

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect  
*NR. 30/28.01.2009.* AVIZAT :  
SECRETAR  
Cons.jr.Doina Paul

**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_**  
**Din \_\_\_\_\_ 2008**

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Construire locuință P+ 1, beneficiar Esnican Flavius, str. Putnei nr.29A, proiect nr.23/2008, elaborate de către ms CAD arhitectura design.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 75320 din 24.12. 2008 ;

-raportul nr. ad. 75320 din 24.12. 2008 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință P+ 1, beneficiar Esnican Flavius , str, Putnei nr.29A., proiect nr.23/2008 elaborat de către ms CAD arhitectura design.

-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,cu completările și modificările ulterioare, adoptă prezenta :

### **H O T Ă R Ă R E :**

Art. 1. Se aprobă Avizul Tehnic nr. *4* din *20.01.2009* al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismului.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu Construire locuință P+ 1, beneficiar Esnican Flavius, str, Putnei nr. 29A, Proiect nr. 23/2008, elaborat de către ms CAD arhitectura design ,conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 3. Prezenta Plan Urbanistic de Detaliu va avea valabilitate de 3 ani de la data avizării în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ**

**SECRETAR**

**PMA-S1-01**

Serviciul Constructii si Urbanism  
Red-Petresu Dumitru

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 74429/Ao/ \_\_\_\_\_ 2009..

### **EXPUNERE DE MOTIVE**

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință P+ 1, beneficiar Esnican Flavius, Str. Putnei nr.29A, proiect nr.23/2008, elaborat de către ms CAD arhitectura design.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 3552/09.01.2008, au fost îndeplinite , precum și solicitarea beneficiarului ,privind elaborarea unei construcții cu caracter de locuință P+ 1 după noile standarde și normative în vigoare și prin care se îmbunătățește aspectul estetic și funcțional al spațiului studiat, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu - Construire locuință P+ 1, beneficiar Esnican Flavius, str. Putnei nr. 29A, proiect nr.23/2008, elaborat de către ms CAD arhitectura design, cu respectarea tuturor legilor și normativelor în vigoare.

**P R I M A R**

**Ing. Gheorghe Falcă**



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL CONSTRUCȚII-URBANISM

Nr. 75320 /A0/

2009.

## **R A P O R T**

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință P+1.

**Beneficiar,** Esnican Flavius,

**Adresa,** str . Putnei nr. 29A,

**Proiectant,** ms CAD arhitectura design ,

**Specialist cu drept de semnătură RUR.** Arh. Marinel Alexandru,

**Proiect nr.** 23/2008.

Proiectantul a depus documentația PUD- Construire locuință P+1, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 75320/24.12.2008.

Documentația PUD depusă a fost întocmită în baza Certificatului de urbanism cu nr. 3552/09.01.2008., emis de Primăria Municipiului ARAD.

### **CONSTATĂRI,**

În urma verificării documentației de urbanism s-a constatat că aceasta este întocmită în conformitate cu reglementările tehnice G.M 009-2000 , aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al M.L.P.A.T. și conține,

#### **A. PIESE SCRISE,**

Memoriu de prezentare,

#### **B. PIESE DESENATE,**

#### **C. AVIZE,**

#### **A. Referitor la memoriu de prezentare,**

-Regimul juridic,

Conform cu Certificatul de urbanism nr. 3552/ 09.01.2008., emis de Primăria Municipiului ARAD și a extrasului de C.F. nr.68686/ 29.11.2007, terenul

care face obiectul prezentei documentații are o suprafață de 250,00 mp . Se propune construirea unei locuințe cu un regim de înălțime de P+1 .

Terenul este situat în intravilanul Municipiului ARAD, strada Putnei nr.29A, și este delimitat astfel,

**N** - str. V.Ureche,

**E** - str. V.Ureche nr.65,

**S** - proprietate privată,

**V** – str. Purnei nr.29, proprietate privată , Esnican Flavius și Esnican Diana Laura,

Terenul este proprietate privată a persoanelor fizice .

- Regimul economic,

Folosința actuală – teren viran.

Se solicită – construire locuință P+1.

- Regimul tehnic,

Conform Planului urbanistic general aprobat , terenul este situat în UTR nr 7 , POT maxim 40 % , CUT maxim 0,95 , regimul maxim de înălțime P+2, cu o înălțime maximă la coamă de 10,00m.

Funcția dominantă a zonei- zonă de locuințe,

Funcțiuni complementare – spații comerciale și servicii.

<b>POT existent</b>	<b>00,00 %</b>	<b>POT propus</b>	<b>39,60%</b>
<b>CUT</b>	<b>0,00</b>	<b>CUT</b>	<b>0,59</b>

Se propune construire locuință P+1 .

### **Echiparea edilitară.**

- 1- Instalația de apă-canal se va racorda la rețeaua de apă-canal .
- 2- Instalația electrică se va racorda la rețeaua electrică existentă.
- 3- Instalația de telefonie se va racorda la rețeaua de telecomunicații a orașului.
- 4- Instalația de gaze naturale se va racorda la rețeaua de distribuție existentă.

### **C. REFERITOR AVIZE.**

Documentația conține următoarele avize solicitate prin C.U.  
nr.3552/09.01.2008.

1. Agenția de protecție a Mediului nr.6247/11.11.2008,
2. S.C. Compania de Apă- Canal nr.1776/29.02.2008,
3. Insp. Politie Municipiu Arad, S.P.R. NR. 1077/29.09.2008,
4. Direcția pentru cultură,culte și patrimoniu nr.339/U/ 16.12.2008,

### **CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI.**


Având în vedere că s-a respectat C.U. nr. 3552/ 09.01.2008 și au fost prezentate toate Avizele solicitate,se propune spre aprobare documentația prezentată.

**ARHITECT ȘEF**



**Ing. Mirela Szasz**

**ȘEF SERVICIU**



**Arh. Radu Drăgan**



arad, str.savarsin, nr.2, bl.172, ap.5  
j02/825/2007 cui21599752  
tel. 0752 268 666

Beneficiar:ESNICAN FLAVIUS

## LOCUINTA P+1

ARAD, str:PUTNEI, nr:29A

### VOLUMUL 1:

## MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

### P.U.D.

## 1 . I N T R O D U C E R E

### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării **Construire locuinta P+1, str.Putnei, nr.29A, Arad**
- Beneficiar: Esnican Flavius.
- Proiectant general: SC MS CAD S.R.L.
- Data elaborării P.U.D.: ianuarie 2008

### 1.2 OBIECTUL STUDIULUI

#### Solicitari ale temei program

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit la comanda lui Esnican Flavius, in vederea realizarii locuintei P+1.

Terenul studiat este **amplasat** in Arad, str.Putnei, nr,29A.

Documentatia are la baza **Certificatul de Urbanism NR.3552 DIN 09.01.2008** emis de **Primaria Municipiului Arad**.

Beneficiarul doreste ca prin tema proiectului sa construiasca o cladire cu parter si etaj parcare pavata si petonal, respectiv crearea unor spatii verzi amenajate.

## **Construire locuinta P+1, str.Putnei, nr.29A, Arad.**

### Documentația P.U.D. are la bază :

- Certificatul de urbanism nr. 3552/09.01.2008 (Anexa nr. 1 in cadrul memoriului general).
- prevederile Regulamentului local aferent al PUG ARAD aprobat in CL
- Metodologia Cadru de elaborare si conținutul documentațiilor pt. P.U.D. indicativ GM 09-2000, aprobat prin Ordinul 176/N/2000 de catre M.L.P.T.L.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism
- H.G.R. 525/1996 – Regulamentul general de urbanism
- Legea 50 rep., privind autorizarea executării lucrărilor în construcții
- RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU edilitar pentru zona de studiu și terenuri adiacente ( vizata de O.J.G.C. Arad)
- Rezultatele colaborării – PRIN AVIZELE si ACORDURILE emise de factorii interesați în teritoriu ( in baza documentațiilor de cereri de avize întocmite de către proiectantul general)

Terenul propus spre studiu, în acest scop, prin TEMA este situat in Arad, str.Putnei, nr.29A, delimitat de:

La Nord-str. V. Ureche

La Est – str V. Ureche, nr:65

La Sud – proprietate privata

La Vest –str. Putnei,nr:29 si este teren intravilan, conform extras CF nr. 68686 si nr. top.1560/a/14/2 si se află în proprietatea privata a lui Esnican Flavius si Esnican Diana Laura.

**DATE de TEMA :**

**Terenul studiat este in suprafata de 250 mp proprietate privata, apartinand beneficiarului prezentei documentatii.**

**SCOPUL PRINCIPAL al STUDIULUI :**

**INTEGRAREA NOII CLADIRI P+1 IN INCINTA PRIN DOCUMENTATIA PUD APROBATA.**

➤ stabilind prin REGLEMENTARI relatii optime de coexistenta pentru:

- Constructia nou propusa.
- Spații verzi de aliniament, de protectie si amenajate
- Tehnico- edilitare

ANALIZÂNDU-SE :

- **Asigurarea accesului principal in proprietatea din limita de studiu**
- **Asigurarea de spatii verzi de protectie si amenajate**
- **Echiparea tehnico-edilitară prin prelungirea retelelor publice de gaz, de electricitate cu iluminat public si de telefonie, apa, bransamentele fiind lasate in seama proprietarului;**
- **Modul de utilizare al terenului si relația cu vecinătățile**

Conform Certificatului de urbanism eliberat de Primaria Mun.Arad, Jud.Arad:

- **Regimul juridic al terenului:** TEREN PROPRIETATE PRIVATA, in intravilan
- **Regimul economic al terenului:**

**FOLOSINTA ACTUALA:** TEREN IN INTRAVILAN.

**FOLOSINTA PROPUASA - Construire cladire P+1, str.Putnei,nr.29A, Arad**

Regimul tehnic al terenului stabilit prin C.U.

## **2. DOCUMENTAȚII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE**

1. Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în **Planul Urbanistic General al localității ARAD** proiect aprobat in CL ARAD.
2. **RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU** edilitar și imobiliar pentru zona în studiu și terenuri adiacente - pus la dispozitie de catre beneficiar,Esnican Flavius.
3. **STUDIU GEOTEHNIC** – pus la dispozitie de catre Esnican Flavius.
4. Rezultatele colaborării – **PRIN AVIZELE si ACORDURILE** emise de factorii interesați în teritoriu ( în baza documentațiilor de cereri de avize întocmite de către proiectantul general)

## **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

### **Folosința terenului**

Terenul, este delimitat de:

La Nord-str. V. Ureche

La Est – str V. Ureche,nr:65

La Sud – proprietate privata

La Vest –str. Putnei,nr:29 si este teren intravilan, conform extras CF nr. 68686 si nr. top.1560/a/14/2 si se află în proprietatea privata a lui Esnican Flavius si Esnican Diana Laura.

Actualmente este teren in intravilan. Prin reglementarile acestui PUD aprobat, se va construi o locuinta P+1.



### **3.1. Analiza fondului construit existent**

Pe terenul studiat, actualmente nu se afla nici o constructie, fiind teren in intravilan.

### **3.2. Amplasamentul**

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Arad delimitat de:

La Nord-str. V. Ureche

La Est – str V. Ureche, nr:65

La Sud – proprietate privata

La Vest –str. Putnei, nr:29 si este teren intravilan, conform extras CF nr. 68686 si nr. top.1560/a/14/2 si se află în proprietatea privata a lui Esnican Flavius si Esnican Diana Laura.

#### **Cadrul natural:**

- Nu s-a intervenit in morfologia terenului;
- Nu prezinta particularitati ce pot interveni in organizarea urbanistica (din punct de vedere al reliefului, a retelei hidrografice, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale);
- Suprafata terenului nu este sistematizata vertical, dar permite integrarea conceptelor urbanistice de refacere a fiziologiei in zona studiată, in tesutul adiacent, permitandu-se o sistematizare verticala a terenului cu interventii uzuale, minore din acest punct de vedere.
- Cota medie de nivel este 109.50 NMN
- Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat fiind situat în zona Câmpiei de Vest, fără denivelări și fără curbe evidente de suprafață.

#### **In acest context, cadrul natural se definește prin următoarele:**

- Factorii genetici ai climei (variația solară, bilanțul radiativ, poziția geografică, altitudinea, circulația maselor de aer, caracterul suprafeței active) determină existența pe teritoriul localitatii Arad, județului Arad a unui climat temperat-continental moderat cu influențe oceanice.
- Regimul temperaturii aerului înregistrează valori medii anuale în jurul a 10,8 grade C, cu abateri maxime de 2 grade C în plus sau în minus de la un an la altul. Temperatura medie a lunii celei mai reci – ianuarie- sunt de 1,1 grade C la Arad, iar temperatura medie a lunii celei mai calde – iulie- ating 21,4 grade C.
- Din punct de vedere a precipitațiilor, indicele valorii medii anuale oscilează în jurul valorii a 577 mm la Arad. Efectele fenomenului de sera, prezenta in alte zone ale tarii prin furtuni, cu vânt pana la valori de 100 km/ora si peste, căderi de grindina, ploi deosebit de abundente( peste 45 l/mp), sunt sporadice si la intervale mari, neexistând o statistica in acest sens.
- Regimul eolian : indică o frecvență mai mare a vânturilor din sector sud-est (13,7%) și sud (13%), urmate de cele din nord (12,4 %) , nord-vest (10,7 %) și sud-vest (10%). Vitezele medii anuale, variaza între 2,6 și 4,3 m/s.
- Topoclimatul regiunii de câmpie se caracterizează prin cea mai lungă durată de strălucire a soarelui : 2100 ore/an, din care 1500 ore se realizează în semestrul cald; cea mai mare cantitate de radiație globală 115 kcal/cm.p din care 100kcal/cm.p. numai în semestrul cald al anului. Umezeala aerului este în ianuarie de 88% iar în iulie mai mică de 64%. Primul îngheț se produce la finele lunii octombrie. Intervalul zilelor fără îngheț însumează 180 zile.



### 3.3 STUDIU GEOTEHNIC

#### 1. INTRODUCERE

1.1. Prezentul referat geotehnic are drept scop stabilirea condițiilor optime de fundare pentru amplasamentul corespunzător planului de situație anexat, studiat pe strada Putnei, nr:29A. Pe amplasament se preconizează construcția unei case familiale, construcție ce se va apropia de casa vecină de pe V. Ureche, nr:65.

1.2. Pentru obținerea datelor necesare elaborării referatului, s-a executat forajul F1 și sondajele de dezvelire S1, S2, amplasate conform planului de situație anexat.

1.3. Terenul are un aspect plan, iar stabilirea generală a amplasamentului este asigurată.

1.4. Clădirile existente în vecinătatea amplasamentului sunt în general mai vechi, având un regim de înălțime până la P+1; starea acestora evidențiază o comportare bună a terenului de fundare.

1.5. Conform macronizării seismice, după Normativ P 100-1/2006, amplasamentul se încadrează la  $a_g=0.16g$ ,  $T_c=0.17s$ .

1.6. Adâncimea de îngheț-dezghet, conform STAS 6054-77, este de 0.70-0.80 m față de nivelul teren.

1.7. Lucrările de investigație geotehnică, indică pentru terenul de fundare, o stratificație alcătuită din sol vegetal, până la adâncimi de 0.5m; urmează praf argilos cafeniu umed plastic vartos până la 1.4m adâncime, nisip praful cafeniu plastic vartos până la 2.0m adâncime; nisip de la mijlociu grosier cafeniu de indesare medie spre bază cu elemente de piatră în masă până la adâncimea finală de investigație de 4.5m.

Sondajul dezvelire de fundație-S1, executat la zidul casei vecine din str:V. Ureche, nr:65, de care se va apropia viitoarea construcție, a evidențiat o fundație continuă din beton, ce sprijină la adâncimea de 0.60m, pe stratul de praf argilos cafeniu plastic vartos.

Sondajul dezvelire de fundație-S2, executat la zidul dinspre grădina, al casei vecine din str:V. Ureche, nr:65, de care se va apropia viitoarea construcție, a evidențiat o fundație continuă de cărămidă, ce sprijină la adâncimea de 0.50m, pe stratul de praf argilos cafeniu plastic vartos.

1.8. Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 4.0m. Considerăm că nivelul hidrostatic prezintă oscilează în funcție de volumul precipitațiilor din zonă și de nivelul apei din Mureș, nivelul acestuia poate atinge adâncimi de 2.0m. Prin urmare se poate aprecia că, dacă se va respecta adâncimea de fundare ce va fi recomandată, panza freatică nu va influența fundațiile, din punctual de vedere al agresivității față de betoane.

1.9. Caracteristicile fizico-mecanice ale stratului de fundare (ce va fi recomandat în paragrafele următoare), la aprecierea cărora s-au folosit analize de laborator și tabelele cu valori orientative din STAS 3300/1-85, prezintă variații valorice cuprinse între următoarele limite:

-umiditatea naturală:	$w=26-32$	%
-greutatea volumică nat:	$\gamma=19.8-20.5$	kN/mc
-indice de plasticitate:	$I_p < 15$	%
-indice de consistență:	$I_c=0.6-0.8$	
-unghi de frecare int:	$\Phi=17-20$	grade
-coeziune:	$c < 14$	kPa
-modul de deformare. lin:	$E=6700-7800$	kPa

1.10. Pentru viitoarea construcție, recomandăm fundarea directă, la adâncimea de 0.9m, cazul fără subsol. Stratul de fundare va fi alcătuit din praf nisipos cafeniu plastic vartos. În funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectivului propus, după consultarea geotehnicianului, se pot aduce modificări cotelor de fundare recomandate. Având în vedere că viitoarea construcție se va apropia de casa vecină

cu extindere de la V. Ureche, nr:65, fundatiile acesteia se vor subsidia, de la dancimea actuala 0.5-0.6m la 0.9m = adancime de fundare recomandata pt viitoarea constructie.

1.11 Presiunea conventionala de calcul ale terenului de fundare, se vor considera pentru incarcari din gruparea fundamentala, astfel:

$P_{conv} = 180 \text{ kPa}$  - (corectat pt  $D_f = 0.9 \text{ m}$  si latimea fundatiei  $b = 0.6 \text{ m}$ )

#) pentru alte valori ale lui "b" si "Df" se vor aplica corectii conform STAS 3300/2-85, pornind de la un  $P_{conv}$  barat = 260 kPa

##) s-a tinut cont si de stratele slab consistente din cuprinsul zonei active, caracterizate de o capacitate portanta redusa si o compensabilitate ridicata

1.12. La executia sapaturilor pentru fundatii, se vor respecta normativele in vigoare si in conditiile recomandate nu este necesar a se prevedea epuismenle.

1.13. Inaintea turnarii betonului pentru fundatii, terenul de fundare va fi avizat de catre geotehnician.

### **3.4. Căile de comunicație rutiera, pietonala**

- o Terenul in studiu are asigurat accesul in incinta din str V. Ureche.

### **3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Pe terenul beneficiarului, actualmente nu se afla nici o cladire, urmand ca prin intermediul acestui PUD sa se stabileasca reglementarile urbanistice necesare vitalizarii acestui teren.

Zona se afla intr-un proces de dezvoltare urbanistica.

<b>BILANT - TERITORIAL IN LIMITA PROPRIETATII</b>					
<b>Teren aferent</b>		<b>Existent</b>		<b>Propus</b>	
		<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
	<b>teren viran</b>	<b>250.00</b>	<b>100.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
	<b>locuinta P+1 propusa</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>99.00</b>	<b>39.6</b>
	<b>terase pavate si pietonale</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>69.00</b>	<b>27.6</b>
	<b>spatii verzi amenajate</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>82.00</b>	<b>32.8</b>
<b>TOTAL: ZONA STUDIATA</b>		<b>250.00</b>	<b>100.00</b>	<b>250.00</b>	<b>100.00</b>

### **3.6 Echiparea existenta**

#### **COOPERAREA IN DOMENIUL EDILITAR**

#### **1) CERINTA si RESTITUTIA DE APA**

**Alimentare cu apa potabila**

Pe str. V. Ureche este racordat la reseaua de apa municipala.

**Canalizare menajera**

Pe str. V. Ureche exista canalizarea menajera.

#### **2) ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA, TELEFONIZARE :**

**Situatia existenta**

Obiectivul este racordat la reseaua de energie electrica si reseaua de telefonizare.

#### **3) ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:**

**Situatia existenta**

Pe str. V. Ureche exista racord la reseaua de gaze naturale.

#### **4) ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICA:**

Obiectivul nu este racordat la reseaua de energie termica

## **5).GESTIONAREA DESEURILOR**

In cadrul localitatii exista serviciul public de salubritate- colectare gunoaie menajere arondat Mun. Arad, la deponia ecologica. Baza este sortarea si reciclarea. Proprietarul va dispune de serviciul de colectare a gunoiului prin contract.

## **4.STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI**

### **4.1.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **❖ Obiective noi solicitate PRIN tema –program**

**DATE de TEMA : SCOPUL PRINCIPAL al STUDIULUI :**

**INTEGRAREA NOII LOCUINTE P+1 IN INCINTA** stabilind prin REGLEMENTARI relatii optime de coexistenta pentru:

- Cladirea propusa P+1.
- Accese,circulatii pietonale si parcare
- Spații verzi de aliniament, protectie si amenajate
- Retele tehnico- edilitare

ANALIZÂNDU-SE:

- ***Posibilitatea accesului pe teren din strada V.Ureche***

- ***Modul de utilizare al terenului si relația cu vecinătățile***

#### **❖ Functionalitate, amplasarea si conformarea constructiilor**

Prin tema- program, in zona, s-au studiat conditiile de amplasament a cladirii in contextul zonei.

#### **❖ PRINCIPII de COMPOZITIE pentru realizarea obiectivelor noi, integrarea noilor amenajari, armonizarea cu constructiile existente si mentinute**

*Prin solutia urbanistica adoptata s-a urmarit:*

- ✓ *Crearea unui cadru construit viabil, ce poate sa asigure calitati superioare a vietii in zona studiata, integrand terenul in caracterul localitatii.*

Terenul pe care urmeaza a se realiza lucrarea este proprietate privata conform C.F. Nr. 68686 si 1560/a/14/2 si este in suprafata de 250mp.

Terenul are forma dreptunghiulara cu dimensiuni de L=21.3m si l =12.6m. Acesta se invecineaza cu:

La Nord-str. V. Ureche

La Est – str V. Ureche,nr:65

La Sud – proprietate privata

La Vest –str. Putnei,nr:29 si este teren intravilan, conform extras CF nr. 68686 si nr. top.1560/a/14/2 si se află în proprietatea privata a lui Esnican Flavius si Esnican Diana Laura.

Terenul in studiu are asigurat accesul in incinta strada V.Ureche, conform plansei nr. 02S.

Constructia va avea un regim de inaltime **parter + 1 etaj**.

Casa va fi construita pe o structura metalica cu inchideri exterioare din OSB peste care se aplica termosistem tip Baumit iar la interior inchiderile vor fi din ghips carton.Termoizolatia va fi din vata minerala de 10 cm.

100mp. Va avea un regim de inaltime P+1, cu o suprafata construita la sol de maxim

La parterul casei vom avea un living ,loc de luat masa, 2 bai, bucatarie, dormitor, casa scarii iar la etaj se vor gasi 2 dormitoare si o baie.

**Finisaje interioare:**

pardoseli: parchet laminat la camere si holuri  
gresie la bai si terase  
tencuieli: pe baza de glet  
zugraveli: pe baza de vopsele lavabile  
tamplarii: de lemn stratificat  
placaje: cu faianta la baie

**Finisaje exterioare:**

tencuieli: speciale de exterior specific Baumit  
zugraveli: pe baza mortar de ciment  
tamplarii: de PVC cu geam termorezistent  
invelitoare: din membrana hidroizolanta sau tabla

**PRESCRIȚII SPECIFICE:**

**a. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI:**

**a.1. OCUPAREA TERENULUI ADMISĂ:**

-cladirea va fi amplasata la limita de proprietate  
-înălțimea maximă a cladiri va fi de H=10.00m, iar zona fiind exclusiv de locuinte, va avea un procent maxim de ocupare a terenului P.O.T.=75%,conform hotararii nr. 219,elaborata de Consiliul Local Arad,din data de 24 noiembrie 1998 si coeficientul maxim de utilizare a terenului C.U.T.=2.25% din prevederile Regulamentului afferent Planului Urbanistic General.

**a. 2. OCUPAREA TERENULUI INTERZISĂ:**

În zona studiată nu se vor amplasa construcții cu regim de înălțime mai mare de 10m, de asemenea nu se vor amplasa construcții sau anexe gospodărești(pentru cresterea animalelor).

**b. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI:**

**b.1. ACCESE ȘI DRUMURI:**

**b.1.1. ACCESUL IN INCINTA:**

Terenul in studiu are asigurat accesul in incinta din strada V. Ureche, conform plansei nr. 02S.

**b.1.2. SISTEMATIZAREA VERTICALĂ:**

Nu necesita lucrari de sistematizare

**b.1.3.. PLATFORME DE INCINTĂ:**

-îmbrăcămintea teraselor va fi din pavaje  
-fundatie de balast stabilizat și balast

**b.1.4. GARAJE:**

Nu se va construi un garaj propriu-zis,ci doar o platforma ce va fi utilizata pt parcare masinii.

**b.2 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU SPAȚIILE PUBLICE STRADALE:**

Cladirea va fi amplasata cu fatada principala la limita de proprietate.  
Casa va avea regimul de înălțime maxim 10m.

**b.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:**

• **FAȚADE:**



Pentru fațada se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli din praf de piatră, placaje aparente din piatră sau cărămidă, tâmplării PVC sau metal.

- **ACOPERIȘURI:**

Se vor realiza învelitori din șarpantă de metal acoperită cu tigla metalica sau membrane de tip Tegola.

- **ÎMPREJMUIRI:**

Împrejmuirea parcelei față de domeniul public se va face cu elemente cu înălțime maximă 2.00m, transparente cu un soclu plin de maxim 50cm. Nu se vor accepta sub nicio formă împrejmuiri opace.

Împrejmuirile față de celelalte vecinătăți se vor face cu elemente opace sau transparente din zidărie de cărămidă sau boltari prefabricați, sau din structuri de stâlpi metalici cu fundații de beton închideri de plasa de sarma, cu înălțimi maxime de 2.00m.

#### **b.4. PLANTAȚII:**

Pe terenul destinat amplasării obiectivului se propune a se planta și amenaja terenul rămas liber. Aceasta se va face pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, care vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii urbane create.

<b>BILANT -TERITORIAL IN LIMITA PROPRIETATII</b>					
<b>Teren aferent</b>		<b>Existent</b>		<b>Propus</b>	
		<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
	<b>teren viran</b>	<b>250.00</b>	<b>100.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
	<b>locuinta P+1 propusa</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>99.00</b>	<b>39.6</b>
	<b>terase pavate si pietonale</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>69.00</b>	<b>27.6</b>
	<b>spatii verzi amenajate</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>82.00</b>	<b>32.8</b>
<b>TOTAL: ZONA STUDIATA</b>		<b>250.00</b>	<b>100.00</b>	<b>250.00</b>	<b>100.00</b>

#### **4.2. PROBLEME DE MEDIU**

##### **Criterii**

**pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului**

##### **1) Caracteristicile planului cu privire la:**

a) Solutiile de urbanism propuse creeaza suportul pentru activitati viitoare.

b) Propunerile PUD nu modifica prevederile PUG Arad, aprobat prin Hotararea Consiliului Local Arad, contribuie la imbunatatirea relatiilor functionale cu vecinatatile propunand o functiune necesara beneficiarului.

c) Propunerea PUD sustine principiul dezvoltarii durabile, cuprinde referiri si analize ale factorilor de mediu. P.U.D. nu prevede realizarea unor obiective care sa desfasoare activitati cu impact asupra mediului, ci se refera doar la constructia propusa.

d) Locuinta P+1, PUD nu afecteaza calitatea mediului, impactul este nesemnificativ.

e) Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decit cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoierului menajer, asigurarea debitului de apa potabila, intretinerea retelelor, etc.)

**2) Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectata;**

a) Pe parcursul executiei casei, impactul asupra mediului va fi generat de activitatile de constructie specifice (zgomot, praf) datorita lucrarilor de excavatii si transport materiale. Aceste efecte isi inceteaza influenta in momentul in care se finalizeaza construirea casei.

b) Efectele descrise mai sus sunt de scurta durata si cu impact redus asupra mediului chiar in situatia cind se construiesc concomitent mai multe case.

c) Proiectul nu are efect transfrontalier.

d) Proiectul nu prezinta risc pentru sanatatea omului.

e) Ca si zona geografica investita se va realize la campie, pe o suprafata de 250m<sup>2</sup>.

f) Terenul propus pentru construirea locuintei P+1 este in prezent o proprietate privata, fara un potential agricol deosebit, se incadreaza in zona protejata.. Patrimoniul cultural nu va fi afectat.

- nu se prevede desfasurarea unor activitati cu impact semnificativ asupra mediului care sa conduca la depasirea valorilor limita standardizate de calitate pentru nici unul din factori de mediu.

- folosirea terenului in mod intensiv - nu e cazul

g) Amplasamentul studiat face parte din zona protejata (zona de monumente) .

### **4.3. ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ** **CERINTA SI RESTITUTIA DE APA**

Obiectivul se va racorda la reseaua de apa locala.

#### **2. Canalizare menajeră propusa**

Obiectivul se va racorda la reseaua de canalizare menajera existenta.

### **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

#### **Situatia propusa**

Obiectivul se va racorda la reseaua de energie electrica locala.

### **3.) ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICA:**

Asigurarea cu energie termica pentru incalzirea locuintei propuse se va face de la centrala proprie.

## **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:**

### **Situatia propusa**

Obiectivul se va racorda la reseaua de gaze naturale locala.

### **TELEFONIZARE :**

Obiectivul se va racorda la reseaua de telefonizare.

## **4.4.REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI**

Terenul, este delimitat de:

La Nord-str. V. Ureche

La Est – str V. Ureche,nr:65

La Sud – proprietate privata

La Vest –str. Putnei,nr:29 si este teren intravilan, conform extras CF nr. 68686 si nr. top.1560/a/14/2 si se află în proprietatea privata a lui Esnican Flavius si Esnican Diana Laura.

Actualmente este teren in intravilan al localitatii Arad. Prin reglementarile acestui PUD aprobat, in vederea vitalizarii zonei, se va realiza cladirea P+1.

## **5.OBSERVAȚII ȘI CONCLUZII**

Pentru întocmirea prezentei documentații de urbanism au fost consultate următoarele proiecte din seria urbanism și amenajarea teritoriului din colecția "Metodologii - cadru" pentru elaborarea documentațiilor de urbanism, elaborate de Institutul de cercetare, proiectare în urbanism și amenajarea teritoriului "URBANPROIECT" al M.L.P.A.T.

- Regulamentul local de urbanism.
- Regulamentul GENERAL de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;

Prezenta documentație s-a întocmit conform prevederilor cuprinse în următoarele acte normative în vigoare:

- Legea nr. 50/1991 republicată cu modificări;
- Legea nr. 125/1996;
- Legea nr. 10/1995;
- Metodologia Cadru de elaborare si continutul documentatiilor pt. P.U.D. indicativ GM 09-2000, aprobat prin Ordinul 176/N/2000 de catre M.L.P.T.L.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism

Astfel, din cele expuse mai sus **REZULTA :**

### **P.U.D. – Construire locuinta P+1, str.Putnei, nr.29A,**

ARAD, jud. Arad creaza cadrul pentru urmatoarele actiuni viitoare:

**Intocmirea de documentatii pentru cereri de avize din partea FACTORILOR INTERESATI in teritoriu, dupa cum urmeaza SI OBTINEREA AVIZELOR, CE SE CONSTITUIE IN PLATFORMA DE COLABORARE INTRE DIFERITI FACTORI INTERESATI IN TERITORIU:inclusiv C.L. ARAD: aviz unic emis de catre Comisia Tehnica**



## **OPTIUNI ALE POPULATIEI**

- Cresterea valorii imobiliare a terenurilor in zona
- Cresterea suprafetelor destinate spatiilor verzi amenajate
- Reabilitarea si dezvoltarea zonei de locuit si sistemului edilitar , in ansamblu
- Salubritatea zonei

După aprobarea P.U.D., beneficiarul, pe baza Certificatului de urbanism emis de Primaria Municipiului Arad, va trece la fazele P.A.C. de proiectare, întocmirea P.O.E., documentații în baza cărora se obține autorizația de construire, verificarea documentațiilor de către verificatori M.L.P.T.L., etc....

### **APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.D.**

Terenul studiat are un mare potențial de dezvoltare pentru localitatea Arad, atât prin realizarea unui cadru construit nou, dar și prin atragerea unui nou segment de populație. Prin tratarea fiecărui aspect, pe capitole, s-a obținut o soluție încheiată și controlabilă, respectându-se dinamica de dezvoltare a zonei și prevederile P.U.G.-ului.

**Arh. MIRCEA BATCU**

**Arh. MARINEL ALEXANDRU**

Urbanism , mediu, organizarea teritoriului



**Retele sanitare: existente**

**Retele electrice: existente**



# P.U.D.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

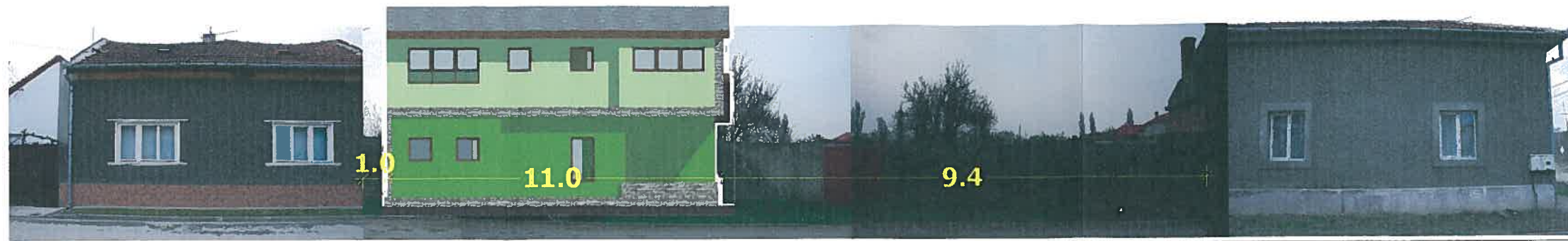
LOCUINTA P+1  
ESNICAN FLAVIUS

### LEGENDA

- limita zonei studiate
- limita proprietatii
- limita admisa de constructibilitate
- strada V. Ureche
- locuinta propusa P+1
- terase si parcare pavate si pietonale
- spatiu verde de protectie amenajat
- spatiu verde amenajat
- ▶ accese principale

### LEGENDA INCADRARE IN ZONA

- str. Putnei
- str. V. Ureche
- locuinta P+1



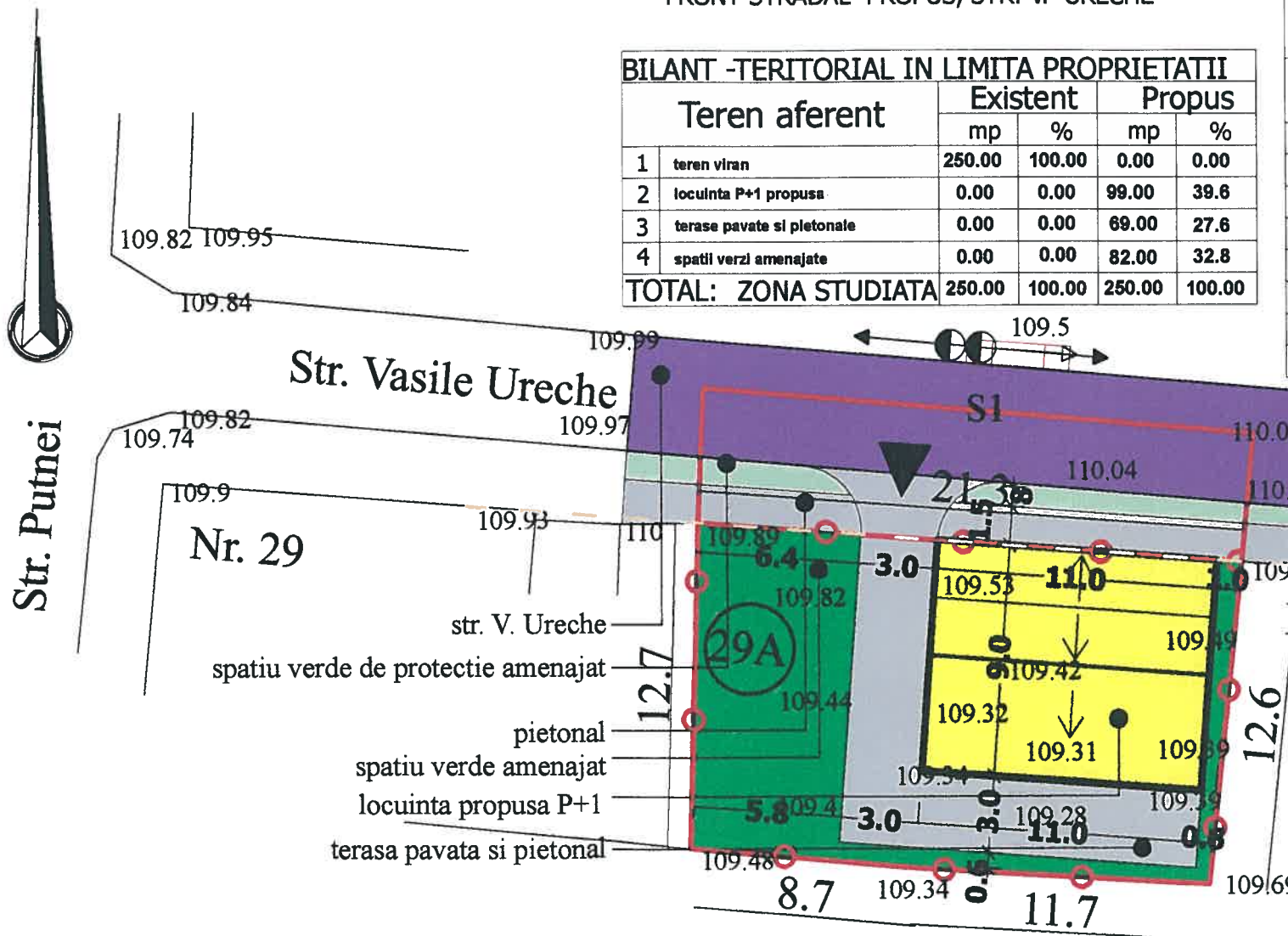
FRONT STRADAL PROPOS, STR: V. URECHE

### BILANT -TERITORIAL IN LIMITA ZONEI STUDIATE

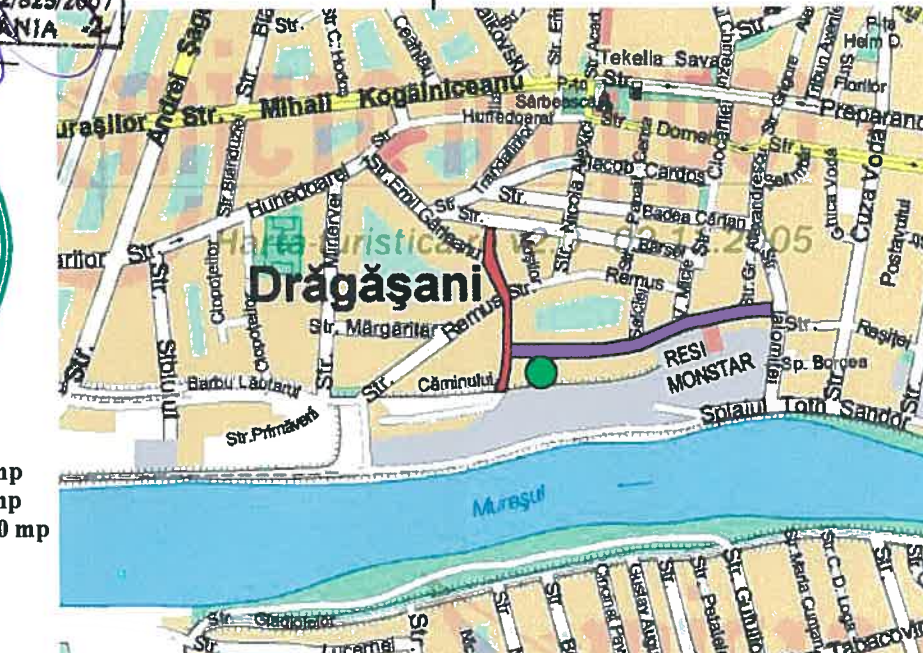
Teren aferent	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
1 teren viran in intravilan	250.00	69.38	0.00	0.00
2 locuinta P+1 propusa	0.00	0.00	99.00	27.47
3 terase pavate si pietonale	0.00	0.00	69.00	19.15
4 spatiu verde amenajat	0.00	0.00	82.00	22.76
5 strada V. Ureche	57.76	16.03	57.76	16.03
6 spatiu verde de aliniament	52.58	14.59	15.53	4.31
7 pietonal	0.00	0.00	37.05	10.28
<b>TOTAL: ZONA STUDIATA</b>	<b>360.34</b>	<b>100.00</b>	<b>360.34</b>	<b>100.00</b>

### BILANT -TERITORIAL IN LIMITA PROPRIETATII

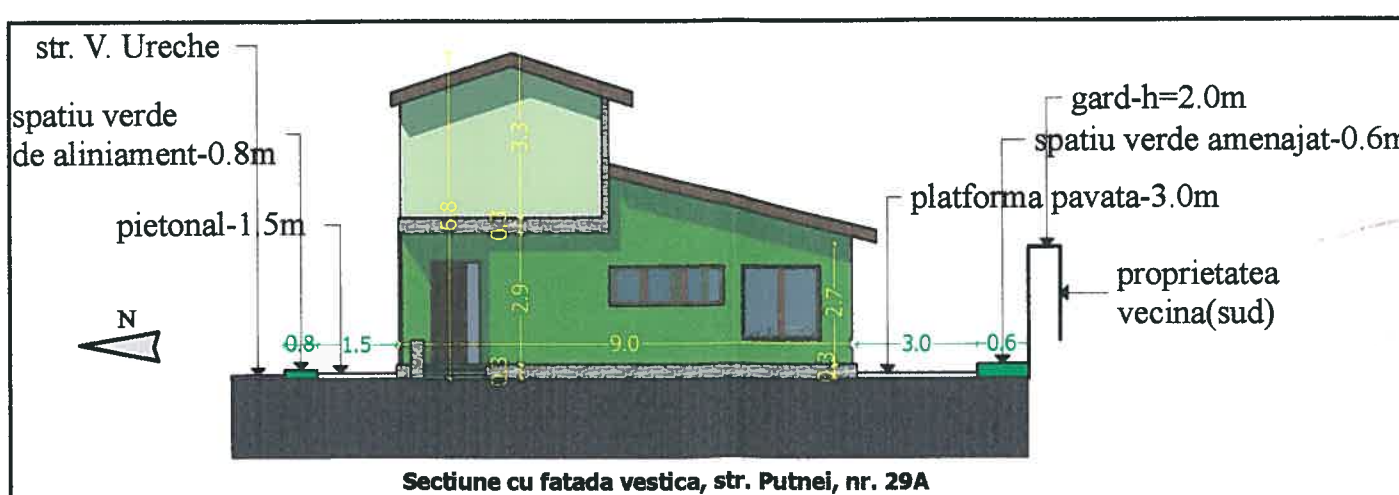
Teren aferent	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
1 teren viran	250.00	100.00	0.00	0.00
2 locuinta P+1 propusa	0.00	0.00	99.00	39.6
3 terase pavate si pietonale	0.00	0.00	69.00	27.6
4 spatii verzi amenajate	0.00	0.00	82.00	32.8
<b>TOTAL: ZONA STUDIATA</b>	<b>250.00</b>	<b>100.00</b>	<b>250.00</b>	<b>100.00</b>



S.C. MSC S.R.L.  
ARHITECTURA & DESIGN  
C.U.I. 21599752-102/825/2607  
ARAD - ROMANIA



**Bilant de suprafete propus**  
Suprafata terenului = 250.00 mp  
Suprafata construita = 99.00 mp  
Suprafata desfasurata = 149.00 mp  
P.O.T. = 39.6%  
P.O.T. maxim admis=75.00%  
C.U.T. = 0.59  
C.U.T.maxim admis 2.25



expert	carinta	expertiza	
verificator	carinta	referat	
verificator	carinta	referat	
<b>ms GAD</b> arhitectura design arad, str.savarsin, nr.2, bl.172, ap.5 j02/825/2007 cui21599752 tel. 0752 288 666		Beneficiar:ESNICAN FLAVIUS	
		LOCUINTA P+1 ARAD, str:PUTNEI, nr:29A	
administrador	stud. arh. COSMIN MOTIU	sc 1:250	23/2008
proiectat	arh. MIRCEA BAYCU	ianuarie 2008	P.U.D.
redactat	arh. MARINEL ALEXANDRU		02 S

REGLEMENTARI  
URBANISTICE