

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2008

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Modificări interioare ,mansardare și construire garaj dublu P+M”, Arad ,str. Crasna nr.31., proiect nr16/2007, elaborat de SC L&C TOTAL PROIECT SRL, beneficiar VESA IOAN.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 4785 din _____ . 2008;

-raportul nr. ad.4785 din _____ .2008 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “Modificări interioare ,mansardare și construire garaj dublu P+M”, Arad ,str Crasna nr. 31 proiect 16/2007, elaborat de SC L&C TOTAL PROIECT SRL

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

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

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

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - “Modificări interioare, mansardare și construire garaj dublu P+M ,, ,Arad str. Crasna nr. 31. -elaborat de SC L & C TOTAL PROIECT SRL proiect nr.16/2007, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu va avea valabilitatea de 3 ani de la data avizării în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.3.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul VESA IOAN și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr. ad.4785 /Ao/ _____ 2008-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Modificări interioare ,mansardare și construire garaj dublu P+M”, Arad str. Crasna nr.31. ,proiect nr.16/2007,elaborat de SC L &C TOTAL PROIECT SRL

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1245/2007 au fost îndeplinite cât și a faptului că,prin amplasarea obiectivului propus se obține o rezolvare armonioasa a frontului stradal cuprins între nr 29 și nr. 33 a str. Crasna, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Modificări interioare ,mansardare garaj dublu P+M”,Arad str. Crasna nr. 31,. proiect nr. 16/2007, elaborat SC. L&C TOTAL PROIECT SRL, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



Societatea Română pentru
Asigurarea Calității



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel +40-57-281 850 • fax +40-57-253 84

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



The International
Certification Network

Nr.ad.4785 / Ao/ _____ 2008

ARHITECT SEF

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Modificări interioare , mansardare și construire garaj dublu P+M”, Arad str. Crasna nr. 31., proiect nr 16/ 2007, elaborat de SC. L&C TOTAL PROIECT SRL ,beneficiar VESA IOAN

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a certificatului de urbanism nr. 1245/2007 emis de Primăria municipiului Arad.

Terenul în cauză este situat în intravilanul municipiului Arad, pe str. Crasna la nr.31, având un front stradal de aproximativ 25,00 m. Conform extrasului de carte funciară nr 14009 Arad, cu nr.top 3979/b.2/2/1, terenul are o suprafață de 398,00mp, este proprietate privată și este teren cu construcții.

- Accesul pe parcelă se face din str. Crasna . Clădirea cu funcțiunea de locuința unifamilială existentă în partea stângă a parcelei se va mansarda, iar in partea dreaptă a terenului se propune un corp de clădire P+M cu funcțiunea de garaj dublu la parter și 3 camere la mansardă.

Constructiv, se vor folosi materiale tradiționale – fundații din beton , zidărie din cărămidă ,șarpantă din lemn și învelitoare din țigla.

Regimul de înălțime propus – P+M, având cota la streășină de +4,30m, iar la coamă +7,70m.

Pe teren se vor amenaja zone verzi și plantate care asigură atât agrementarea terenului amenajat, cât și o protecție sanitară față de vecinătăți.

În incintă au fost prevăzute zone de parcare din dale înierbate.

Lucrări tehnico-edilitare:

Alimentare cu apă – se va face din rețeaua existentă pe parcelă

Canalizare menajeră – apele menajere vor fi deversate în canalizarea menajeră existentă. Alimentarea cu căldură și apa caldă se va face local, printr-o centrală proprie,

Alimentarea cu energie electrică se va face prin intermediul unui bransament la rețeaua electrică existentă.

Alimentarea cu gaz a obiectivului se va face din rețeaua existentă.

Din punct de vedere al procentului de ocupare a terenului, respectiv al coeficientului de utilizare a terenului avem următoarele valori:

POT exist = 52,4%

CUT exist. = 0,38%

POT prop = 58,6%

CUT prop. = 0,41%

Realizarea obiectivului propus duce la o rezolvare armonioasă a frontului stradal cuprins între nr. 29 și 33 a str. Crasna.

Având în vedere acestea:

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Modificări interioare ,mansardare și construire garaj dublu P+M, Arad str. Crasna nr. 31., proiect nr16/2007, elaborat de SC. L&C TOTAL PROIECT SRL , beneficiar VESA IOAN, care îndeplinește prevederile legislației în vigoare și ale regulamentului PUG – ului mun.Arad.

ARHITECT ȘEF

Ing. Carmen Balazs



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: VESA IOAN ȘI DANIELA

1.FOAIIE DE CAPĂT

PROIECT NR.	:16/2007
FAZA	:P.U.D.
DENUMIRE PROIECT	:MODIFICĂRI INTERIOARE, MANSARDARE ȘI CONSTRUIRE GARAJ DUBLU P+M
VALOAREA	: 132.462 lei din care ICM: 132.462 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 16/2007

FAZA P.U.D.

2.FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

I. COLECTIVUL DE ELABORARE

ARHITECTURA : ARH.BATCU MIRCEA ȘI
ARH.CIOARĂ LUCIAN

REZISTENȚA : ING.DOMȘA VALENTIN

INSTALAȚII : ING.PANTEA CRISTINA

II. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

VESA IOAN

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 RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: Modificări interioare, mansardare și construire garaj
- Număr Proiect: 21/2007
- Faza: Plan urbanistic de detaliu
- Beneficiar: VESA IOAN

2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului în vederea realizării unor modificări interioare și mansardarea locuinței existente precum și construirea unui garaj dublu cu mansardă, în Arad, str.Crasna nr.31. 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 26, cu caracter mixt – locuințe, comerț, servicii, predominant locuințe individuale și colective.

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

4.1. Folosința terenului

Incinta de 398 mp este cu construcții.

Se învecinează:

- Nord – lot cu casă str. Războieni
- Sud – strada Crasna
- Est – lot de casă str.Crasna nr.31A
- Vest – lot de casă str.Crasna nr.29

4.2. Analiza fondului construit existent

Clădirile din vecinătate sunt toate construite în ultimii 50 ani, și chiar mai noi, în stare tehnică bună. Blocurile din zonă sunt din anii 1980-1985. 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.

4.3. Analiză geologică

4.3.1. Date generale

Amplasamentul cercetat se găsește în orașul Arad, str.Crasna nr.31. 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 fiecare tronson propus.

Pentru această fază de proiectare, plecând de la forajul executat de către S.C.ATELIER A 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;
 - o 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 suțerană 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 sulfatică, 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 Ranonică 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%, montmoriollonit=17-21%, clorit=8-10%, feldspati=2-3%, $\text{CaCO}_3=5-9\%$.

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

4.3.3. Hidrologia zonei

Amplasamentul se situează în localitatea Arad, fiind aflat la distanță medie de râul Mureș, iar alternanța de strate permeabilă (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și 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” căreia 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 turnarea 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 flankat de străzile Războieni și Crasna cu acces la str. Crasna (Sud). Terenul beneficiarului este la Sud 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 398 mp, realizare conform C.U:

- modificări interioare și mansardarea clădirii existente Sp+P cu funcțiunea la locuință
- construirea unui garaj dublu cu mansardă la:
 - frontul stradal Sud
 - 60 cm de parcela dreaptă (Est)

Se asigură acces carosabil la curte, zonă verde amenajată de ~ 40 mp în spatele garajului (restul rămâne curte betonată).

5.1.2. Lucrări de construcții propuse

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

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

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

5.1.3. Zonificarea funcțională, propuneri

Clădirea cu funcțiunea de locuință unifamilială, la frontul stradal cu 8,30 m, ce cuprinde Parter:

- acces apartament
- bucătărie
- sufragerie cu scară la mansardă și deschidere la terasă
- baie
- cameră de zi
- dormitor matrimonial

- cămară

Mansardă:

- scară + salon+terasă
- 2 dormitoare
- 2 băi

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

În curte se mai propune garajul -70 mp pentru 2 mașini, precum și un birou, iar la mansardă vor fi 3 camere.

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:

- fiecare corp 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 sunt maxime (POT-CUT etc.) minim 70%.

5.1.4. Rezistența și stabilitatea

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

Se vor folosi numai materiale și utilaje omologate, cu:

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

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

5.1.5. Amenajări exterioare

Aceste lucrări vor cuprinde:

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

5.1.6. Caracteristici tehnice pentru conformarea la sistemul calității în construcții

Construcțiile propuse se încadrează în:

- categoria de importanță – normală „C”
- clasa de importanță III P100/92
- zona seismică de calcul D ($K_s=0,16; T_c=1,00$) P100/92
- grad de rezistență la foc III P118/99
- risc de incendiu – mic, cu luarea măsurilor compensatorii prevăzute în normativ.

5.1.7. Igiena, sănătea oamenilor, protecția mediului

5.1.7.1. Igiena

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

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

5.1.7.2.Sănătatea oamenilor

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

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

5.1.7.3.Protectia mediului

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

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

5.1.7.3.1. Diminuarea, reducerea surselor de poluare

- Poluarea solului și a apei nu este posibilă, în clădiri nu sunt și nu se permit activități generatoare de noxe periculoase, (practic este o locuință ce 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 „deșuri” 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. Deșeurile industriale nu sunt, nu există activitate productivă (locuință).

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

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

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 . Disfuncționalități nu sunt în zonă.

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

1. Caracteristicile planului:

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

b) planul de utilizare a terenului de 398 este în concordanță cu:

- P.U.G.Municipiul Arad și Regulamentul de Urbanism aferent - UTR26.

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

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

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

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

- Deșeurile rezultate vor fi indicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;

- Se vor respecta prevederile O.U. 756/97 cu privire la factorul de mediul sol;

- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max 50 Db) STAS 6156/1986;

- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O.462/93 și O.MAPM 1103/2003;

- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;

- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind evidență gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile; H.G.349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;

- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

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

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectate:

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

b) nu se pune problema 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 stradal

5.2. Propuneri de organizare a terenului

Clădirea cu funcțiunea de locuință unifamilială, de la frontul stradal, ce cuprinde Parter:

- acces apartament
- bucătărie

- sufragerie cu scară la mansardă și deschidere la terasă
- baie
- cameră de zii
- dormitor matrimonial

Mansardă:

- scară + salon
- 2 dormitoare
- 2 băi

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

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

5.3. Regimul de înălțime

La construcția existentă, față de CTS:

- cornișă 4,30
- coamă 7,70

La construcția propusă, față de CTS:

- cornișă 3,50
- coamă 6,50

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

5.4 Regimul de aliniere al construcțiilor

Distanțele minime ale construcțiilor față de limita incintei proprietate sunt:

E	0,60 m
S	0,00 m

5.5 Modul de utilizare a terenului

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

Pe planșele cu stiuția 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 2.366 mp iar cel cu propuneri este de 392 mp, iar indicii de utilizare ai terenului conform MLPAT:

În zona studiată (2.366 mp):

P.O.T existent = 52,4 %	C.U.T. existent = 0,38
P.O.T. propus = 58,6 %	C.U.T. propus = 0,41

În incinta cu propuneri (392 mp):

P.O.T. existent = 40,7 %	C.U.T. existent = 1,02
P.O.T. propus = 59 %	C.U.T. propus = 1,4

5.6. Bilant teritorial aferent zonei studiate

Conform proiectului, rezultă:

S zonă studiată:	2.366 mp
S incintă propuneri:	392 mp
din care:	
- construcții noi:	71,8 mp
- dotări:	-

- drum, platforme, alei, parcaje:	122,7 mp
- spații verzi amenajate:	37,8 mp
În zona studiată (existent):	
- agricol:	603,8 mp
- locuințe:	485,2 mp
- drumuri:	362 mp
- platforme, alei, parcaje:	548 mp
- prestări, industrie:	
- spații verzi amenajate:	169,7 mp
- spații verzi neamenajate:	-

care la propus se modifică în concordanță cu propunerile din incintă.

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

5.7. Tabelar, aceste date sunt :

Zona studiată: 2.366 mp

	Existent	Propus
P.O.T.	28,8 %	31,8 %
C.U.T.	0,38	0,41

Nr. crt.	Destinatia	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	LOCUIȚE	485,2	20,51	557	23,54
2.	ANEXE	197,3	8,34	197,3	8,34
3.	CAROSABIL	362	15,3	362	15,3
4.	PLATFORME-PARCAJE	548	23,16	548	23,16
5.	SPAȚII VERZI AMENAJATE	169,7	7,17	207,2	8,76
6.	TEREN AGRICOL	603,8	25,52	494,5	20,9
	TOTAL:	2.366	100	2.366	100

Incinta propuneri 392:

	Existent	Propus
P.O.T.	52,4 %	58,6 %
C.U.T.	1,02	1,4

Nr. crt.	Destinatia	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	LOCUIȚE	145,7	37,17	217,5	55,48
2.	ANEXE	14	3,57	14	3,57
3.	CAROSABIL	0	0	0	0
4.	PLATFORME-PARCAJE	122,7	31,3	122,7	31,3
5.	SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	0	37,8	9,65
6.	TEREN AGRICOL	109,6	27,96	0	0
	TOTAL:	392	100	392	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 Grădiște – 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 garajul propus; apele uzate sunt dirijate spre rețeaua stradală de canalizare.

Cantitatea de pluvial nu se modifică.

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. Crasna 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 proprie pe gaze naturale.

6.4. Instalații gaze

6.4.1. Existent

Pe strada Crasna există o rețea de gaze naturale.

6.4.2. Propus

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

6.5. Instalații speciale

Nu e cazul.

6.6. Sistematizare verticală, drumuri, platforme

6.6.1. Existent

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

Str. Crasna – amplasată la Sud este cu +0,1 +0,2 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 curte
- Parcărilor posibile în incintă – 2 buc – se marchează corespunzător și sunt separate între ele și limita incintei de spațiile zonei amenajate.

Atât intrările cât și traseele interioare se vor marca; este sarcina beneficiarului de a asigura permanent posibilitatea accesului și intervenției pompierilor; se va asigura dotarea P.S.I. în incintă (panou, extinctoare, hidranți).

7. MĂSURI DE PROTECȚIA 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. Măsuri protecția muncii și P.S.I.

Activitatea din clădire – locuirea – se încadrează în categoria celor fără risc de accidente; pe toată durata proiectării, execuției și 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 26 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 unei artere importante de intrare în oraș + relația Oradea;
- în segmentul studiat e o aglomerare de loturi și construcții
- 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.; împrejmirile vor fi semiopace și transparente către str. Crasna.

8. CONCLUZII

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

Financiare – se investește

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

Urbanistice:

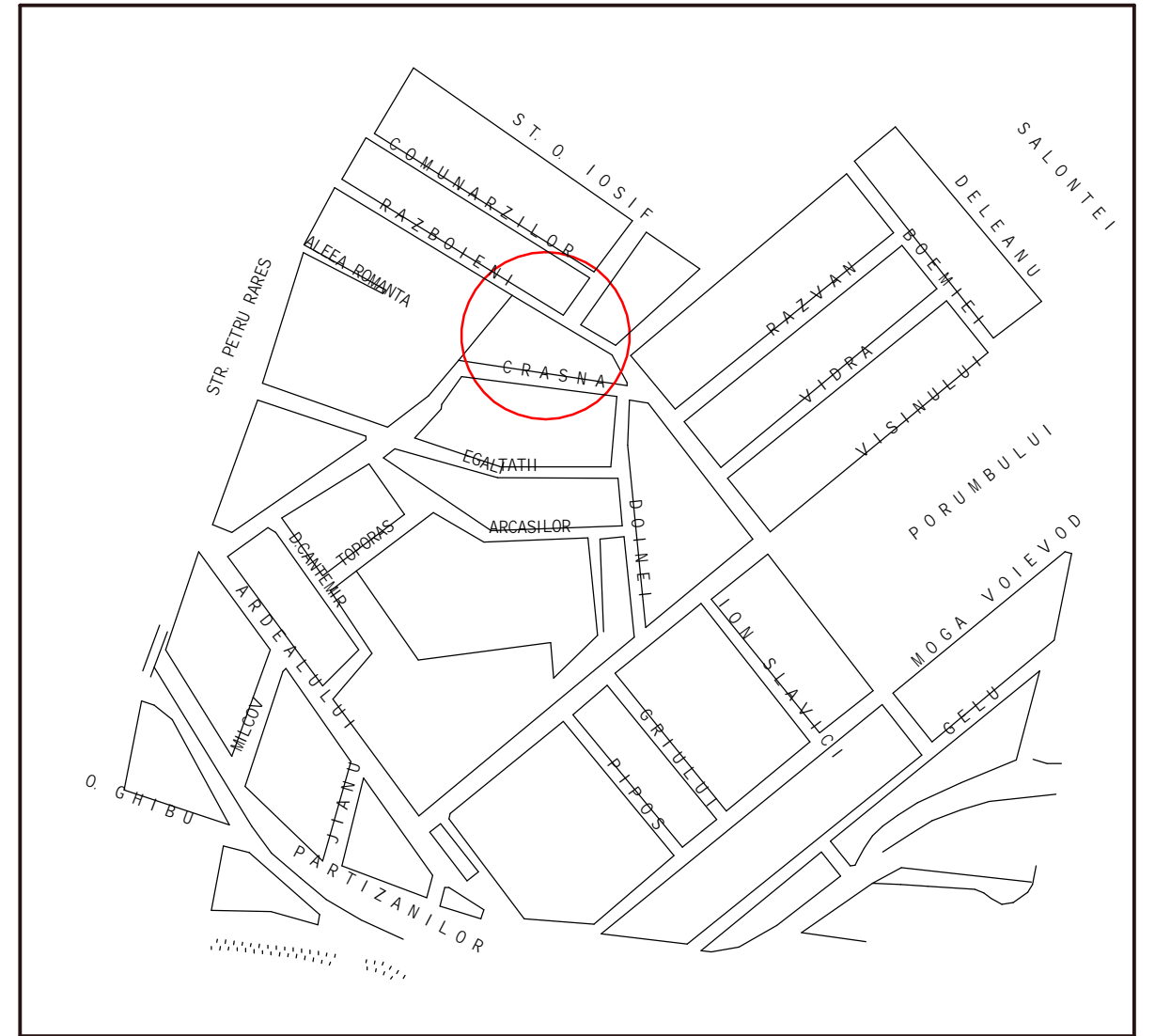
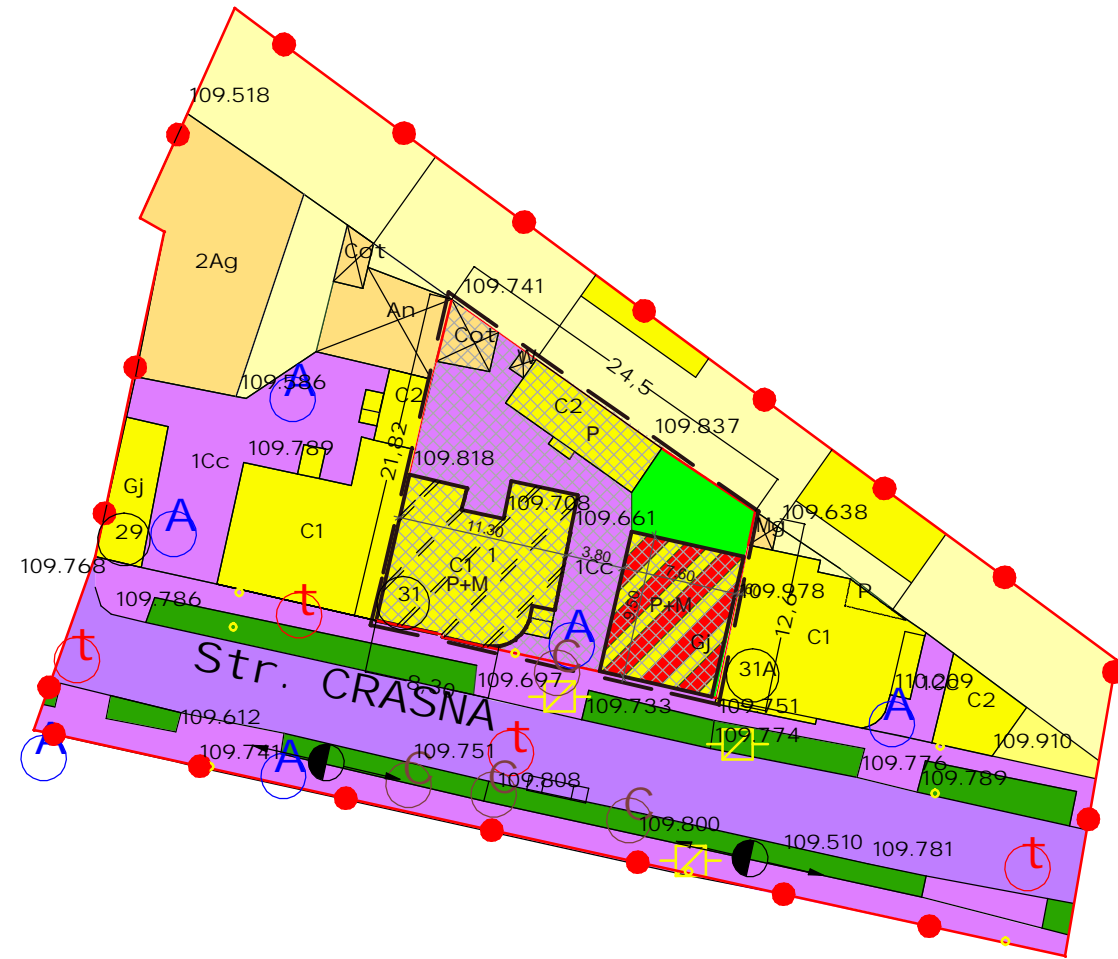
- apare posibilitatea garării a două mașini pe parcela proprie

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

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
FARA SCARA



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA INCINTA PROPUNERI
- LIMITA PROPRIETATII CONFORM FOLOSINTEI

- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRE PROPUSA SPRE MANSARDARE
- ZONA LOCUINTE
- ANEXE GOSPODARESTI
- CLADIRE NOU PROPUSA
- CAROSABIL
- TROTUARE PIETONALE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- TERENURI AGRICOLE INTRAVILAN

- STALP
- STALP
- HIDRANT
- CAMIN TERMOFICARE
- CAMIN TELEFON
- STALP
- STALP

- RIGOLA
- CAMIN APA
- CISMEA
- CAPAC FONTA GAZE
- AERISIRE GAZE
- CAMIN DE VIZITARE CANA
- CAMIN NERELEVAT

BILANT TERITORIAL

ZONIFICARE FUNCTIONALA-ZONA STUDIATA

		EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA LOCUINTE	485,2	20,51	557	23,54
2	ZONA ANEXE	197,3	8,34	197,3	8,34
3	ZONA CAROSABIL	362	15,3	362	15,3
4	ZONA PLATFORME-PARCAJE	548	23,16	548	23,16
5	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	169,7	7,17	207,2	8,76
6	ZONA TEREN AGRICOL	603,8	25,52	494,5	20,9
TOTAL		2.366	100	2.366	100

BILANT TERITORIAL

ZONIFICARE FUNCTIONALA-INCINTA PROPUNERI

		EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA LOCUINTE	145,7	37,17	217,5	55,48
2	ZONA ANEXE	14	3,57	14	3,57
3	ZONA CAROSABIL	0	0	0	0
4	ZONA PLATFORME-PARCAJE	122,7	31,3	122,7	31,3
5	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	37,8	9,65
6	ZONA TEREN AGRICOL	109,6	27,96	0	0
TOTAL		392	100	392	100

ZONA REZIDENTIALA - P+M

	EXISTENT	PROPUS
POT	40,74 %	59,05 %
CUT	1,02	1,4

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	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 VESA IOAN SI DANIELA PROIECT NR.16/2007
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiect-adresa MANSARDARE CASA EXISTENTA SI CONSTRUIRE GARAJ P+M - ARAD, str.CRASNA nr.31 FAZA
SEF PROIECT	arh.Batcu Mircea		1:500	P.U.D.
PROIECTAT	arh.Cioara Lucian		DATA	Titlu plansa REGLEMENTARI URBANISTICE Plansa nr.03-A
DESENAT	arh.Cioara Lucian		2007	