

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 D+P+1E, beneficiar Kopandi Rozalia , proiect nr.111 /2007, elaborate de SC STACONS SRL

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. din _____ 2007 ;

-raportul nr. ad. din _____ 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru -Locuință D+P+1E strParis nr. 3, beneficiara Kopandi Rozalia , proiect nr. 2007, elaborat de SC STACONS SRL .

-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 D+P+1E ,strParis nr.3.proiect nr.111 /2007, elaborat SC STACONS SRL

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 61603/Ao/ 24.09. 2007

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –Locuință D+P+1E ,beneficiar Kopandi Rozalia, str. Paris nr.3, proiect nr.1111/2007 , elaborat de SC STACONS SRL

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1013 /2007 și solicitarea beneficiarului , privind construirea unei locuințe in regim de înălțime D+P+1E se îmbunătățește aspectul estetic și funcțional al spațiului studiat, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu - Locuință D+P+1E . str Paris nr3, beneficiar Kopandi Rozalia , proiect nr.111 /2007 elaborat de SC STACONS SRL cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr 61603 din 24.09.2007.

RAPORT

Denumire proiect – PUD –Locuință D+P+E
Adresa –str. Paris nr. 3
Beneficiar : Kopandi Rozalia
Proiect nr.111/17.09.2007
Elaborat : SC STACONS SRL

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.1013 din 2007 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic de detaliu/Planului urbanistic zonal/indicativ GM 009-2000 /GM010-2000.

În aceste condiții considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr. 52 din 21.01.2003, privind transparența decizională în administrația publică și propunem demararea acestei proceduri.

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

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparență decizională.

Arhitect șef
Ing. Irina Stertl



Șef serviciu
Ing. Mirela Szasz



Szasz Mirela/Szasz Mirela
2ex.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: KOPANDI ROZALIA
	MG - 33/2007	Data 9/14/2007 Pagina nr. 4/11

MEMORIU GENERAL

1. DATE GENERALE

- 1.1. Denumirea lucrării: Locuință D+P+1E
1.2. Amplasament: Arad, Str. Paris nr. 3
1.3. Beneficiar: KOPANDI ROZALIA
1.4. Pr. nr.: 28/2007
1.5. Faza: P.U.D.

2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație faza P.U.D. se întocmește la solicitarea beneficiarului, pentru stabilirea și crearea condițiilor de amplasare pe terenul de pe Str. Paris nr. 3 a unei construcții D+P+1E cu funcțiunea locuință și amenajarea corespunzătoare a terenului.

Pe terenul studiat se propune - conform CU nr. 1013 din 17 aprilie 2007 - amplasarea construcției menționate mai sus și a amenajărilor aferente (alei carosabile, pietonale, spații verzi, etc.); terenul este intravilan, proprietate privată.

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

3. REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Pentru stabilirea condițiilor de amplasare pe teren a obiectului de investiție propus au fost identificate permisiunile stabilite prin reglementările menționate în P.U.G. Mun. Arad pentru U.T.R. nr. 8, subzona funcțională ISs8. Zona este predominant rezidențială, iar subzona funcțională ISs8 este o subzonă unități de sănătate existente. Funcțiunile permise sunt cele rezidențiale și complementare zonei de locuit: spații comerciale și prestări servicii.

Imobilul studiat face parte din ansamblul urban al Mun. Arad, în conformitate cu Anexa la Ordinul nr. 2314/2004 al Ministerului Culturii și Cultelor.

Nu există documentații elaborate concomitent cu prezentul P.U.D.

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Arad, în apropierea zonei centrale a orașului (Piața Romană) și este străbătută de Str. Paris pe direcția est-vest și de Str. Dacilor pe direcția nord-sud.

Terenul de amplasament al obiectivelor propuse este inclus în UTR nr. 8, într-o subzonă unități de sănătate.

4.1. Folosința terenului

Terenul studiat, în suprafață totală măsurată de 544mp este intravilan, în categoria curți construcții. Terenul aflat în proprietatea beneficiarului acestui studiu este de 9/29 din 544mp, aferent apartamentului nr. 3 (conform Extras CF nr. 17356). Parcela are următoarele caracteristici:

- posibilitate de acces dinspre Str. Paris (drum cu o bandă de circulație pe sens)
- parcela se învecinează la nord, est și vest cu terenuri având funcțiune rezidențială sau complementară locuirii (sediu administrativ), iar la sud cu Str. Paris
- beneficiarul deține apartamentul nr. 3 cu suprafața de 83mp, amplasat în extremitatea nordică a parcelei. Imobilul (în suprafață totală măsurată de 544mp, suprafață înscrisă în Extras C.F. de 285mp) se află în proprietatea privată a persoanelor fizice, conform Extraselor C.F. nr. 17353 și 17356; nu există înscrieri privitoare la sarcini

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: KOPANDI ROZALIA
	MG - 33/2007	Data 6/6/2007 Pagina nr. 5/11

- terenul total are formă dreptunghiulară, cu frontul stradal de 17,36m și latura paralelă cu acesta de 16,89m, iar adâncimea este de 30,77m
- terenul este ocupat în prezent cu 3 construcții:
 - o locuință D+P amplasată la 4,00m de la frontul stradal, cu Sc=125mp și Sd=250mp, cu o stare tehnică mediocră
 - o locuință D+P (ap. nr. 3) amplasată la extremitatea nordică a terenului, cu Sc=85mp și Sd=170mp, cu o stare tehnică mediocră – propusă spre desființare
 - o anexă parter a ap. nr. 3, cu Sc=Sd=8mp, cu o stare tehnică nesatisfăcătoare, propusă de asemenea spre desființare

Suprafața terenului propus pentru realizarea obiectivului este ocupată în prezent cu o construcție D+P cu o stare tehnică mediocră și o anexă (parter) a acesteia, care va fi desființată în vederea realizării obiectivului propus. Cea mai apropiată construcție se află la nord de teren, fiind amplasată pe limita de proprietate.

În zona strict studiată, folosința predominantă a terenului este cea rezidențială (50,71%), urmează destinația circulației carosabile, platforme auto și alei pietonale (35,95%), zone verzi amenajate (8,41%) și instituții de interes public (4,93%).

În marea lor majoritate, terenurile sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (52,61%), urmează – ca pondere – terenurile aparținând domeniului public al statului (42,46%) și terenurile proprietate privată a statului (4,93%).

4.2. Analiza fondului construit existent

Zona luată în studiu are ca primă funcțiune aceea de îngrijire a sănătății, dar este completată cu funcțiunea rezidențială și, parțial, cu funcțiuni complementare locuirii. Din punct de vedere urbanistic, clădirile existente în zonă – majoritatea cu regimul de înălțime P+1 (D+P, D+P+1, P+2E) – sunt retrase de la aliniamentul stradal cu 3,50m ÷ 4,50m (Str. Paris și Str. Dacilor), singura excepție fiind Policlinica Specială, dispusă în aliniamentul stradal, la intersecția străzilor mai sus amintite.

Aspectul arhitectural-urbanistic este caracteristic zonei rezidențiale cu o bună calitate a locuirii: case cu minimum un nivel (predominant P+1), retrase de la aliniament, cu spații verzi amenajate în cadrul parcelelor, densitate relativ redusă a construcțiilor, lipsa anexelor gospodărești. Zona are un caracter semiurban, clădirile existente având predominant funcție rezidențială și regim de înălțime P+1. Fronturile stradale ale locuințelor nu sunt continue. Clădirea Policlinicii Speciale, deși aflată acum într-o stare mediocră, a fost completată armonios de locuințele ridicate ulterior în zonă, astfel încât clădirea apare ca volum predominant în zonă. Acest lucru este accentuat de turla Policlinicii, vizibilă de pe ambele străzi din perimetrul studiat.

Stadionul Gloria, aparținând în prezent Universității „Vasile Goldiș”, este neutilizat la potențialul său maxim.

Construcțiile existente în zona studiată au următoarele caracteristici:

- funcțiunea predominantă:
 - rezidențială, cu funcțiuni complementare zonei de locuit
 - unități de sănătate publică
- regim de înălțime:
 - locuințe: P, D+P, D+P+1, S+P+1, P+4E (bloc locuințe)
 - sediu administrativ și locuințe de serviciu: S+P+2E
 - policlinica: P+1
- stare tehnică:
 - locuințe: bună (rareori mediocră)
 - Policlinica Specială: satisfăcătoare

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: KOPANDI ROZALIA
	MG - 33/2007	Data 6/6/2007 Pagina nr. 6/11

- o vechime construcții:
 - 1913 – Policlinica Specială – este fostul sediu al „Căminului Muncitorului” și figurează pe lista de monumente istorice aprobată prin Ordinul nr. 2314/2004 al Ministrului Culturii și Cultelor, având codul AR-IV-m-B-00689
 - 1960-1970 – locuințe individuale sau cuplate
 - în fază de construcție – sediu administrativ și locuințe de serviciu
- o materiale de construcție utilizate:
 - locuințe și unități publice: durabile (cărămidă, beton armat)
 - anexe: semidurabile (lemn)
- o regimul juridic al imobilelor:
 - terenurile destinate locuirii și funcțiunilor complementare din zona studiată sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice
 - imobilul cu destinația Policlinică este proprietatea privată a statului
 - imobilul cu destinația teren de sport („Gloria”) este proprietatea privată a Universității „Vasile Goldiș”
 - căile de comunicație și zonele verzi adiacente acestora aparțin domeniului public al statului

4.3. Analiza geotehnică

4.3.1. Date generale:

- geomorfologic: terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș;
- geologic: formațiuni ale depresiunii panonice, constituite de șisturi cristaline, peste care stau discordant și transgresiv formațiuni lacustre și fluviatile: pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri, cu intercalații de argile și prafuri argiloase;
- hidrogeologic: alternanța dintre straturile permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

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

4.3.2. Stratificația terenului:

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

- umpluturi până la 1,30m;
- complex argilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent până la adâncimea de 3,60m;
- complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu gălbui saturat, de îndesare medei, până la baza forajului (5,00m).

4.3.3. Apa subterană:

La data executării lucrărilor (octombrie 2006), apa freatică a fost interceptată la adâncimea de 3,40m; variația ei este condiționată de cantitatea de precipitații căzută în zonă și de debitul Mureșului; se estimează un regim ascensional al apei până la -1,50m față de CTN.

4.3.4. Concluzii și recomandări:

Fundarea se va realiza obligatoriu prin depășirea stratului de umpluturi și sol vegetal. $P_{conv}=210$ kPa (pentru $b=1,00m$).

4.4. Căile de comunicații

Zona studiată este traversată pe direcția est – vest de Str. Paris, iar pe direcția nord – sud de Str. Dacilor. Acestea aparțin domeniului public al statului, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad și sunt de categoria 3, cu două benzi de circulație auto. Prospectul lor este, conform categoriei în care sunt încadrate, de 8,00m, respectiv 6,00m. Străzile sunt iluminate public.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: KOPANDI ROZALIA
	MG - 33/2007	Data 9/14/2007 Pagina nr. 7/11

5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

5.1. Elemente de temă

5.1.1. Determinarea configurației geometrice a terenului necesar pentru amplasarea obiectivelor solicitate:

A – locuință (regim de înălțime D+P+1), cu dimensiunile maxime de 13,30m × 7,00m, cu $A_c = 100\text{mp}$

Terenul disponibil pentru realizarea obiectivului A are suprafața totală măsurată de 544mp. Acesta are dimensiunile 17,36m (sud, front stradal), 30,77m (est), 7,70+24,41m (vest) și 16,89m (nord).

Datele referitoare la teren au fost detaliate la cap. 4.1.

5.1.2. Lucrări de construcții propuse a fi executate:

Conform solicitărilor beneficiarului, a caracteristicilor specifice locuirii, a caracteristicilor dotărilor tehnico-edilitare din zonă, a prevederilor, standardelor și normativelor în vigoare, se preconizează următoarele lucrări:

- a. îndepărtarea stratului vegetal/desființarea construcțiilor existente
- b. săpături pentru fundații continue sau izolate
- c. sprijiniri, cofrări, armari, turnare betoane în fundații
- d. zidărie cărămidă tip Porotherm
- e. turnare plăci beton armat
- f. șarpante și învelitori
- g. tencuieli, zugrăveli, placaje
- h. montare tâmplărie interioară și exterioară
- i. instalații interioare – apă, canal, electrice, telefonie
- j. centrală termică pe gaz și distribuție
- k. racordarea la utilitățile stradale
- l. sistematizare verticală, alee carosabilă, alei pietonale
- m. plantații, gazon, etc.

Acestea se pot completa/modifica conform autorizației de construire sau în cazul identificării pe teren a unor rețele.

5.1.3. Principalii parametri tehnici

Conform datelor furnizate de către beneficiar, construcția propusă are ca destinație locuirea, cu amenajări exterioare care să asigure acces carosabil, pietonal, zone verzi amenajate.

Construcția prezintă următoarele caracteristici:

A – locuință D+P+1

$A_c = 100\text{mp}$

$A_d = 300\text{mp}$

5.1.4. Rezistența și stabilitatea

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

Se vor folosi materiale durabile, cum sunt: betonul pentru fundații, structură de rezistență din zidărie portantă cu goluri verticale, stâlpișori din beton armat, planșee de beton armat, șarpantă lemn, învelitoare țiglă glazurată, echipamente și instalații aferente. În acest fel, va fi asigurată rezistența și stabilitatea construcției pe toată durata exploatării ei.

5.1.5. Amenajări exterioare – constau în:

- Plantare vegetație medie și mare
- Gazon și rondouri cu flori
- Alei și trotuare dalate pentru acces și legătură între clădirile de pe teren

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: KOPANDI ROZALIA
	MG - 33/2007	Data 9/14/2007 Pagina nr. 8/11

- Iluminat incintă și accese
- Alee carosabilă

5.1.6. Caracteristici tehnice pentru conformarea cu sistemul calității în construcții
Construcțiile propuse se încadrează în :

- Categoria de importanță - normală „C” HGR 766/97
- Clasa de importanță – III P 102/92
- Zonă seismică de calcul D (Ks=0,16, Tc=1,00) P-100/92
- Grad rezistență la foc – III P 118 /99
- Categoria pericol de incendiu – nu se normează

5.1.7. Igiena, sănătatea oamenilor, protecția mediului

Locuința propusă nu constituie nici un pericol pentru:

- poluarea solului, a apei, deoarece instalațiile sanitare vor fi racordate la utilitățile existente; apele menajere se colectează și dirijează spre rețeaua edilitară de canalizare menajeră din zonă

- poluarea aerului, deoarece instalația de încălzire propusă este cu centrală termică omologată, cu emisii sub limitele permise de normative; în locuință nu se desfășoară activități poluante fonice.

Nu se depozitează sau utilizează substanțe toxice sau cu pericol de explozie. În timpul exploatarea construcției se produc exclusiv deșeuri menajere curente; în zonă este rezolvată complet problema preluării și transportului gunoiului la rampa ecologică municipală.

5.2. Propuneri de organizare a terenului

Pe suprafața de teren din proprietatea beneficiarului (Str. Paris nr. 3) se amplasează:

Corp A - cu dimensiunile maxime de 13,30m × 7,00m – amplasat la extremitatea nordică a parcelei, pe limita de proprietate din nord și vest. La nord de amplasament, la o distanță relativ mică față de clădirea propusă (0,20m÷0,32m) se află o construcție S+P+2E.

Pentru accesul auto la parcajul în aer liber care va fi amenajat la nivelul terenului sistematizat va fi amenajată o **platformă carosabilă** racordată la drumul public, cu lungimea de 23,85m și lățimea de 2,10m. Suprafața aleii propuse va fi de 50mp. Lateral față de locuința propusă (la est) se va amenaja un loc de parcare în aer liber, acoperit, cu suprafața de 22mp.

Din punct de vedere **juridic**, terenul este proprietatea privată a unui grup de persoane fizice, teren intravilan. O suprafață de teren având ponderea 9/29 din total teren (544mp măsurat) este în proprietatea beneficiarului Kopandi Rozalia, aferent apartamentului nr. 3 (S=83mp).

5.3. Regimul de înălțime

Construcția propusă A va avea regimul de înălțime D+P+1, cu următoarele înălțimi față de CTS:

- Corp A – cornișă: +7,00m
- coamă: +10,50m

5.4. Regimul de aliniere al construcțiilor

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

- Corp A N – 0,00m
- E – 3,47m
- S – 25,11m
- V – 0,00m

5.5. Modul de utilizare al terenului

Modul de ocupare a terenului, funcțiunile propuse, amplasarea și configurația construcției propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu Certificatul de Urbanism nr. 1013 din 17.04.2007 și prevederile Regulamentului General de Urbanism referitoare la UTR nr. 8.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: KOPANDI ROZALIA
	MG - 33/2007	Data 9/14/2007 Pagina nr. 9/11

Terenul total studiat este de 4.200mp, iar terenul propriu-zis are o suprafață măsurată de 544mp. Pe teren există în prezent o locuință D+P cu Sc=125mp și Sd=250mp, care se menține și o locuință D+P cu o anexă parter, cu Sc=83mp+10mp și Sd=180mp, propusă spre desființare. Pe amplasamentul acesteia din urmă se propune ridicarea unei noi construcții, cu aceiași funcțiune – locuință - cu regimul de înălțime D+P+1. Indicii de utilizare a terenului sunt:

$$P.O.T. \text{ existent} = \frac{125mp + 93mp}{544mp} \times 100 = 40,07\%$$

$$C.U.T. \text{ existent} = \frac{250mp + 180mp}{544mp} = 0,79$$

$$P.O.T. \text{ propus} = \frac{125mp + 100mp}{544mp} \times 100 = 41,36\%$$

$$C.U.T. \text{ propus} = \frac{250mp + 300mp}{544mp} = 1,01$$

5.6. Bilanț teritorial aferent suprafețelor studiate

Nr. Crt.	Funcțiuni existente și propuse	Existent (ha)	%	Propus (ha)	%
1.	Locuințe și dotări complementare	0,2130	50,71	0,1845	43,93
2.	Instituții publice	0,0207	4,93	0,0207	4,93
3.	Platforme auto și garaje metalice din domeniul public și privat	0,0080	1,90	0,0142	3,38
4.	Căi de comunicare pietonală	0,0495	11,79	0,0556	13,24
5.	Căi de comunicare carosabile din domeniul public	0,0935	22,26	0,0935	22,26
6.	Zone verzi amenajate din domeniul public și privat	0,0353	8,41	0,0515	12,26
TOTAL GENERAL		0,4200	100	0,4200	100

În cadrul parcelei de teren studiat, suprafețe având diverse destinații sunt repartizate astfel:

Nr. Crt.	Funcțiuni existente și propuse	Existent (mp)	%	Propus (mp)	%
1.	Locuințe	218	40,07	225	41,36
2.	Alei carosabile și pietonale	60	11,03	155	28,49
3.	Zone verzi amenajate	266	48,90	164	30,15
TOTAL GENERAL		544	100	544	100

5.7. Circulația terenurilor

Terenul propus pentru realizarea locuinței nu își modifică statutul juridic de domeniu privat al unei persoane juridice. După finalizare, construcțiile se vor nota în Cartea Funciară.

6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

6.1. Alimentare cu apă

6.1.1. Situația existentă

Pe Str. Paris există o conductă de apă potabilă Dn100mm. Terenul studiat beneficiază de bransament la rețeaua publică de apă potabilă, precum și de o rețea de incintă.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU GENERAL MG - 33/2007	Beneficiar: KOPANDI ROZALIA Data 9/14/2007 Pagina nr. 10/11
--	--	---

6.1.2. Situația propusă

Alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare montate în locuința propusă se poate realiza de la rețeaua de incintă, care va fi extinsă cu țevă PE-HD110Dn60mm.

Contorizarea consumului de apă potabilă a celor două locuințe (cea existentă și cea propusă) se face cu ajutorul unui apometru existent, montat în căminul apometru amplasat în incintă și un subcontor pentru locuința propusă.

6.2. Canalizarea menajeră

6.2.1. Situația existentă

Pe Str. Paris există un colector de canalizare menajeră având Dn300mm. Terenul studiat beneficiază de branșament la rețeaua publică de canalizare.

6.2.2. Situația propusă

Se propune menținerea branșamentului existent și racordarea locuinței propuse la rețeaua de canalizare menajeră de incintă existentă printr-un colector din țevă de PVC SN 4 cu mufă și garnitură de etanșare având Ø 100 mm.

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

6.3. Energie electrică, telecomunicații

6.3.1. Situația existentă

Pe Str. Paris există o linie electrică aeriană de 0,4kV.

În zona studiată există rețele de telefonie fixă ROMTELECOM și, de asemenea, cablu cu fibră optică.

6.3.1. Situația propusă

Pentru asigurarea cu energie electrică se va extinde rețeaua electrică subterană existentă în incintă.

Se propune menținerea racordului telefonic la canalizația telefonică existentă.

6.4. Gaze naturale, energie termică

6.4.1. Situația existentă

În zonă există rețele primare și secundare de termoficare. Terenul studiat este traversat de o rețea de termoficare secundară, care furniza în trecut energie termică celor 3 apartamente și locuințelor învecinate. În prezent, ramificațiile acestea spre cele 3 apartamente sunt dezafectate, beneficiarii preferând soluția centralelor termice pe gaz metan pentru rezolvarea problemei încălzirii locuinței și a apei calde menajere.

Pe Str. Paris se află în funcțiune o rețea de gaze naturale de presiune redusă care alimentează consumatorii din zonă. Cele 3 apartamente existente la adresa Str. Paris nr. 3 beneficiază de un post de reglare și 3 contoare de măsurare a consumului fiecărui apartament. instalația de utilizare interioară.

6.4.2. Situație propusă

Pentru alimentarea cu gaze naturale a locuinței propuse se va modifica instalația de utilizare interioară aferentă acesteia.

7. MĂSURI DE PROTECȚIE A 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 gunoi amplasate în spații special amenajate și se vor preda la serviciul de salubritate orășenesc în vederea depozitării la rampa de gunoi ecologică.

Curățenia pe terenul studiat va fi responsabilitatea proprietarului.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6 Arad 310131 Tel/Fax: 0257 270466 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU GENERAL	Beneficiar: KOPANDI ROZALIA
	MG - 33/2007	Data 9/14/2007 Pagina nr. 11/11

7.2. Măsuri 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 funcțiunilor în clădirea ce face obiectul prezentului P.U.D.

7.3. Disfuncționalități în zonă

Zona studiată oferă posibilitatea unei locuiri de calitate datorită poziției sale în cadrul orașului, a specificului funcțional al zonei și dotărilor edilitare existente. În apropiere se află traseul majorității liniilor de tramvai din municipiu. Un aspect ce poate fi considerat ca disfuncționalitate în zonă este intensitatea relativ mare a traficului rutier de-a lungul străzii Calea Romanilor, aflată la cca.50m de parcela studiată. Acest aspect influențează nivelul poluării aerului în zona studiată, la care contribuie și lipsa spațiilor verzi de-a lungul străzii Paris.

7.4. Aspectul exterior al construcțiilor

Considerăm că propunerile acestui proiect – o arhitectură a construcțiilor contemporane, funcțională și estetică – sunt soluția optimă pentru reconstruirea locuinței pe amplasamentul studiat, păstrându-se funcțiunile existente (zonă rezidențială, completată cu destinația sănătate publică) și menținând specificul zonei în privința volumetriei și a materialelor de construcție.

7.5. Amenajările exterioare

Pe domeniul public se propun lucrări de racordare la căile carosabile existente. Pe terenul privat se va amenaja o alee carosabilă pentru accesul auto la spațiul destinat parcării unui autovehicul, amenajat pe latura estică a locuinței propuse. Structura rutieră propusă pentru drumul de acces și parcaj este una de tip elastic (îmbrăcăminte din pavaj, cu baza din nisip). Amenajările exterioare în incinta studiată sunt în concordanță cu cele prezentate la cap.5.1.5.

8. CONCLUZII

Realizarea locuinței propuse prin acest proiect nu va avea un efect semnificativ la nivel urbanistic în zonă, datorită poziției sale în cadrul parcelei studiate – în extremitatea opusă frontului stradal – dar va îmbunătăți aspectul general al terenului studiat datorită desființării uneia dintre locuințe, a cărei stare tehnică este mediocră. Aceasta va fi înlocuită cu o construcție nouă având funcțiune și volumetrie care respectă specificul zonei.

De asemenea, materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, completându-i armonios funcțiunea predominantă (locuire).

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

Întocmit,

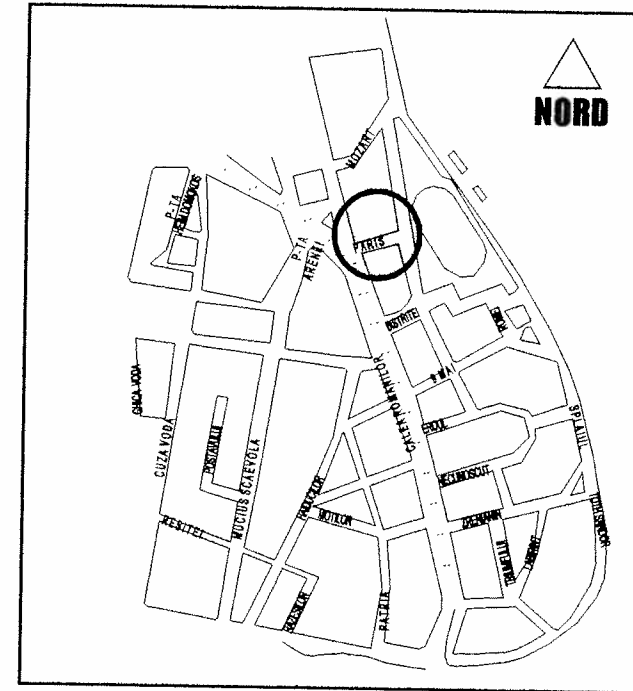
arh. Ioan Darida

P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LOCUINTA D+P+1

Arad, Str. Paris nr. 3

02. REGLEMENTARI URBANISTICE



○ LOCALIZARE AMPLASAMENT

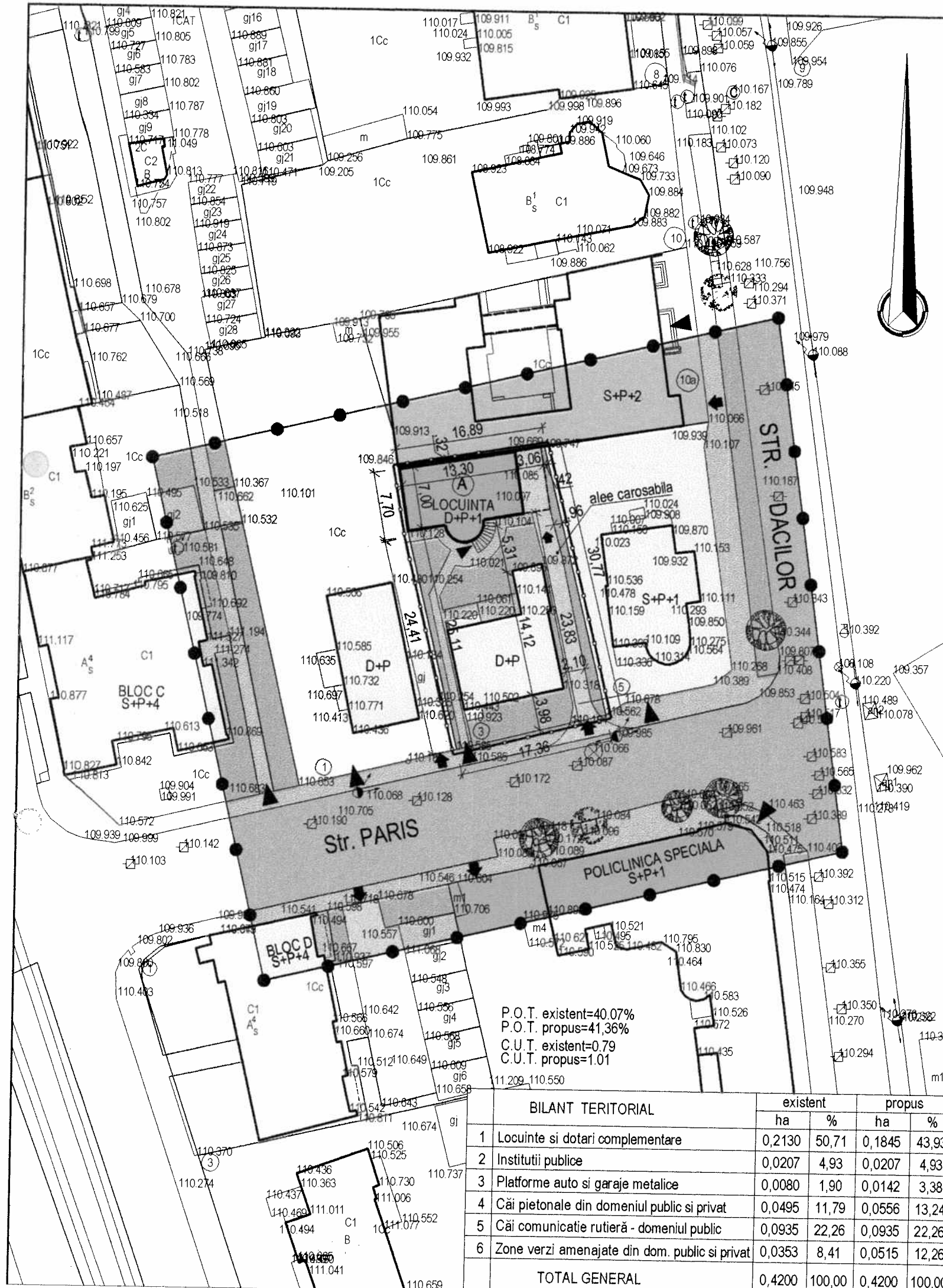
LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIADE - St = 4.200 mp
- LIMITA TERENULUI NECESAR NORMALEI FOLOSINTE A CONSTR. PROPUSE, S=544mp
- CONTUR INDICATIV AL CLADIRILOR EXISTENTE
- CLADIRE PROPUSA - LOCUINTA D+P+1 - PE TEREN PROPRIETATE PRIVATA
- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE SI MENTINUTE
- CLADIRI EXISTENTE DE INTERS PUBLIC
- ZONE VERZI AMENAJATE / NEAMENAJATE DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- GARAJE DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- CAI DE COMUNICARE RUTIERA DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI
- PLATFORME BETONATE DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- ALEI PIETONALE / PLATFORME BETON DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- ACCESE CAROSABILE
- ACCESE PIETONALE LA CLADIRI

OBIECTIVE DE INVESTITIE PROPUSE

OBIECTIVE DE INVESTITIE PROPUSE	Ac	Ad	Ateren
A. LOCUINTA D+P+1	100 mp	300 mp	544 mp

S.C. STACONS S.R.L.		Beneficiar: KOPANDI ROZALIA		Proiect nr. 33/2007
		LOCUINTA D+P+1 Arad, Str. Paris nr. 3		
Sef Proiect:	arh. Ioan Darida		Scara 1:500	Faza: P.U.D.
Proiectat:	arh. Ioan Darida			
Desenat:	Cosmin Ile			
Verificat:	ing. Stanca Dorin			
REGLEMENTARI URBANISTICE				
02 A				



P.O.T. existent=40,07%
P.O.T. propus=41,36%
C.U.T. existent=0,79
C.U.T. propus=1,01

BILANT TERITORIAL	existent		propus	
	ha	%	ha	%
1 Locuinte si dotari complementare	0,2130	50,71	0,1845	43,93
2 Institutii publice	0,0207	4,93	0,0207	4,93
3 Platforme auto si garaje metalice	0,0080	1,90	0,0142	3,38
4 Căi pietonale din domeniul public si privat	0,0495	11,79	0,0556	13,24
5 Căi comunicatie rutieră - domeniul public	0,0935	22,26	0,0935	22,26
6 Zone verzi amenajate din dom. public si privat	0,0353	8,41	0,0515	12,26
TOTAL GENERAL	0,4200	100,00	0,4200	100,00