

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :  
SECRETAR  
Cons.jr.Doina Paul

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

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE” strada ZOE, nr.11, Arad, beneficiar Badici Janina Laura, proiect nr. 106/2006, elaborat de Biroul Individual de Arhitectura Negrut Dema Sorana.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. ad.38095 din 15.06.2007 ;

-raportul nr. ad.38095 din 15.06.2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE,, strada ZOE, nr. 11. beneficiar Badici Janina Laura, proiect nr. 106/ 2006, elaborat de Biroul Individual de Arhitectura Negrut Dema Sorana..

-Avizul 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 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 „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE,, strada ZOE, nr. 11. beneficiar Badici Laura, proiect nr. 106/2006, elaborat de Biroul Individual de Arhitectura Negrut Dema Sorana.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

**PMA-SI-01**

Serviciul Construcții și Urbanism  
Florica Lazăr/Florica Lazăr

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 38095/Ao/15/06/2007-

### **EXPUNERE DE MOTIVE**

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE,, strada ZOE nr. 11, beneficiar Badici Janina Laura, proiect nr.106 / 2006 elaborat de Biroul Individual de Arhitectura Negrut Dema Sorana.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 929/21.04.2006 au fost îndeplinite în conformitate cu legislația în vigoare și regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Arad , respectiv doua blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+3E+M, respectiv P+5E+M, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE,, strada ZOE, nr. 11, beneficiar Badici Janina Laura..

**PRIMAR**

**Ing. Gheorghe Falcă**



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel.+40-57-281.850 • fax +40-57-253.842

• [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) • [pma@primariaarad.ro](mailto:pma@primariaarad.ro) •

ARHITECT ȘEF

---

Nr. 38095 /Ao/ din 15.06.2007.

### R A P O R T

**Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ CONSTRUIRE  
LOCUINTE COLECTIVE,, strada ZOE, nr. 11, beneficiar Badici  
Janina Laura..**

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și prin Certificatul de urbanism nr. 929/21.04.2006.

Terenul se află în UTR nr.28 conform Planului Urbanistic General al municipiului Arad, teren liber de construcții în intravilanul municipiului .

Pe terenul în suprafața de 6000 mp, se vrea a fi realizate două corpuri de clădire cu destinația locuințe colective în regim de înălțime P+3E+M, CORPUL-1 SI P+5E+M, CORPUL-2. Se va avea în vedere aspectul estetic – arhitectural și încadrarea în trama stradală.Conform normelor în vigoare zona va fi dotată cu locuri de parcare aferente fiecărui corp de clădire, drumuri de acces, carosabil și pietonal. De asemenea se vor amenaja spații verzi și plantatii, precum și toate dotările edilitare necesare unei asemenea investiții.In final va rezulta un POT de 20,84%, și CUT de 1,25 respectiv un număr de 60- max. 66 apartamente pentru ambele corpuri de clădiri și un număr de aproximativ 30 locuri de parcare urmand ca în funcție de soluția adoptată la faza următoare de proiectare pentru fiecare obiectiv în parte se va încerca posibilitatea asigurării unui număr mai mare de locuri de parcare folosind nivelul parterului.

Odată cu documentația au fost depuse și următoarele avize :

Ministerul Sănătății – D.S.P.

S.C. Compania de apă Arad S.A.

Ministerul Administrației și Internelor Inspectoratul General  
Pentru Situații De Urgență.

Enel Electrica Banat-sucursala Arad E-ON Gaz Romania.

## **MEMORIU GENERAL**

### **1.INTRODUCERE**

#### **1.1 Date de recunoastere a documentatiei**

- Denumirea lucrarii : CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
- Beneficiar : BADICI JANINA
- Nr. proiect : 106/2006
- Proiectant: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
NEGRUT-DEMA SORANA

#### **1.2.Obiectul lucrarii**

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant.

Obiectul prezentei documentatii este stabilirea conditiilor de amplasare a unor constructii de locuit – locuinte colective - pe terenul proprietate personala aflat in Arad, zona Micalaca, pe str. Zoe F.N.

Terenul este proprietate personala in suprafata de 6.000 mp, conform extrasului de Carte Funciara cu nr. 66270, nedefinitiva, cu nr. top. 1.31/1/14, Arad.

De asemenea are ca obiect :

- dimensionarea, functionarea respectiv configuratia arhitecturala a ansamblului,
- integrarea in fondul construit existent,
- circulatia juridica a terenurilor,
- echiparea cu utilitati edilitare .

Beneficiarul doreste amenajarea respectiv realizarea unui complex de locuinte colective, care cuprinde:

- bloc de locuinte de P+3E+M (CORP-1),
- bloc de locuinte de P+5E+M (CORP-2),
- locuri de parcare aferente fiecarui corp de cladire, conform normelor in vigoare (HGR 525/96);
- drumuri de acces, carosabil si pietonal,
- amenajarea de spatii verzi si plantatii, conform legislatiei in vigoare
- toate dotarile edilitare necesare unei asemenea investitii,

Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) este necesar deoarece beneficiarul doreste construirea unor locuinte pe teren arabil, care dupa aprobarea PUD-ului se va scoate din circuitul agricol. Conditiiile, regimul de inaltime, retragerea fata de limita C.F.R , vor fi stabilite prin PUD si aprobat in cadrul Consiliului Local.

### **Metodologia folosita – baza documentatiei**

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-2000.

La elaborarea actualei documentatii a stat la baza :Planul Urbanistic General, elaborat – de S.C. PROIECT SA Arad.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborata de SC GEO-TOPO SRL ARAD, str. Cenad, bl.232, ap 29, tel. 0745424911, de catre BUTU DAN atestat ONCGC, autorizare seria AR Nr. 019 Cat.B/C

Studiul geotehnic este elaborat de S.C. “Atelier A” S.R.L. si este anexat la prezenta documentatie.

## **2.INCADRAREA IN LOCALITATE**

### **2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate**

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivului: „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE” este situat in intravilanul municipiului Arad conform C.F, pe strada Zoe, F.N., intr-o zona in care mai exista alte constructii de locuit, locuinte unifamiliale pe parter, P+E, P+M, sau D+P+E, in cartierul Micalaca.

In cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, aceasta zona este destinata locuirii si face parte din U.T.R nr. 28.

Din dorinta beneficiarului si din analiza situatiei existente rezulta posibilitatea construirii unor locuinte colective in scopul imbunatatirii fondului construit cu destinatia de locuire, astfel :

-bloc de locuinte P+3E+M (CORP-1),

-bloc de locuinte de P+5E+M (CORP-2), pe terenul proprietate personala(conf. CF).

Prin acest PUD se va asigura amplasamentul cladirilor propuse si amenajarile necesare unei bune functionari a intregului ansamblu.

Se va urmari integrarea si armonizarea noilor constructii si a amenajarilor cu cadrul construit existent.

De asemenea incinta va fi dotata cu un drum de acces auto si pietonal , cu spatii de parcare precum si cu zone verzi amenajate calculate conform normativelor si legilor in vigoare.

Se propune completarea infrastructurii tehnico –edilitare.

### **2.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD**

Pentru determinarea conditiilor de fundare a fost necesara elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatarile si recomandarile acestui studiu sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii Panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv cristalin-hercinic.
- zona seismica “D”,  $k= 0,16$ ,  $T_c=1,0$  sec.
- stratul de fundare este format din: umplutura de 1,00m, dupa care pana la adancimea de 3,60m,urmeaza un strat argilos cafeniu galbui plastic virtos, iar pana in baza forajelor urmeaza un complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent.
- fundarea se va realiza la adancimea de 1,40m pentru blocul P+3E+M,iar pentru blocul P+5E+M fundarea se va realiza la adancimea de 1,60m.
- Adancimea de inghet-dezghet a zonei este de 0,80m;

- Apa subterana a fost interceptata la adincimea de 3,40m (luna iulie 2006)  
Situarea amplasamentului fata de cadrul localitatii este prezentat in plansa 1 topo.

### **3.SITUATIA EXISTENTA**

Zona studiata face parte din U.T.R. nr. 28. In Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, in aceasta zona s-a prevazut ca subzona functionala, zona de locuinte si prestari servicii.

Terenul, este situat in intravilanul extins al municipiului Arad, in cartierul Micalaca , pe strada Zoe F.N., pe un teren liber de constructii, adiacent zonei CFR – linie de cale ferata principala, (linia 200), artera feroviara ce face lagatura pe ruta Arad - Bucuresti.

In zona se mai gasesc locuinte, unele dintre ele aflate inca in faza de construire, cum ar fi locuinta cu regimul de inaltime P+E de pe strada Zoe, aut. nr. 821/21.06.05, in apropierea terenului propus spre amenajare prin PUD.

Terenul supus studiului este proprietate personala dupa cum urmeaza :

Parcela A 1.31/1/14- teren arabil , proprietate BADICI JANINA-LAURA conform contract de v-c nr. 20245 din 16.12.2003, sau extras C.F. nr. 66270 nedefinitiva, localitatea Arad, suprafata parcelei fiind de 6000 mp.

Accesul la incinta studiata se face prin strada Zoe, strada care reprezinta calea de acces carosabil si pietonal din zona, iar accesul in zona studiata se va face din str. Constanta , care la randul ei este perpendiculara pe Calea Radnei, in continuarea acesteia fiind DN 7 (Arad-Deva).

Pe terenul studiat, in prezent nu se gasesc constructii terenul fiind liber de constructii si este teren arabil ca folosinta actuala conform C.F.

Incinta studiata face parte dintr-o zona cu multiple functiuni: dotari, zona de locuit si spatii verzi , fiind la marginea localitatii, inscriindu-se in zona de locuit a municipiului.

Nu exista subzone cu unitati industriale si de depozitare , prin urmare nu se vor autoriza constructii de unitati industriale si de depozitare in incinta.

Vecinatatile terenului sunt urmatoarele: in est parcela cu nr. top.A 31/1/15 , proprietar particular, la vest se gaseste parcela cu nr. top. A 31/1/13, tot proprietar particular, la nord calea ferata Arad- Deva- Bucuresti cu zona de amenajari aferente, iar la sud se marginesc cu strada Zoe-De 33.

Zonificarea functionala a teritoriului se imparte dupa cum urmeaza:

#### **In incinta: BILANT TERITORIAL**

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	LOCUINTE	-	-	1250	20,84
2	TEREN ARABIL	6000	100,00	-	-
3	ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1720	28,66
4	CIRCULATII	-	-	3030	50,50
	- Carosabil	-	-	-	
	- Pietonale,platforme si parcaje	-	-	3030	
5	TOTAL GENERAL	6000	100,00	6000	100,00

**IN INCINTA**

<b>POT</b>	<b>EXISTENT</b>	<b>PROPUS</b>
	0,00%	20,84%
<b>CUT</b>	0,00	1,25

**In zona studiata:  
BILANT TERITORIAL**

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	LOCUINTE	6730	16,03	7980	19,00
2	TEREN ARABIL	26996	64,29	20996	50,00
3	SPATII VERZI AMENAJATE	1974	4,70	4952	11,79
4	SPATII VERZI NEAMENAJATE	1626	3,87	188	0,45
5	CIRCULATII	1584	3,77	4794	11,42
	- Carosabil	1296		1206	
	- Pietonale platforme si parcaje	288		3588	
6	CAI DE COMUNICATIE FERoviARA	3080	7,34	3080	7,34
7	TOTAL GENERAL	41990	100,00	41990	100,00

**3.1.Regimul juridic**

In plansa nr. 05A,Obiective de utilitate publica, sunt analizate terenurile si constructiile din punct de vedere al tipului de proprietate al terenului si din punct de vedere al circulatiei terenului.

Zona studiata are o suprafata de 41.990mp, din care:

- 3.210 mp apartin domeniului public
- 35.700 mp constituie proprietatea privata a unor persoane fizice si juridice
- 3.080 reprezinta proprietate privata de interes national.

Incinta studiata are o suprafata de 6.000 mp, din care toata suprafata pe care urmeaza sa se construiasca cladirile pentru locuit colective, este teren proprietate privata dovedit prin extrasul CF nr.66270 nedefinitiv.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii este prezentat in plansa nr. 01A.

**3.2.Analiza geotehnica**

Constatările si recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii Panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.
- zona seismica "D",  $k=0,16$ ,  $T_c=1,0$  sec.
- Adancimea apei subterane este de 3,40m si este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona, precum si de variatia nivelului riului Mures.
- stratul de fundare este format din: umplutura de 1,00m, dupa care pana la adancimea de 3,60m,urmeaza un strat argilos cafeniu galbui plastic virtos, iar pana in baza forajelor urmeaza un complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent.
- Adancimea de inghet-dezghet a zonei este de 0,80m;

- fundarea se va realiza prin depasirea obligatorie a stratului de umpluturi si sol vegetal, respectandu-se conditiile de incastrare in stratul viu si adancimea de fundare conform normativelor in vigoare in functie de caracteristicile obiectivelor proiectate:
  - la 1,60 m pentru blocul in regim P+5E+M,
  - la 1,40m pentru blocul in regim P+3E+M.

### **3.3. Analiza fondului construit existent**

In zona studiata, se gasesc cladiri de locuit si anexele aferente acestora, majoritatea in stare satisfacatoare:

- case de locuit, in stare buna cu regim mic-mediu de inaltime: P, P+E, D+P+E,
- anexe gospodaresti si garaje aferente cladirilor de locuit;
- drumuri de acces existente la aceste functiuni.

### **3.4. Drumuri**

In prezent terenul destinat constructiilor este liber de sarcini, pe el gasindu-se in momentul de fata, vegetatie pitica.

Stratul vegetal existent pe suprafata terenului destinat obiectivului, strat in grosime de circa 40 – 50 cm, se va decapa si inlocui cu pamant sanatos sau balast in functie de concluziile studiului geotehnic ce urmeaza a se intocmi in faza urmatoare de proiectare.

Din punct de vedere nivelitic, terenul este destul de plat, existand mici diferente de nivel in portiunea strazii Zoe fiind mai jos cu circa 20 –30 cm, conform plansa ridicare topo.

Accesul pietonal este asigurat din partea de sud a terenului pe latura scurta, din str. Zoe, de asemenea accesul carosabil in incinta studiata se face din str. Zoe, care actualmente nu beneficiaza de imbacaminte de asfalt.

Din punct de vedere al cailor de comunicatie feroviara avem calea ferata principala Coslariu-Curtici (linia 200), care este adiacenta incintei studiate (la nord) pe directia vest-est si asigura legatura feroviara a municipiului Arad cu restul tarii.

### **3.5. Echiparea edilitara:**

#### **Alimentarea cu apa si canalizare**

In zona exista retea de distributie a apei potabile pe strada Constanta, in apropierea obiectivelor propuse.

Tot pe strada Constanta pana la intersectia cu str. Podgoriei exista retea de canalizare menajera, evacuarea apelor menajere de la cladirile situate in zona respectiva, in cea mai mare parte se face in reteaua de canalizare existenta pe strada.

#### **Alimentarea cu energie electrica**

Consumatorii din zona studiata sunt alimentati prin retele subterane de 0,4 kV racordate de la reteaua electrica aeriana de 20kV, existenta in zona studiata in apropierea amplasamentului.

Prin amplasarea cladirilor propuse se va asigura distanta minima necesara de protectie fata de liniile electrice existente LEA 0,4 kV, si se va asigura racordarea acestor noi obiective pe cheltuiala beneficiarului.

Exista de asemenea o retea de iluminat public realizata pe stalpi special alimentati atat prin cabluri subterane cat si prin conductori aerieni in lungul strazii Constanta.

#### **Telecomunicatii**

In zona amplasamentului propus adica in zona studiata, nu exista retea de telecomunicatii.



### **Alimentarea cu caldura**

Pe amplasamentul luat in studiu, in zona studiata nu se afla nici o retea termica de agent termic primar sau secundar conform planului coordonator de retele anexat.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Pe strada Constanta, aproape pana la capatul strazii, există o rețea de alimentare cu gaze naturale de care beneficiaza si o mare parte din cladirile existente (locuinte proprietate personala).

Alimentarea cu caldura se realizeaza prin elemente aferente specifice functionarii de acest fel, la instalatii de gaze.

## **4.REGLEMENTARI**

### **4.1.Elemente de tema**

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul pentru obiectivul propus.

Beneficiarul doreste sa construiasca un ansamblu de locuit – locuinte colective, realizand astfel un complex care cuprinde:

- CORP 1 - bloc de locuinte de P+3E+M , constructie noua pe terenul proprietate ,
- CORP 2 – bloc de locuinte de P+5E+M , constructie noua pe terenul proprietate ,
- drumuri de acces, carosabil si pietonal,
- locuri de parcare aferente fiecarui corp de cladire, pentru circa 30 autovehicule
- toate dotarile edilitare necesare unei asemenea investitii,
- amenajarea de spatii verzi si plantatii, conform legislatiei in vigoare.

Regim de inaltime existent: P, P+E sau D+P+E si propus: P+3E+M sau P+5E+M.

Solutia de organizare functionala a terenului este conditionata de dimensiunea si forma terenului: latura de la frontul strazii Zoe fiind de 42,00m, iar conditiile respectiv regimul de inaltime, retragerea fata de limita C.F.R , vor fi stabilite prin PUD conform reglementarilor in vigoare de la SUCURSALA REGIONALEI DE CAI FERATE TIMISOARA, DIVIZIA TEHNICA si COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE „C.F.R”-S.A.

### **4.2.Reglementari**

Se propune amplasarea insiruita a obiectivelor si anume:

**Corp 1 – bloc de locuinte colective P+3E+M**, in partea de nord a terenului . Constructia va fi amplasata la o distanta de **minim** 50,00 m fata de axul liniei c.f., fiind linie principala de cale ferata, asigurand astfel zona de protectie a infrastructurii.

Pe zona de protectie a infrastructurii de la 20,0m-100,0m stanga – dreapta axului liniei de cale ferata cea mai apropiata, pot fi amplasate obiective de investitii, in cazul nostru locuinte la distanta de minimum 50.00m, caz in care nu afecteaza stabilitatea terasamentelor de cale ferata si este asigurata scurgerea apelor spre strada ZOE.

Pe zona de siguranta a infrastructurii feroviare este interzisa amplasarea altor obiective decat cele ale CFR, aceasta fiind de 20,00m stanga –dreapta axului liniei de cale ferata. In aceasta zona se propun spatii verzi amenajate cu rol de protectie avand grija ca aceste plantatii sa nu impiedice vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.Zona ramane libera pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

In partea de est se merge pana la 3,50m fata de limita de proprietate,iar in vest avem un drum de acces auto de 6,00m latime retras cu 2,00m de latura limitei de proprietate. Pe

cele 2 portiuni de retrageri vor fi amenajate plantatii de talie medie cu rol de perdea de protectie atat vizuala cat si fonica. Intre cele doua constructii propuse corp 1 si corp 2 exista 20,00m zona amenajata, care creaza o curte interioara fiind si loc de joaca pentru copii si necesara pentru accesul in cele doua constructii.

Suprafata construita pentru corpul 1 este de 625 mp iar suprafata desfasurata maxima este de 3125mp.

Se propune o zona verde amenajata de protectie la limita incintei in partea de est si se asigura doar trotuarul de garda pentru cladiri.

In partea de nord a constructiei se propun 20 locuri de parcare pe platforma nou creata necesara stationarii autovehiculelor, avandu-se in vedere ca aceasta sa respecte zona de siguranta zona in care se propune doar vegetatie pitica.

Accesul carosabil in incinta se va face din str. ZOE, strada perpendiculara pe str. Constanta. In corpul 1 locuinte colective intrarile se vor face atat pe latura nordica cat si pe latura sudica din curtea interioara nou creata.

### **Corp 2 – bloc de locuinte colective P+5E+M, in partea de sud a terenului.**

Constructia va fi amplasata la o distanta de 20,00 m fata de corpul 1, asigurand astfel zona de protectie si distanta minima obligatorie intre cele doua cladiri.

Suprafata construita la fel ca si corpul 1 este de 625 mp iar suprafata desfasurata maxima fiind de 4375mp.

Se propune o zona verde amenajata de protectie la limita incintei in partea de est si se asigura doar trotuarul de garda, iar distanta fata de limita proprietatii ca si in cazul corpului 1 este de 3,50m. Se pastreaza aliniamentul corpului de locuinte colective-1, si se impune necesitatea creerii de locuri de parcare necesare celor doua cladiri.

In partea sudica a constructiei se obtin pe platforma 10 locuri de parcare pentru autovehicule, cu supafata minima de 6,00m x 2,50m necesar pentru un loc, completand cele 20 locuri propuse in zona de nord a corpului 1. Acesul in corpul 2 se va face atat pe latura nordica din curtea interioara cat si de pe str. Zoe.(conform plansa 03A).

La propunerea facuta pentru accesul carosabil s-a avut in vedere asigurarea acceselor carosabile pentru locatari, asigurarea acceselor de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul autospecialelor de stingere a incendiilor, precum si accesul la parcaje.

Au fost propuse circa 42 locuri de parcare adiacente drumului de acces din str. Zoe si in interiorul incintei in nord, locuri de parcare necesare pentru cele doua corpuri de locuinte cu apartamentele aferente (minim un loc parcare la 2-10 apartamente, conform HGR 525/96).

In functie de solutia adoptata la faza urmatoare de proiectare (PAC ) pentru fiecare obiectiv de investitie se va incerca impreuna cu beneficiarul posibilitatea asigurarii unui numar mai mare de locuri de parcare folosind nivelul parterului.

In partea de nord se impune obligativitatea retragerii pentru a exista o zona de siguranta CFR, zona verde amenajata cu rol de protectie. Pentru aceasta se va respecta conditiile din avizul COMPANIEI NATIONALE DE CAI FERATE "CFR"-S.A.

Se propun spatii verzi amenajate conform legislatiei de min 2mp/ locuitor, in urma calculului si a analizei rezultand astfel 1750 mp adica 28,66% din terenul proprietate reprezentand spatii verzi cu rol de protectie dar si decorativ.

Arhitectura constructiilor va fi specifica cladirilor cu functiuni de locuit, urmand sa se tina cont si sa se armonizeze cu linia arhitecturala generala a constructiilor realizate pana la acea data in zona.

Total suprafata construita = 1250,00 mp

Total suprafata desfasurata = 7500,00 mp

Prin regimul de inaltime propus pentru obiective, precum si prin materialele de constructie si finisajele propuse s-a avut in vedere armonizarea cu cadrul inconjurator existent, cu mentiunea respectarii orientarii fata de punctele cardinale si evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Se vor lua masuri pentru protectia fonica a cladirilor , avand in vedere prezenta caii ferate in apropiere ca factor agresiv de poluare fonica.

Se propune ridicarea nivelului de confort a zonei studiate prin amenajarea de spatii verzi de o parte si de alta a strazii Constanta, amenajarea unor trotuare pentru circulatia pietonala si asigurarea accesului pietonal in incinta.

#### **4.3.Sistematizare verticala**

In situatia de viitor pentru realizarea obiectivului propus pe amplasament, lucrarile de sistematizare verticala se vor referi la:

-decapare si indepartare de strat vegetal de pe toata suprafata incintei

-nivelari si umpluturi

Terenul destinat amenajarii complexului de locuinte colective se va sistematiza la o cota care se coreleaza cu cotele existente pe strazile adiacente.

Stratul vegetal in grosime de 0,20 - 0,40 m se impune a fi indepartat si inlocuit cu pamant sau cu balast corespunzator STAS-urilor si caietelor de sarcini.

Solutia de inlocuire a stratului vegetal se va stabili prin studiul geotehnic intocmit la faza P.T. a lucrarii.

Decaparea stratului vegetal si depozitarea acestuia se vor realiza astfel incat sa poata fi recuperat si repus in circuitul agricol.

Lucrarile de sistematizare verticala au ca scop crearea unei platforme unitare la cote foarte apropiate de cotele existente pe strazile invecinate la care se va racorda incinta. De aceea se impun lucrari de umplutura de circa 0,2 -0,4 m , nivelari, taluzari, etc. toate executate in cea mai mare parte mecanizat dar si manual in locurile greu accesibile.

Sistematizarea verticala a terenului se va proiecta astfel incat apele pluviale sa nu stagneze pe terenul situat in zona de siguranta a caii ferate.

#### **4.4.Drumuri , platforme, accese**

In incinta studiata, se propune amenajarea unei platforme cu diferite destinatii: acces, evacuare, alimentare, stationare, parcare, etc.

Platforma de incinta se va proiecta cu imbracaminte rigida alcatuita din beton de ciment pe fundatie din materiale locale. Dimensionarea structurii rutiere se va realiza conform STAS-urilor in vigoare si a studiului geotehnic.

Pantele transversale si longitudinale proiectate pe platforma conduc apele meteorice spre gurile de scurgere amplasate pe carosabil.

Accesul carosabil va fi asigurat (pentru noile constructii) din strada Zoe, latimea accesului carosabil va fi de minimum 6,00 m.

Amplasarea noilor parcuri se va face avand in vedere pastrarea continuitatii circulatiei atat carosabile cat si pietonale. Se precizeaza ca in prezent exista acces in incinta pe latutra sudica din str.Zoe dar nu este amenajat. Se propune modernizarea strazii cu imbracaminte rigida ( actual din pamant) si realizarea accesului pietonal prin trotuare noi .

Se asigura accesul carosabil pentru locatari, accesul de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si accesul autospecialelor de stingere a incendiilor, precum si accesul la parcaje. Atat intrarea cat si iesirea din incinta betonata va fi semnalizata cu indicatoare de circulatie conform legislatiei in vigoare.

#### **4.5.Regimul de inaltime**

Regimul de inaltime al cladirilor propuse va fi de:

P+3E+M-corp 1

P+5E+M-corp 2

Mentionam ca in zona se gasesc constructii care au regim mic-mediu de inaltime – P, P+E, D+P+E, alte terenuri fiind inca libere de constructii cu potential asemanator cu incinta studiata. Zona studiata face parte din cartierul Micalaca care cuprinde constructii cu regim mic- mediu dar si mare de inaltime.

Regimul de inaltime maxim s-a stabilit in functie de necesitatile functionale: ( P+5E+M ) si in urma restrictiilor impuse de teren si vecinatati. De asemenea se are in vedere corelarea armonioasa a inaltimilor noilor cladiri cu inaltimile constructiilor existente deja si totodata se are in vedere pastrarea asigurarii vizibilitatii semnalelor CFR.

#### **4.6.Gradul de ocupare al terenului**

	EXISTENT	PROPUS
POT	0,00%	20,84%
CUT	0,00	1,25

POT maxim propus = 25 %

#### **4.7.Echipare edilitara**

##### **Alimentarea cu apa si canalizare**

Pe strada Zoe (in continuarea strazii), se va executa o retea de apă potabilă de 110mm, care se va realiza pe cheltuiala proprietarului la fel si bransarea blocurilor la retea publică de alimentare cu apa.

Tot pe strada Zoe si in continuarea strazii Constanta de la intersectia cu strada Podgoriei, se va executa o retea de canalizare menajeră cu Dn. 250 mm, care se va realiza in colaborare cu vecinii interesati de aceste racorduri.

Documentatiile de specialitate apa-canal vor fi elaborate de proiectant de specialitate si vor fi supuse procedurilor de avizare-autorizare specifice extinderii retelelor de utilitati municipale. Dupa executie, tronsoanele noi de retele stradale apa-canal vor deveni retele de interes public in proprietatea Autoritatii publice si vor fi preluate in exploatare de operator.

##### **Alimentarea cu apa**

Pe strada Constanta si pe o parte din strada Zoe, exista retea de apa stradala. Se propune extinderea retelei de apă in continuare pe strada Zoe pana la obiectivele propuse.

Alimentarea cu apa a cladirilor propuse se va realiza printr-un bransament de apa Dn1”, de la retea de apa propusa pentru extindere. Masurarea consumului de apa se va realiza printr-un contor Dn1”, montat in caminul de apometru, amplasat in incinta.

Pentru ambele corpuri de locuinte si pentru fiecare apartament propus se va asigura un numar suficient de grupuri sanitare (bai) cu WC-uri, lavoare, cabină de duş sau cada.

Pentru stingerea din exterior a incendiului, este necesar un debit de apa, ce poate fi asigurat de la retea stradala prin hidrantii existenti in zona. Stingerea din interior a incendiului se va realiza de la hidranții exteriori, prin furtun de maxim 40 m lungime. In incintă se va monta o conducta de apa Dn. 110 mm, pe care se va amplasa un hidrant subteran Dn. 100 mm, astfel încât sa se poata interveni pentru stingere în fiecare clădire.

##### **Canalizarea menajera**

Apele uzate menajere din cladirile propuse, vor fi evacuate gravitational printr-un racord de canalizare din PVC-Dn 200 mm, la retea de canalizare menajera existenta pe str. Constanta, care urmeaza sa se extinda in continuare si pe str. Zoe, pana la obiectivele propuse.

### Canalizare pluviala

Apele pluviale de pe cladirile propuse si de pe platforma pietonala si carosabila din incinta, vor fi evacuate gravitational prin rigole la santul din strada.

### Alimentarea cu energie electrica

Pentru alimentarea noilor obiective se propune realizarea unui racord subteran de la reseaua aeriana 0,4kV, existenta pe str. Zoe in apropierea incintei. De asemenea vor fi aplicate conditiile impuse de avizul de la ENEL ELECTICA Banat, anexat la documentatie, urmand sa se respecte prin solutia propusa la faza P.A.C. distantele minime necesare fata de LEA 0,4kV, conform normativ PE 106/2003.

### Telecomunicatii

Pe terenul studiat nu exista retele de telecomunicatii, iar pentru asigurarea acestui serviciu se va apela la o alta solutie existenta la ora actuala.

### Alimentarea cu caldura (gaze naturale)

Pe strada Constanta, exista retea de alimentare cu gaze naturale de care beneficiaza si cladirile construite din zona.

Pentru asigurarea energiei termice, la aceste obiective, se propune utilizarea gazelor naturale.

Fiecare corp de cladire va dispune de cate o centrala termica pe gaze naturale, care va asigura atat incalzirea cat si necesarul de apa calda de consum.

Pentru alimentarea cu gaze naturale, a acestor obiective, se propun urmatoarele:

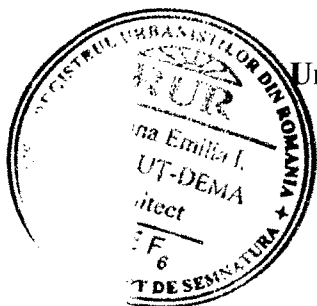
- realizarea unui racord de gaze (bransament) la reseaua de gaze naturale existenta pe str. Constanta prin prelungirea retelei pana in zona incintei studiate pe str. Zoe,
- un post de reglare-masurare amplasat la intrarea pe limita de proprietate;
- o instalatie de utilizare gaze naturale de presiune redusa in incinta obiectivului;
- un post de reglare pentru fiecare corp de cladire;
- o instalatie interioara de utilizare gaze naturale de presiune joasa, pentru fiecare corp de cladire.

### Salubritate

Gunoii menajer va fi depozitat in containere speciale tip europubele amplasate pe platforma propusa in apropierea drumului, pentru a fi usor de ridicat si transportat la groapa ecologica a orasului de catre serviciul de salubritate Arad. Acestea vor fi in numar suficient pentru a asigura depozitarea in bune conditii a gunoiiului menajer .

Resturile de materiale de constructie din santier se vor transporta si depozita pe cheltuiala proprie la Rampa Ecologica (langa CET) – tel. 0788 522792. Pamantul rezultat din sapaturi se va depozita la locurile stabilite de P.M.A. in urma solicitarii (informatii la tel. 281850 interior 105). Pamantul vegetal se poate depozita pe str. Ion Creanga nr.7 (in apropiere de manastirea Sf. Simion Stalpnicul din cartierul Gai), tel. 259618

In urma aprobarii prezentului P.U.D. se va trece la intocmirea documentatiei pentru obtinerea Autorizatiei de Construire solicitata de catre beneficiar, urmand ca apoi sa se asigure (de catre beneficiar), caile de acces la incinta, sa se ridice constructiile si sa se realizeze racordurile de la retelele de utilitati la firdelile cladirii.

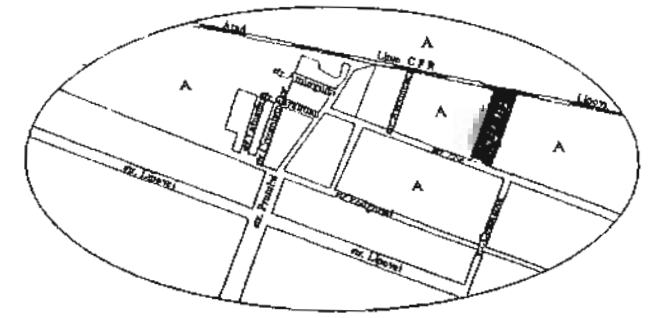
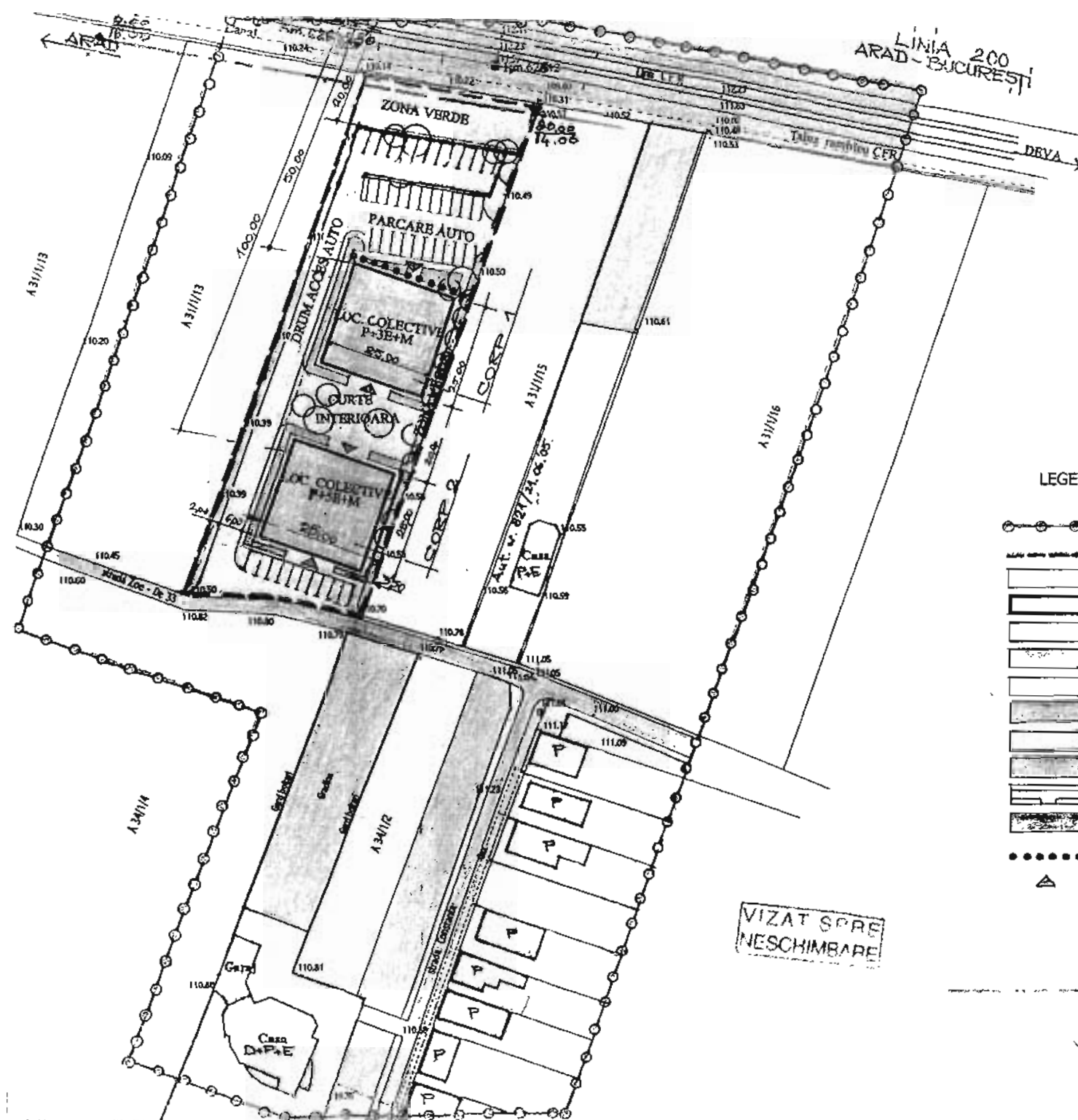


Urbanism:

INTOCMIT:

arh. Sorana Negrut-Dema





LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AFERENTA CONSTR. PROPUSE
- CLADIRI EXISTENTE MENTINUTE
- CLADIRI PROPUSE
- ZONA DE LOCUINTE - REGIM MIC-MEDIU
- ZONA DE LOCUINTE - REGIM MARE DE INALTIME
- TEREN ARABIL
- ZONE VERZI AMENAJATE
- ZONE VERZI NEAMENAJATE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE, PLATFORME SI PARCAJE
- CAI DE COMUNICATIE FERVIARA SI AMENAJARI AFERENTE
- ALINIAMENT PROPUS
- ACCESE

VIZAT SPRE  
NESHIMBARE

POT maxlm propus = 25 %  
Regim max. de inaltime - ( P+5 E+M )  
Limita zonei CF

Sef. Birou Cadastros  
Ing. Lupan Gheorghe

