

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :  
SECRETAR  
Cons.jr.Doina Paul

**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_**  
**Din \_\_\_\_\_ 2007**

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Locuință individuală Aradul Nou – zona str.Coloniștilor ” Arad , beneficiar Vasii Adrian , proiect nr. 7/2007 elaborat de Birou Individual de Arhitectură ARH DARIDA IOAN.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 21056 din \_\_\_\_\_ 2007 ;

-raportul nr. ad. 21056 din \_\_\_\_\_ 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru - Locuință individuală Aradul Nou – zona str.Coloniștilor - ,Arad, proiect nr. 7/2007 elaborat de Birou Individual de Arhitectură ARH DARIDA IOAN ;

-Avizele Comisiilor de specialitate ;

-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.(2) lit.”c” și 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 – Locuință individuală Aradul Nou – zona str.Coloniștilor – Arad, elaborat de Birou Individual de Arhitectură ARH DARIDA IOAN proiect nr. 7/2007, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Ar.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , Vasii Adrian și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

**PMA-S1-01**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 21056 /Ao/ \_\_\_\_\_ 2007-

## EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Locuință individuală „Aradul Nou – zona strada Coloniștilor , beneficiar Vasii Adrian , proiect nr.7/2007 elaborat de Birou individual de arhitectură ARH DARIDA IOAN.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 384/2007 au fost îndeplinite cât și a faptului că prin construirea a unei noi locuințe în această zonă se mobilează un teren viran , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „ Locuință individuală Aradul Nou – zona Coloniștilor „ Arad , beneficiar Vasii Adrian ,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 - Româna • Bd. Revoluției 75 • tel +40-57-281.850 • fax +40-57-253.84

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

ARHITECT SEF



The International  
Certification Network

Nr.ad.21056 / Ao/ \_\_\_\_\_ 2007

### R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Locuință individuală Aradul Nou – zona Coloniștilor „, Arad, beneficiar Vasii Adrian „strada Cărămidarilor nr.4 bloc 2 , sc.A apart.3 , proiect nr. 7/2007 elaborat de B.I.ARH . DARIDA IOAN .

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a Certificatului de urbanism nr. 384/ 07.07.2006 emis de Primăria municipiului Arad .

Conform regulamentului aferent Planului Urbanistic General ,terenul este în UTR nr.50, cu caracter mixt – locuințe, comerț, servicii, predominând locuințele individuale . Terenul studiat în suprafață de 500 mp este fără construcții și se învecinează la nord și sud cu alte două loturi libere , la est stradă și la vest teren agricol. Acest teren este înscris în CF nr. 72740 nedef. Arad , nr.top 2530/6/2/2 , proprietate privată a beneficiarului investiției , în prezent liber de sarcini .

Pe baza datelor furnizate de beneficiar construcția prezintă următoarele caracteristici :

A) locuință P+ M respectiv cu  $h_s = 5,50$  m și  $h_c = 8,00$  m fiind situată la :

-11 m de frontul stradal ( est ) – conform Planului Urbanistic de Detaliu similar aprobat în zonă

-80 cm de parcela din stânga (sud)

-60 cm de parcela din dreapta (nord)

-29,86 m de capătul parcelei.

Se asigură accesul carosabil și s-au prevăzut spații verzi în proporție de 16,80 % din suprafața parcelei :

B) anexă -20 mp. cu destinația de magazie pentru unelte agricole ;

C) filigorie ( loc acoperit de luat masa de aprox. 16 mp).

Clădirea cuprinde conform Legii nr.114/1996 toate necesitățile și se structurează astfel :

-parter(garaj, acces apartament, bucătărie,cămară,hol,baie, cameră de zi cu terasă ;

-mansardă(scară +hol, dormitoare + balcoane, baie).

Clădirea nu are subsol, nu sunt prevăzute goluri către vecini și nici nu se execută pe mezuină.

Sunt prevăzute amenajări exterioare ce constau în :

-spații verzi ;

-alei de circulație (carosabil și pietonal) ;

-mobiliier urban specific , jocuri apă,filigorie, grătar , bănci.

-iluminat incintă+clădiri ( festiv sau de siguranță)

POT existent = 0

POT propus = 26,18 %

CUT existent = 0

CUT propus = 0,44

Alimentarea cu apă se va face prin execuția unui racord la rețeaua existentă în zonă. Apele uzate se adună în rezervor vidanjabil, iar după extinderea canalizării în această zonă clădirea va fi racordată în mod obligatoriu la canalizarea publică.

Alimentarea cu energie electrică și instalarea telefonului se vor face de la rețelele aeriene și subterane din zonă.

Încălzirea locuinței și a apei calde menajere se va realiza cu gaze naturale.

Alimentarea cu gaze se face prin execuția unui racord și cota de extindere a rețelei existente în zonă.

Se propun a se executa lucrări de sistematizare pe verticală care să asigure scurgerea apelor pluviale spre zonele verzi , acces auto , distinct , pentru garaj + fosă septică , precum și 2 locuri de parcare marcate corespunzător.

Împrejmuirea se va executa semiopacă, iar spre strada Coloniștilor va fi transparentă.

Salubritatea se realizează prin colectarea deșeurilor menajere în europubele și containere ce vor fi transportate de către serviciile specializate la rampa ecologică a orașului.

Clădirea din punct de vedere P.S.I. este incombustibilă, încadrându-se în categoria celor fără risc de accidente și totodată prin grija beneficiarului va fi asigurată cu dotare P.S.I. în incintă ( panou , extintoare, hidranți).

S-au solicitat și obținut următoarele avize și acorduri :

1.-alimentare cu apă – acord favorabil 2421/02.04.2007 emis de SC Compania de Apă Arad S.A. pentru fază P.U.D. fără condiții ;

2.-alimentare cu energie electrică – aviz favorabil 17236/29.03.2007 emis de ENEL ELECTRICA Banat pentru amplasament cu următoarea condiție :

-se va amplasa clădirea la 18 m față de axul LEA de 110 KV.  
Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile din avize și acorduri,  
cât și faptul că dispărea un teren viran executându-se o nouă locuință confortabilă :

### **PROPUNEM :**

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Locuință individuală Aradul Nou – zona strada Coloniștilor „, beneficiar Vasii Adrian , proiect nr.7/2007 elaborat de B.I.ARH DARIDA IOAN care îndeplinește prevederile legislației în vigoare precum și ale Regulamentului Planului Urbanistic General.

**ARHITECT ȘEF**  
**Ing. Irina Șterț**



**ȘEF SERVICIU**  
**Ing. Mirela Szasz**



**BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURĂ  
DARIDA IOAN**



**Beneficiar:**

**VASII ADRIAN**

# FOAIE DE CAPĂT

**Proiect N°:** 7/2007

**Faza:** P.U.D. - Plan Urbanistic de Detaliu

**Denumire proiect:** Locuință individuală Aradul Nou  
– Zona str. Coloniștilor

**Conținut volum:** Plan urbanistic de detaliu

pr. n°: 7/2007  
faza: P.U.D.  
beneficiar: VASII ADRIAN  
den. pr.: Locuință individuală Aradul Nou  
-Zona str. Coloniștilor

# FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

- Șef proiect:** arh. IOAN DARIDA
- Arhitectură-urbanism:** arh. IOAN DARIDA
- Rezistență:** ing. DORIN STANCA
- Geo:** S.C. ATELIER A SRL  
tehn. ALEXANDRU TOMA
- Topo:** S.C. TERRA INTERNATIONAL SRL

Întocmit:  
**arh. IOAN DARIDA**

pr. n°: 7/2007  
 faza: P.U.D.  
 beneficiar: VASII ADRIAN  
 den. pr.: Locuință individuală Aradul Nou  
 - Zona str. Coloniștilor

## BORDEROUL VOLUMULUI

### A. PIESE SCRISE

I. FOAIE DE CAPĂT.....	1
II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI .....	2
III. BORDEROUL VOLUMULUI.....	3
IV. MEMORIU GENERAL .....	4
1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI .....	4
2. OBIECTUL STUDIULUI .....	4
3. REFERIRE LA STUDIILE ANTERIOARE.....	4
4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE.....	4
4.1. Folosința terenului.....	4
4.2. Analiza fondului construit existent.....	4
4.3. Analiză geologică.....	4
4.4. Căile de comunicații.....	5
5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI .....	6
6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ .....	11
6.1. Apă-canal.....	11
6.2. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații.....	11
6.3. Instalații termice.....	12
6.4. Instalații gaze .....	12
6.5. Instalații speciale.....	12
6.6. Sistemizare verticală, drumuri, platforme .....	12
7. MĂSURI DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL .....	12
7.1. Salubritate .....	12
7.2. Măsuri protecția muncii și P.S.I.....	12
7.3. Disfuncționalități în zonă .....	13
7.4. Aspectul exterior al construcțiilor .....	13
7.5. Amenajări exterioare.....	13
8. CONCLUZII.....	13

### V. AVIZE, ACORDURI

1. C.U. 384/20.02.2007
2. Planșă anexă C.U.
3. C.F. nr. 72740/TOP 2530/6/2/2 Cad 9508
4. Aviz Apă-Canal nr. 47336/29.03.2007.
5. Aviz Electrica Banat nr. 2521/204.2007

### B. PIESE DESENATE

6. PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE.....	01 A
7. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	02 A
8. REGLEMENTĂRI URBANISTICE.....	03 A
9. CIRCULAȚIA TERENURILOR .....	04 A
10. REGLEMENTĂRI EDILITARE .....	01 ED

Întocmit:  
 arh. IOAN DARIDA



pr. n°: 7/2007  
 faza: P.U.D.  
 beneficiar: VASII ADRIAN  
 den. pr.: Locuință individuală Aradul Nou  
 -Zona str. Coloniștilor

## MEMORIU GENERAL

### 1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: Locuință individuală Aradul Nou - Zona Coloniștilor
- Număr proiect: 7/2007
- Faza: Plan urbanistic de detaliu
- Beneficiar: VASII ADRIAN

### 2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului în vederea realizării unei locuințe individuale în Arad, cartierul Aradul Nou – Zona str. Coloniștilor.

Documentația are la bază C.U. nr. 384/20.02.2007 eliberat 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 50, cu caracter mixt – locuințe, comerț, servicii, predominant locuințe individuale.

### 4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

#### 4.1. Folosința terenului

Incinta de 500 mp (43,45×58) este fără construcții.

Se învecinează:

- Nord – lot liber, următorul cu PUD - HCLM
- Sud – lot liber
- Est – stradă (fără nume, acces str. Coloniștilor)
- Vest – teren agricol

#### 4.2. Analiza fondului construit existent

Clădirile din vecinătate sunt toate construite în ultimii 70 ani, stare tehnică bună.

Blocuri nu sunt în zonă.

Terenul este plat și are stabilitatea generală asigurată având cota de 109,52 Est – 109,34 Vest; nu este expus la riscuri – inundații, alunecări teren etc.

Strada nou propusă are latura Est (între str.Coloniștilor și Câmpia Turzii) cu câteva locuințe Parter, latura Vest sunt terenuri arabile cu parcele front 8,45 (×1,2,3) orientate E-V pe care sunt câteva case. Pe stradă există și o LEA amplasată ~în axul ei, distanțat la Est cu 7,80 m de case, la Vest cu 18,80 m de clădirea propusă.

#### 4.3. Analiză geologică

##### 4.3.1. Date generale

Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea: Arad Nou – zona str. Coloniștilor.

Geomorfologic terenul este plan, având stabilitatea generală a terenului asigurată, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

##### 4.3.2. Geologia zonei

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 cristalin-eruptive, iar acestea s-au depus formațiunile sarmațiene, panonice și cuaternare.

Cuaternarul în Depresiunea Panonică, are o grosime de 250 m, începând de la suprafață, fiind alcătuit din depozite sedimentare ce prezintă stratificația încrucișată tipică formațiunilor depuse în conurile de dejecție a vechilor cursuri de ape.

Însăși localitatea este așezat pe conul de dejecție a râului Mureș, care este alcătuit din pietrișuri și bolovănișuri nisipoase, separate de strate de argile și prafuri argiloase.

Formațiunile care apar în zona amplasamentului sunt de vârsta cuaternar-holocen superior, reprezentate prin pietrișuri și nisipuri, iar local prin argile, 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%,  $\text{CaCaO}_3$ =1,8%.

#### **4.3.3. Hidrologia zonei**

Amplasamentul se situează în localitatea Arad, fiind aflat la distanța medie de râul Mureș, iar alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane 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  $T_c=1,0$  sec.

Adâncimea de îngheț-dezgeț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m.

#### **4.3.4. Stratificatia 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).

Forajul F1, umplutura, are grosimea de 0,80 m. iar până la adâncimea de 3,60 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 3,80 m, în forajul efectuat (luna februarie 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 1,80 m față de nivel teren actual.

#### **4.3.6. Concluzii și recomandări**

Stratificația terenului de pe amplasament a fost arătată 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 se va lua în calcul pentru  $D_f$  indicată și  $b=1,00$  m; este:  $P_{conv.}=250\text{kPa}$ .

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 acest ansamblu este flancat de drumuri neamenajate cu acces str.Coloniștilor (Sud) și Câmpia Turzii (Nord).

Terenul beneficiarului este la Sud cu ~8,45 m de terenul ce a făcut obiectul unui P.U.D. – locuințe individuale – HCLM 370/06.

## 5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI

### 5.1. Elemente de temă

#### 5.1.1. Determinarea configurației terenului

Conform celor solicitate de beneficiar, se propune pe terenul de  $8,45 \times 57,17 = 500$  mp.  
Realizarea, conform C.U.:

- a unei clădiri P+M cu funcțiunea de locuință la:
  - 11 m de front strada Est
  - 80 cm de parcela stângă (Sud)
  - 60 cm de parcela dreapta (Nord)
  - 29,86 m de capătul parcelei (Vest)

Se asigură acces carosabil la curte (ax garaj) zona verde amenajată de 10-11 m în fața și spatele clădirii (restul rămâne teren agricol).

#### 5.1.2. Lucrări de construcții propuse

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

- îndepărtarea depunerilor și a pământului vegetal;
- 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 termice pentru încălzire;
- racordarea la utilități stradale;
- sistematizare verticală, racord la drumuri, platforme, parcaje;
- plantații, spații verzi, amenajări interioare – pe teren natural sau terase.

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

#### 5.1.3. Zonificarea funcțională, propuneri

Clădiri cu funcțiunea de locuință unifamilială, retrasă de la front cu 11,00 m (conf. cu similar cu P.U.D. aprobat pentru zonă) având  $\sim 700 \times 18,00$  ce cuprinde parter:

- garaj
- acces apartament
- bucătărie cu cămară
- hol cu scară la mansardă
- baie
- camera de zi cu terasă amplă spre curte (Vest)

Mansardă:

- scară + hol
- dormitoare + balcoane
- baie

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

În curte se mai propune o mică anexă  $\sim 20$  mp pentru unelte agricole (în spate e teren agricol) precum și un loc de luat masa acoperit (filagorie  $\sim 16$  mp).

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, menajerul în fosa vidanjabilă.

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 – alte funcțiuni;
- nu se propun spații cu aglomerări de persoane;
- sunt respectate prevederile NP51/2001 privind accesibilitatea/rampe, și Legea nr.114/1996. Cifrele sunt maximele (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 + fosă vidanjabilă.

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 rezistență la foc III P118/99
- Risc de incendiu – mic, cu luarea măsurilor compensatorii prevăzute în normativ.

#### **5.1.7. Igiena, sănătatea 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 impun 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 acestea 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. Protecția 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 sursele de apă sunt legate și colectate la sistemul local de ape menajere (fosa vidanjabilă). Nu se creează emisii de gaz, pulberi, suspensii etc. care singure sau în combinație 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 (viitoarea centură Vest-Autostrada);

– 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, prăbușiri 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. Toatele apele uzate din clădiri sunt preluate de rețeaua de canalizare din incinta + transportate la stația de epurare

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 (pubele 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 „deșeuri” 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. Deșeuri industriale nu sunt, nu există activitate productivă (locuință).

5.1.7.3.6. Plantații în zonă nu sunt, se prevăd plantații e aliniament spre Vest + precum și spații verzi amenajate spre frontul stradal.

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

5.1.7.3.8. Bunuri de patrimoniu nu sunt în zonă, nu se pune problema de reabilitare urbană sau peisagistică. Nu sunt surse de potențial natural turistic sau clădiri istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

5.1.7.3.9. Disfuncționalitățile din zonă sunt prezentate detaliat la cap. 7.3., subliniem expres faptul că realizarea investiției preconizate în prezenta documentație reduce aceste disfuncționalități.

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 liber de 500 este în concordanță cu:

– P.U.G. Municipiul Arad și Regulamentul de Urbanism aferent – UTR 50.

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

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

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

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi 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. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50 dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile; H.G. 349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

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

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 oameni.

c) exclus, e la o distanță de peste 20 km de frontieră iar posibilele „efecte” se restrâng la eventual o încălzire (vezi 2/a).

d) nici în condiții accidentale, nici în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător.

e) efectele – ca areal de suprafață cât și ca numai de populație posibil afectat – considerăm că sunt practic nule, neafectând practic nici măcar lucrătorii din clădirile propuse. Subliniem faptul că toate spațiile sunt încălzite, ventilate și se asigură toate normele P.S.I. necesare, clădirile sunt incombustibile, materialele depozitate sunt incombustibile sau greu combustibile, se asigură dotare P.S.I., hidranți stradali.

## 5.2. Propuneri de organizare a terenului

Clădiri cu funcțiunea de locuință unifamilială, retrasă de la front cu 11,00 m (conf. cu similar cu P.U.D. aprobat pentru zonă) având  $\sim 7,00 \times 18,00$  ce cuprinde parter:

- garaj
- acces apartament
- bucătărie cu cămară
- hol cu scară la mansardă
- baie
- camera de zi cu terasă amplă spre curte (Vest)

Mansardă:

- scară + hol
- dormitoare + balcoane
- baie

Clădirea nu are subsol și sunt respectate atât prevederile codului civil cât și a Legii 50/1991 privind 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 construcțiile propuse, față de CTS:

- cornișă 5,50
- coamă 8,00

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	11,00 m
N	0,60 m
V	22,82 m
S	0,80 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 situația existentă, propuneri și circulația terenului este evidențiată limita terenului, axele de compunere majore pentru clădiri, cu principalele trasee reglatoare.

Terenul studiat în zonă este de 7.960 mp iar cel cu propuneri este de 500 ambele parcele iar indicii de utilizare ai terenului conform MLPAT:

$$P.O.T. = \frac{Sc}{St} \times 100 \qquad C.U.T. = \frac{Sd}{St}$$

În zona studiată (7.960 mp):

P.O.T. existent= 3,65%	C.U.T. existent = 0,04
P.O.T. propus= 5,28%	C.U.T. propus = 0,07

În incinta cu propuneri (500 mp):

P.O.T. existent = 0	C.U.T. existent = 0
P.O.T. propus = 26,18%	C.U.T. propus = 0,44

### 5.6. Bilant teritorial aferent zonei studiate

Conform proiectului, rezultă:

S zonă studiată:	7.960 mp
S incintă propuneri:	500 mp
din care:	
- construcții noi:	130,6
- dotări:	-
- drum, platforme, alei, parcaje:	73,0
- spații verzi amenajate:	în domeniu public
În zona studiată (existent):	7.960
- agricol:	5.573
- locuințe:	290
- drumuri:	445
- platforme alei, parcaje	-
- prestări, industrie:	-
- spații verzi amenajate:	-
- spații verzi neamenajate:	1.602

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: 7.960 mp

	Existent	Propus
P.O.T.	3,65%	5,28%
C.U.T.	0,04	0,07

Nr. crt.	Destinația	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	LOCUIŢE	290	3,64	420,9	5,29
2.	CAROSABIL	495	6,22	528	6,63
3.	PLATFORME, PARCAJE	-	-	40	0,50
4.	SPAȚII VERZI AMENAJATE	-	-	84	1,05
5.	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	1.602	20,12	1.566	19,67
6.	TEREN AGRICOL	5.573	70,02	5.320,6	66,86
	<b>TOTAL:</b>	<b>7.960</b>	<b>100</b>	<b>7.960</b>	<b>100</b>

Incinta propuneri 500:

	Existent	Propus
P.O.T.	20,90%	25,90%
C.U.T.	0,21	0,26

Nr. crt.	Destinația	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	LOCUIŢE	-	-	130,9	26,18
2.	CAROSABIL	-	-	33,0	6,60
3.	PLATFORME, PARCAJE	-	-	40,0	8,00
4.	SPAȚII VERZI AMENAJATE	-	-	84,0	16,80
5.	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	-	-	-	-
6.	TEREN AGRICOL	500	100	212,1	42,42
	<b>TOTAL:</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	<b>500</b>	<b>100</b>

### 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

Subliniem faptul că zona în care se propune acest obiectiv Aradul Nou – nu 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 numai apă potabilă.

#### 6.1.2. Propus

De la rețeaua existentă se va asigura cu racord contorizat pentru locuințele existente; apele uzate sunt adunate într-o fosă vidanjabilă de 2×2×3×12 mc cu acces carosabil.

Cantitatea de pluvial nu se modifică.

Soluțiile termice se vor stabili la A.C. conform aviz furnizor. După extinderea canalizării menajere și în această zonă clădirea se va racorda obligatoriu la rețeaua orășenească.

### 6.2. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

#### 6.2.1. Existent

Pe segmentul str. Coloniștilor 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 nu sunt rețele – magistrale sau 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 Coloniștilor există o rețea de gaze naturale.

#### 6.4.2. Propus

Locuința se va încălzi cu centrală termică + a.c.m. pe gaz. Se va asigura 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. Coloniștilor – amplasată la Est este cu +0,1 +0,3 m mai sus de terenul studiat, necesită racorduri carosabile, nou finalizate după refacerea ei și la casa nr.2.

#### 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, la garaj + fosa vidanjabilă

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, extingtoare, hidranți).

## 7. MĂSURI DE PROTECTIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL

### 7.1. Salubritate

După cum a 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) a 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 se transportă la rampa orașenească ecologică (ASA);
- 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 exploatarei 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.G. 003, 004

precum și a normativelor 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 50 pentru zonă, amplasamentul este destinat pentru locuințe, 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 Timișoara;
- în segmentul studiat e o alternanță de terenuri libere – terenuri cu construcții;
- gama 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 propun lucrări de acest gen pe domeniu public; cele din incintă sunt prezentate la cap.5.1.5.; împrejuririle vor fi semiopace și transparente către str. Coloniștilor.

## **8. CONCLUZII**

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

**Financiare** – se investește

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

**Urbanistice:**

- dispare un teren viran

Din aceste motive susținem aprobarea prezentei documentații P.U.D., considerând că ea sintetizează corect interesele investitorului cu cele ale orașului impulsționând construcția de locuințe noi în zonă (există 2 + 1 PUD aprobat), fapt ce face și mai necesară rezolvarea problemei privind numelui străzii + numerotarea imobilelor.

*„COPYRIGHT ! În conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătura pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.G. nr.1519/2004, acest proiect este proprietatea intelectuală a societății: B.I. ARH. DARIDA I. IOAN, autor ARH.DARIDA I. IOAN TNA 0600, MEMBRU R.U.R. 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”.*

Întocmit:

Arhitectură-urbanism: **arh. IOAN DARIDA**

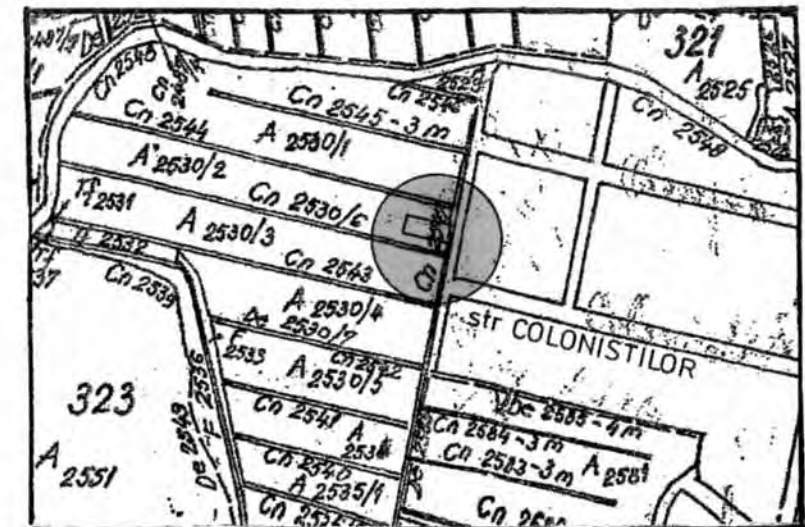
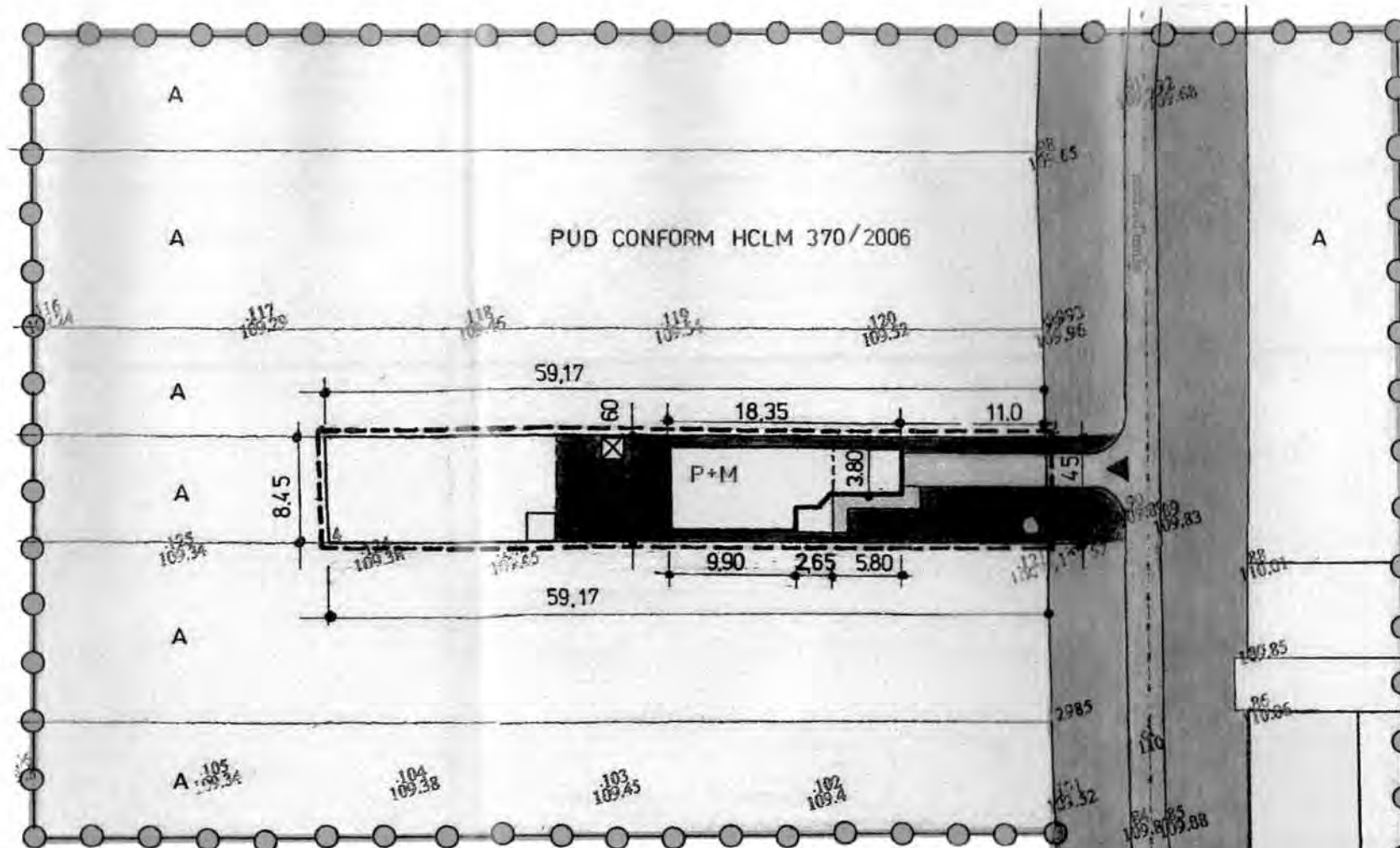
Rezistență: **ing. DORIN STANCA**

Geo: **ATELIER A SRL**  
**tehn. ALEXANDRU TOMA**

Topo: **S.C. TERRA INTERNATIONAL SRL**

# PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LOCUINTA INDIVIDUALA  
ARADUL NOU ZONA COLONISTILOR  
REGLEMENTARI URBANISTICE



## BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1 LOCUINTE	290	3,64	420,9	5,29
2 CAROSABIL	495	6,22	528	6,63
3 PLATFORME, PARCAJE	—	—	40	0,50
4 SPATII VERZI AMENAJ.	—	—	84	1,05
5 SPATII VERZI NEAMEN.	1602	20,12	1566	19,67
6 TEREN AGRICOL	5573	70,02	5320,6	66,86
<b>TOTAL</b>	<b>7960</b>	<b>100</b>	<b>7960</b>	<b>100</b>

## INCINTA PROPUASA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1 LOCUINTE	—	—	130,9	26,18
2 CAROSABIL	—	—	330	6,60
3 PLATFORME PARCAJE	—	—	40,0	8,00
4 SPATII VERZI AMENAJ	—	—	84,0	16,80
5 SPATII VERZI NEAMEN	—	—	—	—
6 TEREN AGRICOL	500	100	212,1	42,42
<b>TOTAL</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	<b>500</b>	<b>100</b>

## ZONA STUDIATA

	EXISTENT	PROPUS
POT	3,65 %	5,28 %
CUT	0,04	0,07

	EXISTENT	PROPUS
POT	0	26,18 %
CUT	0	0,44

## COPYRIGHT

CONF ART 39/HG 1519/2004  
ACEST PROIECT INTRA  
SUB INCIDENTA LEGI  
DREPTULUI DE AUTOR —  
BI. ARH. DARIDA I.  
AUTOR: ARH. DARIDA IOAN

## LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTA PROPUNERI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- LOCUINTE
- CAROSABIL
- PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- SPATII VERZI NEAMENAJATE
- TEREN AGRICOL
- ACESE

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA DARIDA IOAN				BENEFICIAR VASII ADRIAN	PR NR 7/2007
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	LOCUINTA INDIVIDUALA ARADUL NOU	FAZA
SEF PROIECT	ARH DARIDA I		1:500	ZONA COLONISTILOR	PUD
PROIECTAT	ARH DARIDA I		DATA	REGLEMENTARI URBANISTICE	PLNR
DESENAT	ARH DARIDA I		MART. '07		03A