

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect AVIZAT
NR. 181/23.03.08, Cons.jr.Doina Paul
SECRETAR

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2008

**Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE A PATRU
LOCUINȚE D+P+E+” beneficiar GOTTI MARIA , Arad, str. Cezar nr. 32-34 jud. Arad ,
proiect nr 89/2007, elaborat de S. C. “STACONS “SRL ARAD**

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 29001-~~23~~-----
26-2008
- raportul nr. ad. 29001-~~23~~-----2008 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE A PATRU LOCUINȚED+P+E” str. Cezar nr.32-34, proiect nr. 89/2007, elaborat de S.C.”STACONS S.R.L.”
- 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 modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – „Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE A PATRU LOCUINȚE D+P+E+” str. Cezar nr.32-34 beneficiar GOTTI MARIA , str. Cezar nr. 32-34 jud. Arad , proiect elaborat de S.C “STACONS “SRL, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul GOTTI MARIA și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Serviciul Constructii și Urbanism

Cod:PMA-S1-01

Incicău Aurel /2ex.

pag. 1

Primaria Arad
Arhitect sef
Serviciul constructii si urbanism
Nr29001 /2008

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE APATRU LOCUINȚE D+P+E” ,proiect 89/2007,elaborat de S.C. STACONS S.R.L., beneficiar GOTTI MARIA str. Cezar nr. 32-34.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2421/31.08.2007 au fost îndeplinite cât și a faptului că, prin construirea a patru locuințe se va rezolva un teren din punct de vedere urbanistic, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „ CONSTRUIRE A PATRU LOCUINȚE D+P+E ”, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

NR 29001/19.06.2008

RAPORT

Denumire proiect: **PUD-„CONSTRUIRE A PATRU LOCUINȚE D+P+E**
Beneficiar: **GOTTI MARIA**
Proiect: **89/2007**
Elaborat: **S.C. „STACONS” S.R.L.**

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 2421/31. 08. 2007 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul adru al Planului urbanistic de detaliu GM 009-2000.

În concluzie considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr. 52 din 21. 03. 2003, privind transparența decizională în administrația publică și propunem demararea acestei proceduri.

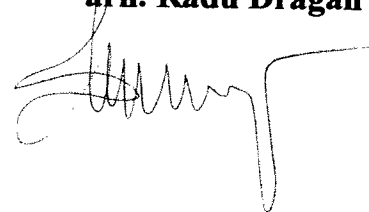
După expirarea termenului de (30 de zile) și îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere, se va supune documentația spre aprobare în Consiliul local.

Acest raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparență.

ARHITECT ȘEF
ing. Mirela Szasz



ȘEF SERVICIU
arh. Radu Drăgan



MEMORIU GENERAL

1. Elementele de recunoaștere a investiției

Denumire : Construirea a patru locuințe D+P+1E, înșiruite
Amplasament: Arad, str. Cezar, nr. 32-34
Beneficiar : Gotti Maria Elena.
Proiectant : S.C. ,, STACONS ,, SRL Arad
Număr proiect : 121/ 2007.
Faza proiectare : P.U.D.

2. Obiectul studiului

Prezenta documentație faza PUD se întocmește la solicitarea beneficiarului pentru stabilirea și crearea condițiilor de amplasare pe terenul de pe str. Cezar, nr. 32-34 a unei clădiri D+P+1E cu 4 apartamente (înșiruite).

Pe acest teren se propune, conform CU nr. 2421/31.08.2007, amplasarea acestei construcții.

Terenul este liber de sarcini, proprietatea beneficiarului conform CF nr. 1085 - Mureșel – top 385/169/stb/c.3.161 cu suprafața de 989 mp (str. Cezar, nr. 32) și CF nr. 1089 - Mureșel – top 385/169/etc/c.3/f cu suprafața de 1003 mp (str. Cezar, nr. 34). Total 1992 mp.

Pe teren se propun obiective ce nu afectează sau modifică statutul juridic al terenului.

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

Amplasamentul nu este în ansamblul urban al Municipiului Arad, și este delimitat în conformitate cu Anexa la Ordinul nr. 2314/2004 al Ministerului Culturii și Cultelor, în UTR 31.

3. Referire la studiile anterioare

Pentru stabilirea condițiilor specifice acestui amplasament din zona veche a orașului parte a ansamblului de arhitectura din centrul orașului, s-a realizat:

a) Prevederile Planului Urbanistic General (PUG) al Municipiului Arad și Regulamentul de Urbanism aferent (ambele aprobate prin HCLM) teren cuprins în UTR 31. Precizăm că în zonă au mai fost elaborate și aprobate și alte documentații PUD:

b) PUD „Complex turistic”

c) PUD „Biserică”

toate pe amplasamente ce nu influențează incinta cu propuneri.

4. Analiza situației existente

4.1. Folosința terenului:

Clădirea D+P+1E, având destinația de locuințe (înșiruite) – 4 apartamente la parter și etaj - și spații cu altă destinație (garaje, acces, anexe, etc.) la demisol se propune, conform Temei de Proiectare și CU, pe str. Cezar, nr. 32-34, stradă orientată E-V între str. Troiei și malul Mureșului, pe la treimea E a străzii.

4.2. Amplasament

Cartierul Subcetate este situat pe malul stâng al Mureșului, delimitat:

- la Nord de cetatea Aradului (cca. 700 m),
- la Vest Mureșul (cca. 500m),
- la Est CF Arad – Timișoara (cca. 140 m),
- la Sud teren viran intravilan

Amplasamentul studiat este delimitat:

- la Nord , str. E. Popa,
- la Est, str. Troiei,
- la Vest, str. Infanteriei,
- la Sud, str. Diogene + str. Micșunelelor

străzi care formează un trapez cu străzi orientate E-V (inclusiv str. Cezar) și 4 străzi orientate N-S.

Prin poziția, forma și cota terenului, edificarea de construcții a început relativ târziu – după 1882 – când au fost îndeplinite cumulativ 2 condiții:

- încetarea restricțiilor de construire impuse de militari (1867),
- construirea de diguri de apărare împotriva inundației Mureșului (1882).

Precizăm faptul că până în 1920, cetatea era în județul Timiș; locuitorii (Subcetate, Aradul Nou) plătind taxă de intrare în Arad.

Pe trama stradală menționată au fost create parcele de cca. 22 x 45 m pe care până în 1989 sau construit locuințe individuale de factură modestă/medie.

Datorită însă:

- apariției podului rutier Micălaca (1984),
- asigurării zonei cu utilități (1980- 1998),
- modernizării drumurilor din zonă (sau adiacente) deci implicit mărirea accesibilității,
- apariție pieței imobiliare după 1990

zona a cunoscut o dezvoltare rapidă, apărând zeci de clădiri noi, cu funcțiuni diversificate, pe terenuri libere sau pe care a fost demolată clădirea modestă existentă și construită alta (câteodată „stranie” sau „curioasă stilistic”) dar dwe regulă cu clădiri ce se încadrează în ansamblu.

În acest context se înscrie și acest PUD, propus pe terenul de 1992 mp, str. Cezar, nr. 32-34, având o formă pătrată și delimitat (incinta cu propuneri):

- Nord, str. Cezar,
- Est, nr. 36
- Vest, nr. 30,
- Sud, curțile clădirilor din str. Achile

Zona studiată este amplă – 5400 mp, dar propuneri se fac numai pentru acest teren.

4.3. Analiza fondului construit existent :

Fondul construit existent ce delimitează zona ce cuprinde amplasamentul are următoarele caracteristici :

- Nord, str. Cezar – 7 case P+1 din care 2 sunt noi,
- Est , str. Troiei - 5 case 2P+ din care 2 sunt noi,
- Vest, str. Santinelei - 5 case 1P+ din care 1 este nouă,
- Sud, str. Achile – 7 case, 2 case P+1 din care 3 sunt noi.

Aceste clădiri - dar și cele învecinate- au deja funcțiune mixtă , locuințe, servicii, dotări comerciale, etc. multe au fost reparate, extinse sau mansardate, cele noi sunt de regulă retrase de la front la Vest de amplasament fără conotație față de propunerile din PUD se găsește monumentul celor 13 martiri (generali executați în 6 oct. 1849) precumși un teren de fotbal gazonat.

Mai departe, între str. Infanteriei și Mureș este o amplă zonă de sport și agrement iar spre Sud zona CASAROM.

4.4. Analiza geotehnică

4.4.1. Date generale

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost întocmit un referat geotehnic care precizează:

- geomorfologic: amplasamentul explorat aparține Câmpiei de Vest, terenul fiind plan cu stabilitate asigurată.
- geologic: formațiuni neogene dispuse transgresiv și discordant peste fundament cristalin.

- hidrogeologic: amplasamentul se află în zona de influență a râului Mureș (~350m), datorită straturilor cu permeabilități diferite din subsol se caracterizează prin fluctuații mari ale nivelului apei freactice.

Conform P100/92 amplasamentul este în zona seismică „D” ($K1=0,16$, $Tc=1,0s$) tar adâncimea de îngheț – dezgheț, conf. STAS 6054/77 este -0,70, -0,80m.

4.4.2. Stratificația terenului

- umplutură = -1,30m
- praf argilos cafeniu-gălbui până la -3,10 m
- compex nisipos cu pietriș și rar bolovănos cafeniu-gălbui saturat până la baza forajului = -5,00

Fundarea se va realiza obligatoriu prin depășirea stratului de umpluturi și sol vegetal; la săparea fundațiilor pot apare zone cu umpluturi, resturi de demolări, deșeuri materiale construcții, etc.

4.4.3. Apa subterană

La data executării lucrărilor apa freatică a fost interceptată la -3,20; variația ei este condiționată de debitul Mureșului și cantitatea de precipitații căzută; se estimează un regim ascensional al apei până la -1,60 CTN; apa prezintă slabă agresivitate sulfatică și carbonică.

4.4.4. Concluzii și recomandări

- cota de fundare -1,90 la zone cu demisol iar pardoseala se va izola hidrofug; nu se recomandă subsol util.

- presiunea convețională de calcul este $P_{conv}= 200$ kPa; pentru estimarea tasărilor se va face calculul conform stratificației; pentru modulele de deformare liniară se vor folosi caracteristicile geotehnice.

- săpături generale cu rampe și taluzuri, cele izolate cu sprijiniri.
- ca rezistență de săpare mecanic – teren cat. II a, manual teren tare.

Înainte de turnarea betonului în fundații se va consemna în proces verbal natura terenului de fundare

4.5. Căile de comunicații

În perimetrul zonei studiate sunt cuprinse următoarele străzi publice care practic delimitează ansamblul

- N – str. Cezar, categoria IV, dublu sens, asfaltată parțial, trotuare;
- E – str. Troiei, categoria III, asfaltată recent; trotuare pe o parte;
- V – Str. Santinelei, categoria IV, pietriș; două sensuri, trotuare;
- S – str. Achile, categoria IV, parțial asfaltată, 2 sensuri, trotuare.

Toate au iluminat public și parțial zone verzi amenajate., front larg cca. 15,00 m, trafic modest, strict local, nu există transport 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, locuința colectivă D+P+1E, 4 apartamente, având ~40,00 x 15,00 m, $A_c = 150$ mp, (apartament mediu, conform STAS 4908-85, perimetru delimitat de zid), total 600 mp, $A_d = 1800$ mp, $V_c = 5400$ mc.

Clădirea propusă este paralelă cu laturile E-V ale terenului, la cca. 3 m față de limitele N-S și la 3-5 m la E-V.

Accesul carosabil și pietonal este pe latura V – parțial și în curtea casei nr. 32; pe celelalte laturi până la limita de proprietate este spațiu verde amenajat.

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:

- Demolare clădirii + anexe de la nr. 34;
- Demolarea gardului dintre nr. 32-34 (ambele proprietatea beneficiarului și apoi un gard nou, deplasat cu 1-2m la Vest pentru a mări suprafața disponibilă pentru platforma carosabilă din curte);
- îndepărtarea stratului vegetal;
- săpături pentru fundații continue sau izolate;
- sprijiniri, cofrări, armari, turnare betoane în fundații;
- turnări betoane în stâlpi, sâmburi, diafragme, grinzi, plăci demisol, parter și etaj;
- zidărie de 37,5; 25; 12,5;
- șarpante și învelitori;
- tencuieli, zugrăveli, placaje inclusiv termoizolație;
- montare tâmplărie interioară și exterioară;
- instalații interioare – apa canal, electrice, telefonie, climatizare;
- centrală termică pe gaz și distribuție interioară, încălzire în pardoseală;
- racordarea la utilitățile stradale
- sistematizare verticală, drumuri, alei, platforme, parcaje
- plantații, gazon, etc.
- gard la stradă și spre nr. 32.

Acestea se pot completa - modifica conform AC sau în cazul identificării pe teren a unor rețele, cu respectarea cifrelor maxime din PUD.

5.1.3. Principali parametri tehnici

Conform datelor furnizate de beneficiar – planuri, secțiuni, fațade – construcția prezintă următoarele caracteristici:

Clădire D+P+1E cu $A_c = 600$ mp, $A_d = 1800$ mp, $V_c = 5400$ mc, practic 4 apartamente, cu următoarele funcțiuni:

- Demisol – acces garaje, garaje (câte 1 garaj/apartament), scara interioară, spații tehnice, hobby, cramă, etc.
- parter – acces din curte, hol, bucatărie cu loc de masă, living, grup sanitar, terasă, scară interioară;
- Etaj - scară, hol, grup sanitar, dormitoare, logie (balcon), etc.

Deci, în total 4 apartamente, conform L 114/96 dar mult peste ea ca dotare și confort. Accesul în incintă este asigurat pe latura V (acces carosabil și pentru cele 46 garaje din casă + scara + spațiu au altă destinație). Pe rampa de acces la garaje mai poate parca încă un autoturism.

5.1.4. Rezistența și stabilitatea

Clădirea, calitativ și structural, va fi conform Legii 10/1995, privind calitatea în construcții. Tipul și caracteristicile specifice se vor fi stabili definitiv la A.C.

Se vor folosi materiale ca:

- Beton, B.A.
- oțel beton
- zidărie portantă, compartimentări ușoare
- tâmplărie cu geam termopan
- țiglă și materiale hidroizolante
- echipamente, instalații, fittinguri
- placări, zugrăveli, vopsitorii.

La clădire, structura de rezistență este din:

- fundații BA
- cadre și diafragme BA,
- planșeu BA
- pereți cărămidă
- șarpantă lemn + țiglă

Se asigură rezistența și stabilitatea clădirii pe toată durata existenței ei.

5.1.5. Amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în:

- Poartă acces cu cartelă,
- Plantare vegetație medie și mică, gazon și rondouri cu flori ,
- Alei și trotuare dalate pentru acces și legături spre stradă,
- Iluminat incintă și accese,
- Mobilier specific pentru incinte,
- Gard opac la E, V și S, având H = 2,10 m și gard semiopac la N.

5.1.6. Caracteristici tehnice pentru conformarea cu sistemul calității în construcții

Construcțiile propuse se încadrează în :

- Categoria de importanță - redusă „C” HGR 766/97
- Clasa de importanță - III- P 102/92
- Conform Normativului P100-1/2006, construcția se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g=0,16g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec.
- Grad rezistență la foc -I-II, P -118 /99
- Categoria pericol de incendiu :
 - nu se normează la locuințe
 - foarte mare la garaje, motiv pentru care ele alcătuiesc un compartiment de incendiu distinct, separat prin planșeu b.a. de restul clădirii și parcaje.

5.1.7. Igiena, sănătatea oamenilor, protecția mediului

Clădirile preconizate nu constituie nici un pericol pentru:

- poluarea solului a apei căci toate instalațiile sanitare sunt racordate la utilitățile existente pe stradă; apele menajere se colectează și dirijează spre stația de epurare,
- poluarea aerului căci instalația de încălzire este cu cazane 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 garaj nu se desfășoară lucrări de reparație. În timpul funcționării se produc numai deșeuri casnice – urbane - curente; în zonă este rezolvată complet problema preluării și transportului gunoierului la rampa ecologică municipală.

Nu se permite efectuarea de reparații, încărcare acumulatori, depozitare combustibil în garaje.

Este obligatorie dotarea PSI atât la locuințe cât și la garaje.

5.2. Propuneri de organizare a terenului

Pe suprafața de teren proprietatea beneficiarului se amplasează o clădire 40x15 m.(4 ap. înșiruite)
 Aceste propuneri sunt prezentate detaliat la cap. 4.1
 Statutul juridic nu se modifică; funcțiunile și caracteristicile sunt prezentate la cap. 5.1.2. – 5.1.6.

5.3. Regimul de înălțime

La construcția propusă, acesta este față de CTS maxim: cornișă +9,00 m; coamă +12,00 m .

5.4. Regimul de aliniere al construcțiilor

Distanțele minime ale construcției, la +3,00 m față de limita incintei modificate sunt:

E – 3,00m; V – 4,00 m; N – 3,00 m; S – 3,00 m.

Acestea rezultă din dorința de a asigura la clădire alinierea la frontul stradal N, respectiv crearea unei incinte, curți proprii cu acces carosabil, parcare ocazională pentru încă 4 autoturisme, platformă gospodărească și spațiu verde, minim 4 mp/apartament. Real

5.5. Modul de utilizare al terenului

Prin prezenta documentație, modul de ocupare al terenului, amplasarea și configurația construcțiilor propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu C.U. și prevederile Regulamentului general de urbanism.

Pe planșa de propuneri este evidențiată limita terenului și axele de comparare majore pentru clădire cu principalele trasee reglatoare.

Terenul total studiat în zonă este de 5400 mp, iar cel cu propuneri de clădiri este de 1992 mp, iar indicii de utilizare a terenului conform MLPAT sunt:

	$POT = Sc/St \times 100$	$CUT = Sd/St$
În zona studiată:	POT exist = 7,91 % POT propus= 16,90%	CUT exist= 0,08 CUT propus= 0,40
iar în incinta cu propuneri:	POT exist = 9,29% POT propus = 35,39 %	CUT exist = 0,1 CUT propus = 1,05

Conform reglementărilor stabilite prin Regulamentul general de urbanism, HG 525/1991 zone mixte, POTmax = 70%, PUG Arad, UTR 31.

5.6. Bilanț teritorial aferent suprafețelor studiate

În conformitate cu prevederile proiectului rezultă:

Suprafața zonei studiate	5400 mp
Suprafața incintei cu propuneri	1992 mp
din care :	
Construcții propuse – locuință+anexă	Ac = 600 mp
Platforme, alei, trotuar, parcaje	225 mp
Spații verzi	235 mp
Suprafața din zona studiată	
- dotări existente	0 mp
- locuințe existente menținute	315 mp
- curți construcții	3848 mp
- spații verzi amenajate	562 mp
- drumuri, pietonale, platforme menținute	220 mp
- locuință nou propusă	600 mp

Aceste terenuri aparțin domeniului public al Municipiului Arad (drumuri, trotuare) și persoanelor fizice sau juridice proprietari ai locuințelor.

5.7 Tabel centralizator

Zona studiată: 5.400 mp

	existent	propus
POT	7,91	16,9
CUT	0,08	0,40

Incinta propusă: 1.992 mp

	existent	propus
POT	9,29	35,39%
CUT	0,1	1,05

Bilanț teritorial

Zonificare funcțională - zona studiată : 5.400 mp

Nr. crt.	Destinație	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Locuințe	395	7,31	915	16,95
2	Drum public	375	6,94	375	6,94
3	Platforme, trotuare	220	4,07	470	8,70
4	Spații verzi amenajate	562	10,40	772	14,30
5	Curți construcții	3.848	71,28	2.868	53,11
	Total general	5.400	100	11.310	100

* din care 70 mp la nr. 34 și 10 mp la nr. 32, propuse spre demolare.

Bilanț teritorial

Zonificare funcțională – incintă: 1992 mp


Nr. crt.	Destinație	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Locuințe	185	9,29**	705	35,39***
2	Drum public	-	-	-	-
3	Platforme, trotuare	-	-	225	11,29
4	Spații verzi amenajate	-	-	235	11,30
5	Curți construcții	1.807	90,71	817	41,52
	Total general	1.992	100	1.992	100

** rămân 105 mp clădire

*** numai propuneri pe 1060 mp (1=56,6%; 3 = 21,2%; 4 = 22,2%)

5.8. Circulația terenurilor

Terenul propus pentru realizarea clădirii nu își modifică statutul juridic de domeniu privat al beneficiarului. După finalizare, construcția se va nota în C.F.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE <small>ARAD, C.P. 310133 B-dul Decabal, Nr. 6 Tel: 0257 212065; 0257 429224 Fax: 0257 212069 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg.Com. J02/144/1997, CUI 9330282, Ro</small>	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Gotti Maria Elena
	MP – 89/ 2007	Data 12. 11. 2007 Pag. 8/10

6. Echiparea tehnico edilitară

6.1. Alimentare cu apă

6.1.1. Existent

Pe str. Cezar există rețea de apă – Ø 150mm.

6.1.2. Propus

Clădirea existentă se va racorda printr-un bransament din țevă oțel 2” ce asigură apa potabilă pentru toate funcțiunile

Se prevede un racord olandez de 1” pentru udatul grădinii, întreg consumul se va contoriza, și un hidrant stradal suprateran.

6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

6.2.1. Existent – pe stradă există o canalizare menajeră nouă, sistem unitar, cu tuburi din beton – 300 m.

6.2.2. Propus – se propune un racord de 200 mm din beton pentru asigurarea eliminării apelor menajere spre stradă apoi la stația de pompare de pe str. Radu de la Afumați.

6.3. Canalizarea pluvială

6.3.1. Existent

Pe str. Cezar există o canalizare pluvială sistem unitar.

6.3.2. Propus

Clădirea se va racorda cu tub beton 200m la canalizarea pluvială; precipitațiile de pe platformă se vor dirija prin rigole către spațiile verzi.

Soluțiile de la cap. 1,2,3 se vor stabili conf. avizului furnizorului CA – Arad.

6.4. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

6.4.1. Existent

Pe strada Cezar există o linie electrică aeriană și rețea de telefonie.

6.4.2. Propus

Se va asigura – conform avizului furnizorilor – racord la rețelele electrice și de telefonie ce sunt amplasate pe stradă, în fața incintei de la nr. 34, în concordanță cu soluțiile date de deținătorii de rețele.

6.5. Instalații termice, alimentare cu gaze

6.5.1 Existent

Pe stradă nu există rețea de termoficare aparținând sistemului orașenesc (CET Arad); există rețea de joasă presiune de gaze naturale.

6.5.2. Propus

Clădirea se va încălzi cu un cazan pe gaze naturale ce asigură și ACM . Se va obține cotă de gaz iar racordul se va realiza conform avizului furnizorului. Se vor utiliza numai materiale și utilaje omologate pentru acest tip de lucrări.


6.6. Sistematizare verticală

6.6.1. Existent

Terenul din incinta studiată este relativ plat (+109,13 -108,58 m NMN), fără denivelări semnificative; nu are vegetație

6.6.2. Propus

Pe ansamblul incintei se propune menținerea CTN existent, preconizându-se modificări (ridicări de CTS) în zona clădirii propuse +20÷+ 50 cm, precum și a garajelor din incintă în vederea asigurării scurgerii gravitaționale a ploii, cota ± 0,00 va fi la +20 față de CTS. Toate soluțiile vor respecta NP privind accesibilitatea persoanelor cu handicap.

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURĂ URBANISM DESIGN INGINERIE	ARAD, C.P. 310133 B-dul Decembal, Nr. 6 Tel: 0257 212065, 0357 429224 Fax: 0257 212069 E-mail: stacons.arad@yahoo.com Reg.Com. JO2/144/1997, CUI 9330262, Ro	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: Gotti Maria Elena
	MP – 89/ 2007	Data 12. 11. 2007 Pag. 9/10	

7. Măsurile de protecția mediului construit și natural

7.1. Salubritate

Specificul clădirii propuse – locuință – elimină riscul producerii de deșeuri toxice sau periculoase; cele menajere sau vegetale se vor aduna în pubele de 110 sau 220 l și se vor preda la serviciul de salubritate orășenesc în vederea depozitării pe rampa de gunoi ecologică – ASA.

Curățirea întregii zone, măturatul, stropitul etc. Sunt activități cotidiene care se desfășoară fără probleme deosebite în zonă, evident influențată negativ de atitudinea și comportamentul „neurban” al multor locuitori din zonă.

7.2. Măsurile de protecția muncii și PSI

Pe toată durata proiectării, execuției și exploatării clădirilor se va asigura în totalitate respectarea normelor generale, locale și specifice de NTSM și PSI.

Proiectarea și execuția va fi în concordanță cu:

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

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

7.3. Disfuncționalități în zonă

Conform PUG Arad – și a concluziilor din PUZ-ul nefinalizat pentru zonă – cartierul în care este amplasată locuința propusă (practic tot terenul dintre P-ța A.Iancu și Mureș) prezintă o “duplicatitate” dusă la extrem:

- case modeste, nevaloroase, unele având peste 80 ani nu sunt dominante numeric dar un exemplu de dezinteres, delăsare, neîngrijire sau chiar distrugere intenționată pentru „valorificarea” unor materiale de construcții.

- clădiri noi – majoritatea de locuit de concepție și stare tehnică evident contrastând cu majoritatea ansamblului, clădiri fără de care probabil și restul caselor vechi ar fi și mai în ruină.

Cum este evident că nu au fost, nu există și nici nu se preconizează apariția unei surse financiare ce să asigure global aducerea la cerințele sec. XXI a tuturor clădirilor existente – investitorii particulari rămân singura sursă de dezvoltare în zonă – în pofida problemelor menționate la cap. 4.2. Din aceste motive menținem necesitatea apariției de clădiri noi – existând toate dotările – în zonă.

7.4. Aspectul exterior al construcțiilor

Considerăm că varianta propusă – o arhitectură a locuințelor europene contemporane; discretă și funcțională este absolut preferabilă și mult mai corectă dorinței de istoricizare retroactivă sau de baroc înzorzonat ce să sublinieze opulența financiară în detrimentul bunului gust. Se propun materiale – lemn, țiglă, tâmplărie – specifice ca textură și colorit.

7.5. Amenajările exterioare

Nu se propun lucrări ample pe domeniul public (acces auto); cele din incintă sunt în concordanță cu cele prezentate la cap.5.1.5.; împrejuririle vor fi opace către vecini și semiopace către stradă.

8. Concluzii

Realizarea clădirii preconizate considerăm că va avea un efect pozitiv la nivelul micro și macrozonal, căci:

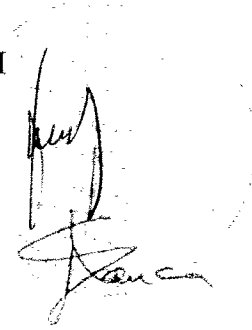
- dispare un teren aproape viran cu o casă foarte modestă,
- se construiește – deci se investește într-o clădire nouă
- apare în zonă o nouă grupare de familii - 4, fără probleme ca mod de viață și integrare socială.

Din aceste motive susținem aprobarea prezentei documentații PUD.

COPYRIGHT!

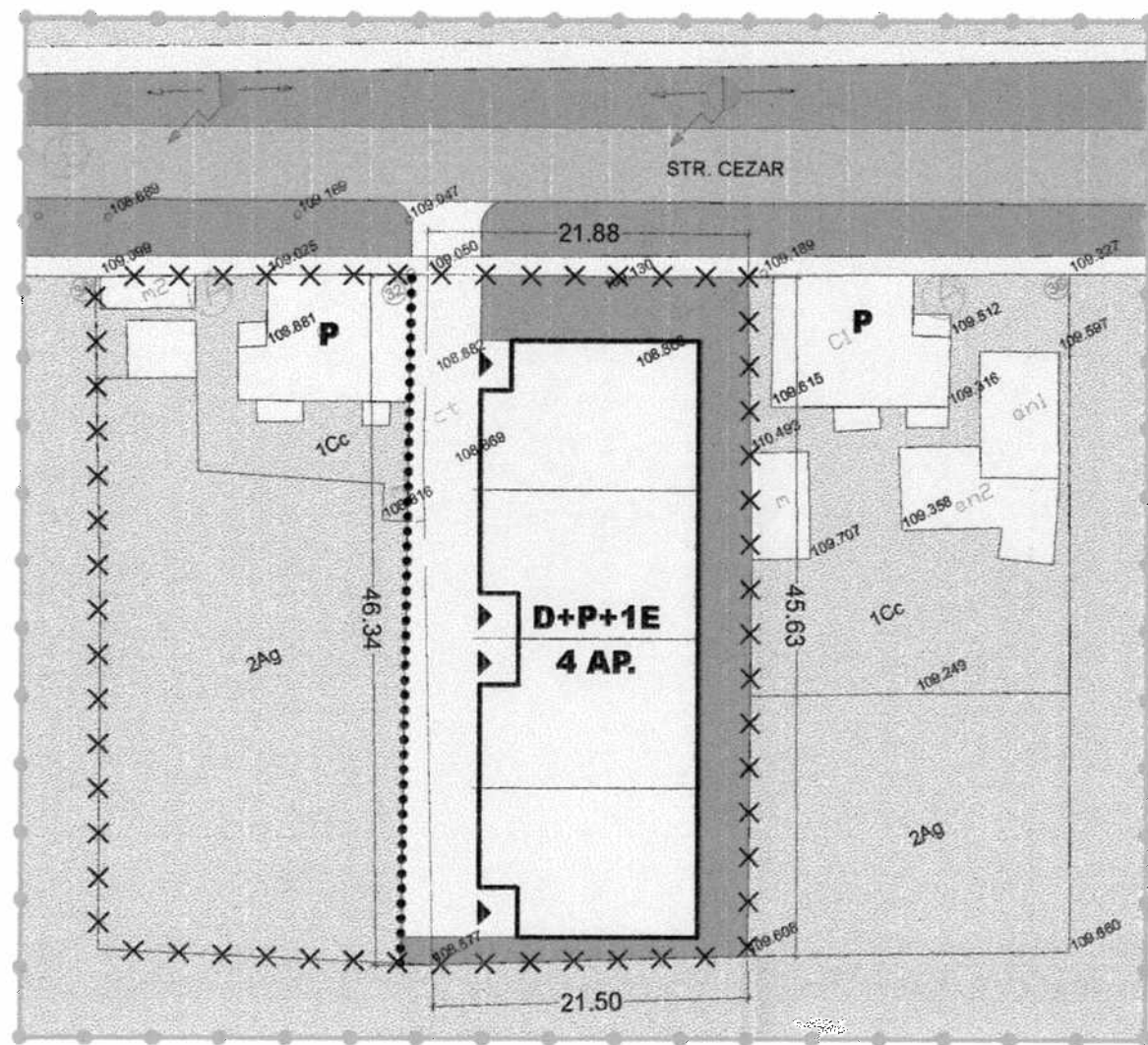
În conformitate cu art. 39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, aprobat prin HG nr. 1519/2004, acest proiect este proprietatea intelectuală a SC STACONS SRL, autor Dipl. Arh. Darida I. Ioan. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-urilor aferente, intră sub incidența legii dreptului de autor.

- Arhitectură: Dipl. Arh. Doriană BALOGH
- Urbanism: Dipl. Arh. Ioan DARIDA
- Rezistența: Dipl. ing. Dorin STANCA
- Instalații: Dipl. ing. Cristina PANTEA
- Studiu Geo: SC Atelier A SRL
- Topo: SC Terra Internațional SRL



PUD CONSTRUIRE 4 LOCUINTE D+P+1E, INSIRUITE

ARAD, STR.CEZAR, NR.32-34



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA
FARA SCARA

Bilanț teritorial - zona studiată : 5.400 mp

Nr. crt.	Destinație	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Locuințe	395	7,31	915	16,95
2	Drum public	375	6,94	375	6,94
3	Platforme, trotuare	220	4,07	470	8,70
4	Spații verzi amenajate	562	10,40	772	14,30
5	Curți construcții	3.848	71,28	2.868	53,11
Total general		5.400	100	11.310	100

* din care 70 mp la nr. 34 și 10 mp la nr. 32, propuse spre demolare.

	existent	propus
POT	7,91	16,9
CUT	0,08	0,40

Bilanț teritorial - incintă: 1.992 mp

Nr. crt.	Destinație	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Locuințe	185	9,29**	705	35,39***
2	Drum public	-	-	-	-
3	Platforme, trotuare	-	-	225	11,29
4	Spații verzi amenajate	-	-	235	11,30
5	Curți construcții	1.807	90,71	817	41,52
Total general		1.992	100	1.992	100

** rămân 105 mp clădire

*** numai propuneri pe 1060 mp (1=56,6%; 3 = 21,2%; 4 = 22,2%)

	existent	propus
POT	9,29	35,39%
CUT	0,1	1,05

LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- ÎNCINTA PROPUNERI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- LOCUINTE, ANEXE
- DOTARI
- DRUMURI, CAROSABILE
- PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE
- ZONE VERZI NEAMENAJATE
- ZONE VERZI AMENAJATE
- CURTI CONSTRUCȚII
- DEMOLARE
- GARD NOU
- STALP
- STALP
- HIDRANT
- CAMIN TELEFON
- STALP
- STALP
- LIMITA PROPRIETATII CONFORM FOLOSINTEI
- RIGOLA
- CAMIN APA
- CISMEA
- CAPAC FONTA GAZE
- AERISIRE GAZE
- CAMIN DE VIZITARE GAZE

		B-dul. Decebal NR.6, Arad 310133, Tel:0257/212065; 0357/429224 Fax:0257/212069 E-mail:stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.:J02/144/1997 CUI 9390282, Atribut fiscal:RO		Beneficiar:	
		GOTTI MARIA		Proiect 1 121/200	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect:	
SEF PROIECT	arh. Darida Ioan			PUD CONSTRUIRE 4 LOCUINTE D+P+1E, INSIRUITE ARAD, STR.CEZAR, NR.32-34	
PROIECTAT	arh. Darida Ioan		Data 11/2007	Titlu plansa:	
DESENAT	Cosmin Iie			REGLEMENTARI URBANISTICE	
				Faza: P.U.D.	
				Planşa 1 03	