \times 13,00 m, pe limita de proprietate din Sud, Est, Vest, inclusiv racord spre intrare locatari. În caz de necesitate, este posibil și un acces de pe domeniul public – 21 parcaje în incintă, latura Nord.

A fost studiată și variante cu clădiri la front -Nord și Sud – dar s-a optat pentru această variantă deoarece ea corespunde solicitării beneficiarului și planșei anexă la CU (clădire retrasă) respectiv avizelor obținute. În plus forma neregulară a lotului (~3,60 m decalaj la 10 m adâncime) pierderea de spațiu util datorată acceselor PSI carosabile, nesepararea zonei cu parcaje în incintă de spațiile verzi, existența în imediata vecinătate a clădirilor retrase de la front (nr. 38 retras 13,00 m) sursa de poluare în incintă, între clădirile propuse, etc. au condus la abandonarea acestei soluții.

Din punct de vedere **juridic**, terenul este proprietatea privată a unei persoane fizice (conform Extras de Carte Funciară nr. 1604), în categoria intravilan viran.

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

5.3. Regimul de înălțime

Construcția propusă (A) va avea regimul de înălțime S (parțial) + P + 2, cu următoarele înălțimi față de CTS:

Corp A - cornișă +10,00m / coamă +15,40m

5.4. Regimul de aliniere al construcțiilor

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

Corp A - E – 0,60m	Corp B (parcaj auto)	E – 0,00m
V – 2,00m		V – 0,00m
N – 8 m		N – 0,00m
S – 20 m		S – 0,00m

Aceste distanțe sunt în concordanță cu HG 525/1996, Codul civil și avizul PSI nr. 3027371/A/16.09.08. Nu se afectează vecinătățile, deci nu este necesar acordul vecinilor, conf. CU aferent.

5.5. Modul de utilizare al terenului

Modul de ocupare a terenului, funcțiunile propuse, amplasarea și configurația construcțiilor propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu Certificatul de Urbanism nr. 2187 din 14.08.2008 și prevederile Regulamentului General de Urbanism referitoare la UTR nr. 9.

Terenul total studiat este de 13.040mp, iar terenul propriu-zis are o suprafață totală de 846 mp. Indicii de utilizare a terenului sunt:

	Zona studiată	Incinta cu propuneri
P.O.T. existent	16,27%	0
P.O.T. propus	18,46%	33,70%
C.U.T. existent	0,58	0
C.U.T.	0,67	1,20

Reamintim, POT maxim conform CU = 70%.

5.6. Bilanț teritorial aferent suprafeței studiate și a incintei cu propuneri

5.6.1. Zona studiată

	Existent	Propus
POT [%]	16,27	18,46
CUT	0,58	0,67

Nr. crt.	Funcțiuni existente și propuse	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Locuințe și funcțiuni complementare	1706	13,08	1991	15,27
2.	Dotări	417	3,19	4,17	3,19
3.	Carosabile	1420	14,72	1920	14,72
4.	Platforme, parcaje, trotuare	2124	16,29	2421	18,56
5.	Spații verzi în incinte	510	3,91	774	5,94
6.	Spații verzi aliniamente	1104	8,48	1104	8,48
7.	Curți construcții, agricol	5259	40,33	4413	33,84
TOTAL GENERAL		13.040	100	13.040	100

5.6.2. În cadrul incintei cu propuneri, str. Pionierilor, nr. 34, suprafețele având diverse destinații sunt repartizate astfel:

	Existent	Propus
POT [%]	0,00	33,70
CUT	0,00	1,20

Nr. crt.	Funcțiuni existente și propuse	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Locuințe și funcțiuni complementare	-	-	285	33,69
2.	Dotări	-	-	-	-
3.	Carosabile	-	-	-	-
4.	Platforme, parcaje, trotuare	-	-	297	35,11
5.	Spații verzi în incinte	-	-	264	31,20
6.	Spații verzi aliniamente	-	-	-	-
7.	Curți construcții, agricol	846	100	-	-
TOTAL GENERAL		846	100	846	100

5.7. Circulația terenurilor

Terenul propus pentru realizarea locuințelor colective nu își modifică statutul juridic de domeniu privat al unor persoane 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 str. Pionierilor există o conductă de apă potabilă de la care poate fi alimentată clădirea de locuințe colective propusă. Terenul studiat dispune de bransament la rețeaua publică.

6.1.2. Situația propusă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a locuințelor colective se propune înlocuirea bransamentului existent și execuția unui nou bransament la rețeaua publică de distribuție a apei existentă pe Str. Pionierilor. Bransamentul va fi din țevă de polietilenă PEID Pn6 Dn 75 mm.

Bransamentul de apă, inclusiv contorul de apă rece vor fi dimensionate și realizate conform condițiilor formulate de operatorul serviciilor publice de alimentare cu apă.

Se recomandă ca pe conducta de racord, înainte de distribuția interioară pentru alimentare cu apă, să se instaleze robinete 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 clădirilor.

6.2. Canalizarea menajeră

6.2.1. Situația existentă

Rețea publică de canalizare, sistem unitar, existentă pe Str. Pionierilor.

6.2.2. Situația propusă

Se propune racordarea locuințelor colective la rețeaua de canalizare menajeră sistem unitar, existentă pe Str. Pionierilor printr-un colector din țevă de PVC SN 4 cu mufă și garnitură de etanșare având Ø 200 mm.

Racordurile la instalațiile interioare ale locuințelor colective se vor face cu țevă de PVC SN 4 cu mufă și garnitură de etanșare având Ø 100 mm.

6.3. Canalizarea pluvială

6.3.1. Situația existentă

Pe str. Pionierilor există rigole amenajate pentru colectarea apelor pluviale, de-a lungul ambelor alei pietonale. Canalizarea este în sistem unitar.

6.3.2. Situația propusă

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor propuse vor fi dirijate spre spațiile verzi amenajate din incintă și spre rigolele stradale apoi spre sistemul centralizat unitar.

6.4. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

6.4.1. Situația existentă

Pe Str. Pionierilor există o linie electrică aeriană de 0,4kV din aceasta din urmă sunt racordate bransamentele electrice aferente clădirilor de locuit, din această linie electrică fiind asigurat și iluminatul public stradal. Terenul studiat dispune de bransament la rețeaua publică de electricitate.

6.4.2. Situația propusă

Pentru asigurarea cu energie electrică a locuințelor colective propuse, se va înlocui bransamentul existent și se vor realiza racorduri de la linia electrică aeriană existentă LEA 0,4kV prin cablu subteran. La intrarea principală a clădirii de locuințe colective se va monta firida de distribuție a energiei electrice FDE, de la care se va alimenta fiecare locuință.

Pentru reducerea pierderilor de tensiune prin racordurile subterane, firida se va racorda pe traseul cel mai scurt de la cel mai apropiat stâlp al liniei aeriene existente. Cablurile de racord vor fi de tipul ACYABY 3x50+25, care asigură un consum simultan de 50 kW al grupului de locuințe alimentat.

Cablurile de racord subterane, pe porțiunile carosabile, vor fi protejate în tuburi de protecție de tip PVC-G, cu respectarea normativului ID17/87.

La firida de bransament se va realiza priză de pământ cu o valoare a rezistenței de dispersie de maxim 4 ohmi.

Iluminatul de incintă în exteriorul locuințelor colective va fi completat cu noi stâlpi și corpuri de iluminat de exterior, racordate la iluminatul public stradal.

Instalațiile interioare electrice și de telecomunicații vor fi detaliate în documentațiile de execuție ce vor fi întocmite într-o fază ulterioară, pe fiecare grup de locuințe în parte.



6.5. Telecomunicații

Pentru rețelele de telecomunicații se vor realiza cutii de racord la intrarea în clădire, care vor fi racordate la rețelele de telecomunicații existente în zonă, prin soluții ce vor fi date de către furnizori.

6.6. Instalații termice, alimentare cu gaze

6.6.1. Situația existentă

În zonă nu există rețele termice primare sau secundare.

Pe str. Pionierilor există în funcțiune o rețea de distribuție gaze naturale de presiune redusă care deservește consumatorii de pe această stradă.

6.6.2. Situația propusă

Pentru alimentarea cu gaze naturale a acestui complex de locuințe soluția tehnică propusă este următoarea:

- un bransament de gaze naturale și un post de reglare măsurare la casa de scară;
- o instalație de utilizare gaze naturale la casa de scară.

Rețeaua de gaze naturale presiune redusă propusă va avea diametrul de DN90×8,2mm și se va executa din țevă PE80 SDR11. Montajul acesteia se va face subteran.

6.7. Sistematizare verticală

6.7.1. Existent

Terenul din incinta studiată este relativ plan. Nivelmentul terenului natural se desfășoară între cotele 108,265 NMB și 108,557 NMB.

6.7.2. Propus

Terenul studiat va fi nivelat și sistematizat. Cota ± 0,00 este preconizată la 109,00 NMB, iar CTS la 108,50 NMB.

7. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL

7.1. Problemele de mediu

Probleme de mediu nu sunt, zona beneficiind de toate utilitățile urbane funcționale.

Nu există disfuncționalități majore, ci de regulă datorate:

- stării tehnice a străzilor,
- curățeniei pe domeniul public,
- lipsei de întreținere a zonelor verzi,
- un sistem de alei pietonale necoerent, parțial asfaltat

În zonă nu există obiecte sau valori de patrimoniu și nici resurse omologate; nu există suprafețe de teren expuse la riscuri naturale, inundații, alunecări de teren, etc.

Nici în zona studiată, nici în vecinătate, nu sunt terenuri sau zone cu destinație specială, poligoane sau unități militare.

7.2. Măsuri de protecția civilă 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, se asigură dotarea PSI cu mijloace de primă intervenție

Proiectarea și execuția va fi în concordanță cu:

- Normativ P-118/1999
- Legea 312/1997
- Ordinul MI 775/1998
- HCJA 18/2000.

Se interzice schimbarea destinației și funcțiunilor în clădirile ce fac obiectul prezentului PUD.

Zona studiată oferă posibilitatea unei locuiri de calitate datorită dotărilor edilitare existente. În apropiere se află traseul uneia dintre liniile de transport public (tramvai pe str. Condurașilor). În schimb, căile rutiere și pietonale sunt într-o stare tehnică mediocră, fiind doar parțial asfaltate. Aleile pietonale de-a lungul străzii Pionierilor sunt necoerente, din pământ, nu există o limită clară între acestea și zona verde alăturată. Zonele verzi din domeniul public nu sunt amenajate în totalitate, deseori devin parcaje.



7.3. Disfuncționalități în zonă

- Disfuncționalitățile în zonă sunt parțial legate de căile de comunicație neadecvate – str. Pionierilor – principala cale de acces la teren este din pământ, nemarcată cu o lățime necorespunzătoare (cca 3m). Rezolvarea acestei probleme depinde de administrația locală și constă în modernizarea (lărgire, asfaltare) ei.

- Terenurile virane de pe str. Pionierilor și Oituz sunt insalubre, ocupate parțial cu deponii de pământ și vegetație sălbatică. În jurul acestui teren există suprafețe considerabile de zone verzi din domeniul public neamenajate.

Terenurile virane 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, șarpantă.

7.5. Amenajările exterioare

Pe domeniul public se propun lucrări de racordare la căile carosabile existente, amenajarea de alei pietonale de-a lungul parcelei și a zonelor verzi.

Amenajările exterioare în incinta studiată sunt în concordanță cu cele prezentate la cap.5.1.5.

Se vor realiza împrejmuiri.

8. CONCLUZII

Realizarea locuințelor colective - cu parterul destinat funcțiunilor complementare - 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 pentru familii tinere cu venituri medii.

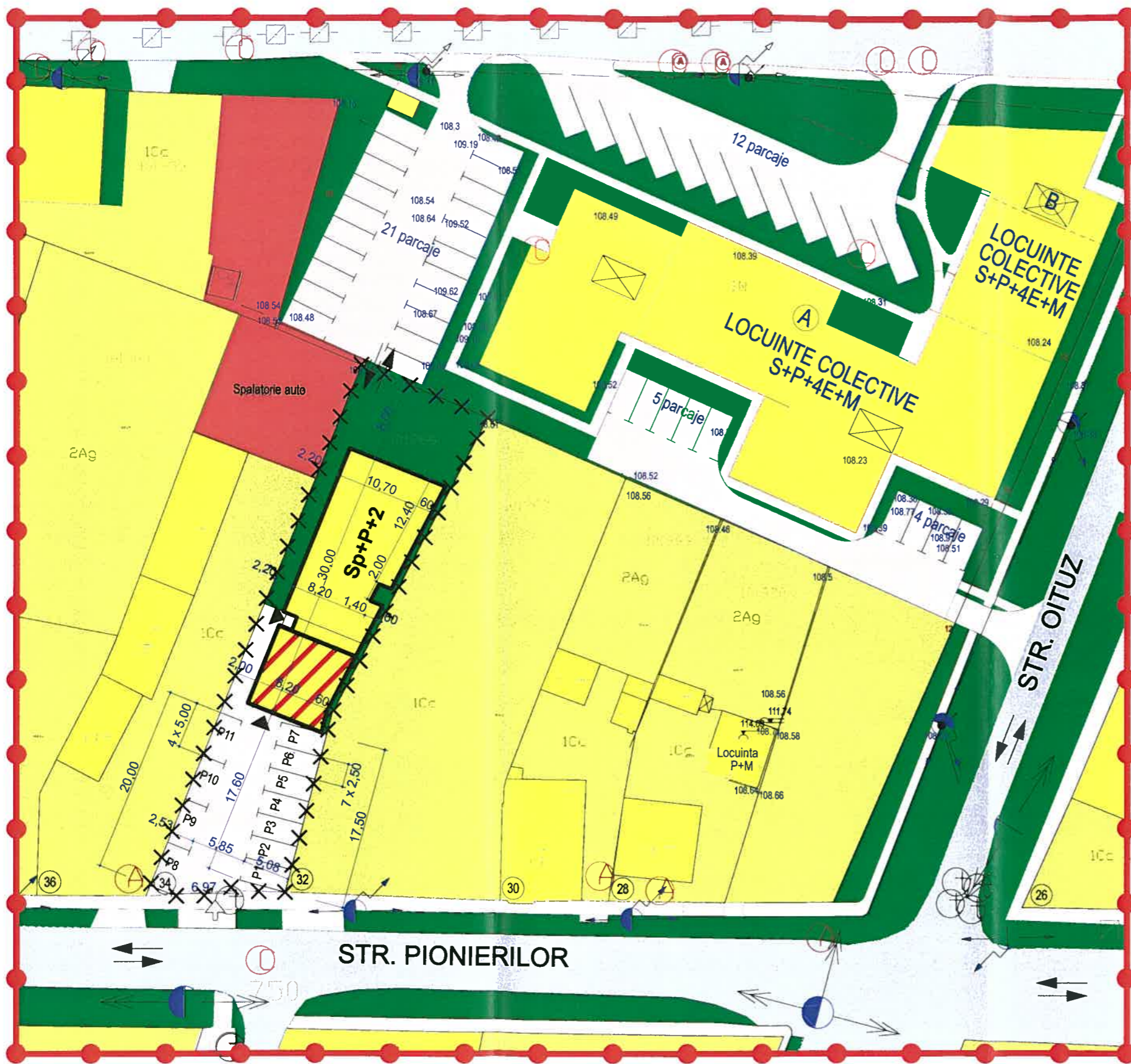
Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind categoric în beneficiul zonei.

De asemenea, materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i funcțiunea predominantă- aceea de locuire, iar prin asigurarea unor spații cu altă destinație la parterul clădirii, se vor diversifica serviciile oferite populației din imediata vecinătate, extinzându-se astfel și funcțiunile complementare locuirii, se reduce „navetismul spre centru”.

Întocmit,
Arh. Ioan DARIDA



PUD CONSTRUIRE LOCUINTE ARAD, STR.PIONIERILOR, NR.34



LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- XXX INCINTA PROPUNERI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- LOCUINTE, ANEXE
- DOTARI
- DRUMURI, CAROSABILE
- PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE
- ZONE VERZI NEAMENAJATE
- ZONE VERZI AMENAJATE
- CURTI CONSTRUCTII
- ▶ ACCESE PIETONI
- ➔ ACCESE CAROSABILE
- ↔ SENS CIRCULATIE



TOTAL 7 + 4 = 11 parcaje (2,50 x 5,00m)



Bilanț teritorial - Zona studiată

	Existent	Propus
POT [%]	16,27	18,46
CUT	0,58	0,67

Bilanț teritorial - Incinta propuneri

	Existent	Propus
POT [%]	0,00	33,70
CUT	0,00	1,40

Nr. crt.	Funcțiuni existente și propuse	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Locuințe și funcțiuni complementare	1706	13,08	1991	15,27
2.	Dotări	417	3,19	4,17	3,19
3.	Carosabile	1420	14,72	1920	14,72
4.	Platforme, parcaje, trotuare	2124	16,29	2421	18,56
5.	Spații verzi în incinte	510	3,91	774	5,94
6.	Spații verzi aliniamente	1104	8,48	1104	8,48
7.	Curți construcții, agricol	5259	40,33	4413	33,84
TOTAL GENERAL		13.040	100	13.040	100

Nr. crt.	Funcțiuni existente și propuse	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Locuințe și funcțiuni complementare	-	-	285	33,69
2.	Dotări	-	-	-	-
3.	Carosabile	-	-	-	-
4.	Platforme, parcaje, trotuare	-	-	297	35,11
5.	Spații verzi în incinte	-	-	264	31,20
6.	Spații verzi aliniamente	-	-	-	-
7.	Curți construcții, agricol	846	100	-	-
TOTAL GENERAL		846	100	846	100

		Arad 310133, B-dul. Decebal, Nr.6 Tel: 0257/212065; 0357/429224 Fax: 0257/212069 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.: JO2/144/1997 CUI: RO 9330282		Beneficiar: MELINTE LILIAN MARIAN		Proiect nr. 100/2008	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA		Scara: 1:500	
SEF PROIECT		arh. Darida Ioan				Titlu proiect: PUD CONSTRUIRE LOCUINTE ARAD, STR.PIONIERILOR, NR.34	
PROIECTAT		arh. Darida Ioan		Data 09/2008		Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	
DESENAT		Cosmin Ile		Plansa nr. 03 A		Faza: P.U.D.	