

**ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL**

Proiect

**AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul**

**HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2006**

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casa unifamilială P+M,, beneficiar Lupu Marius, în Arad, str. Orizontului 47h înscris în CF 72767 Arad și nr. top 158.1564/9-10/1-10/2-11/6, proiect nr. 24/2008 elaborat de SC „ARTNOVA SRL”

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 4431 din 29.01.2009 ;
- raportul nr. ad. 4431 din 29.01.2009 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Construire casa unifamilială P+M” în Arad, str. Orizontului 47h înscris în CF 72767 Arad și nr. top 158.1564/9-10/1-10/2-11/6;
- avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată, 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 Avizul Tehnic nr. din al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „Construire casa unifamilială P+M”,beneficiar Lupu Marius, în Arad, str. Orizontului 47h înscris în CF 72767 Arad și nr. top 158.1564/9-10/1-10/2-11/6, proiect nr. 24/2008 elaborat de SC „ARTNOVA SRL”

Art.3.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar Lupu Marius și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
SERVICIUL DE CONSTRUCTII SI URBANISM

A R A D

Nr. ad . 4.431/A1/ _____ 2009

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire CASA UNIFAMILIALĂ P+M” beneficiar Lupu Marius, în Arad, str. Orizontului 47h înscris în CF 72767 Arad și nr. top 158.1564/9-10/1-10/2-11/6 proiect nr. 24/2008 elaborat de SC „ARTNOVA SRL”.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 924/2008 au fost îndeplinite în conformitate cu legislația în vigoare și regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Construire CASA UNIFAMILIALĂ P+M” beneficiar Lupu Marius în Arad, str. Orizontului 47h .

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
SERVICIUL DE CONSTRUCTII SI URBANISM

A R A D

Nr. ad . 4.431/A1/ _____ 2009

R E F E R A T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Construire LOCUINTA UNIFAMILIALĂ P+M” beneficiar Lupu Marius, în Arad, str. Orizontului 47h înscris în CF 72767 Arad și nr. top 158.1564/9-10/1-10/2-11/6, proiect nr. 24/2008 elaborat de SC „ARTNOVA SRL”.

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr.4431/29.01.2009 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire CASA UNIFAMILIALĂ P+M”, str. Orizontului 47h,Arad;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr.924/2008;

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentatiei Plan Urbanistic de Detaliu „Construire LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ P+M”, str. Orizontului 47h ,Arad;

Planul Urbanistic de Detaliu este elaborat de proiectantul SC ARTNOVA SRL, proiect nr.24/2008 la cererea beneficiarului Lupu Marius .

Zona studiată în prezenta documentație se află situată în intravilanul municipiului Arad, în partea vestică a acestuia,fiind delimitată astfel:

- la NORD până la strada Orizontului parcele fără construcții cu destinația locuire A158.1564/9-10/1-10/2-11/5
- la SUD- teren liber de construcții-teren arabil,proprietatea unor persoane fizice și juridice A158.1564/9-10/1-10/2-11/7
- la vest teren liber de construcții-teren arabil,proprietatea unor persoane fizice și juridice A158.1564/9-10/1-10/2-11/6
- VEST- terenul se învecinează cu o parcela de acces 158.1564/9-10/1-10/2-11/18

Accesul în parcelă se face printr-un drum de acces având lățimea de 6,00m și având nr. topo 158.1564/9-10/1-10/2-11/18.

Conform Planului Urbanistic General această zonă este cu restricții de construire pâna la elaborare PUD,fiind alocată funcțiunii pentru locuințe și funcțiunilor complementare locuintei.

Terenul detaliat în cadrul PUD însumează o suprafață de 400mp,proprietatea d-lui Lupu Marius înscris in CF 72767 Arad și nr. top 158.1564/9-10/1-10/2-11/6.

În prezent,zona din care face parte amplasamentul studiat este teren agricol.

Proiectul propune construirea unei locuințe unifamiliale P+M.

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

POT maxim=40%

CUT maxim=0.65

Documentația conține avizele deținătorilor tehnico edilitare din zonă ;se vor respecta condițiile impuse prin aceste avize.

- Aviz Sanatatea Populatiei
- Avizul Enel Electrica
- Protectia Mediului
- Compania de apa

Documentația de urbanism este însoțita de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD aprobat prin Ordinul nr.37/N/2000 al M.L.P.A.T.(M.T.C.T.)

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire CASA UNIFAMILIALĂ P+M”, str. Orizontului nr. 47h înscris în CF 72767 Arad și nr. top 158.1564/9-10/1-10/2-11/6, proiect nr. 24/2008 elaborat de SC „ARTNOVA SRL”care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare precum și ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

ARHITECT ȘEF

Ing. Mirela Szasz

SEF SERVICIU

arh. Drăgan Radu

S.C. "ARTNOVA" S.R.L.
A.R.A.D.
CUI. R 8610888
Str. Lucian Blaga nr. 17
Tel / fax. 283 711

Proiect nr. 24/2008
Faza. PUD
Den. Pr Locuința unifamilială - Str.
Orizontului nr.47/H Arad
Beneficiar Lupu Marius

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. **DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI**

- DENUMIRE PROIECT. LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ - STR. ORIZONTULUI NR.47/H ARAD
- BENEFICIAR: Lupu Marius
- NR. PROIECT 24/2008
- AMPLASAMENT: Str. Orizontului nr.47/H Arad
- PROIECTANT: S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD
- DATA ELABORĂRII PROIECTULUI martie 08

1.2. **OBIECTUL STUDIULUI**

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice, pentru construirea unei locuințe unifamiliale pe str. Str. Orizontului nr.47/H Arad

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnico economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Investiția, se va realiza pe terenul proprietatea privată a beneficiarului, situat str. Orizontului nr.47/H din intravilanul municipiului Arad.

Situația juridică a terenului reiese din extrasul C.F. nr. 72767 nr. top 158,1564/9-10/1-10/2-11/6 localitatea Arad. Terenul este arabil in intravilan, prin PUD urmărindu-se a se schimba destinația, in tern edificabil și este proprietatea privată beneficiarului fiind achiziționat în scopul realizării prezentei investiții.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect, proiectarea a unei locuințe unifamiliale pentru membrii familiei.

Lucrarea are la bază Certificatul de urbanism, nr. 924 din 03. aprilie 2008, eliberat de Primăria orașului Arad

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. **CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE**

2.1.1. **Situarea obiectivului în cadrul localității**

Investiția propusă se va realiza pe un teren situat în Arad str. Orizontului, cu acces din drumul de exploatare De 158.1564/9-10/1-10/2-11/18.

Terenul face parte din teritoriul administrativ al orașului Arad.

2.1.2. **Concluziile studiilor de fundamentare**

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii speciale de fundamentare speciale cu excepția studiului geotehnic și a ridicării topografice. Concluziile studiului geotehnic sunt tratate la punct. 2.7.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism aprobate

Pentru stabilirea condițiilor de amplasament s-au studiat următoarele documentațiile de urbanism aprobate

- Planul urbanistic general pentru oraș Arad pentru UTR învecinat nr.22, prevede pentru zonă dezvoltarea de locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Planul urbanistic de general prevede pentru zona studiată propuneri legate de dezvoltarea zonei rezidențiale existente și a funcțiilor complementare ceea ce coincide cu tema de proiectare – respectiv cu construirea de locuințe unifamiliale.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul este definit de frontul stradal al drumul de exploatare De 158.1564/9-10/1-10/2-11/18.legat de str. Orizontului care are accesibilitate la rețeaua urbană de comunicații a municipiului Arad.

În prezent, terenul destinat construcțiilor este liber de sarcini pe el existând doar vegetație pitică.

Din punct de vedere nivelitic, terenul este destul de plat, la cote cu circa 15-50 cm sub cota existenta pe drumurilor existente.

Drumul de acces în incintă se va realiza drumul de exploatare De 158.1564/9-10/1-10/2-11/18. care va fi utilizat se pentru deservirea obiectivului propus.

Acesta face parte din rețeaua de circulație de acces la terenurile agricole din apropiata vecinătate și este o stradă de pământ bătut de 6,00 m lățime cu un șanț longitudinal pentru scurgerea apelor pluviale.

În prezent acest drum de circulație prezintă îmbrăcăminte rutiera de pământ.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚI

Soluția de organizare funcțională a terenului este condiționată de forma terenului disponibil – dreptunghiular, cu front stradal de 18,30 m, cu adâncimea mică de 21,86 m. Lotul are suprafața totală de 400,00 mp.

Zonele de amplasament de la Nord la Sud în cadrul zonei studiate sunt:

- Parcelă cu teren agricol, limită de proprietate, teren agricol propus spre edificare, acoperit cu vegetație pitică, limita de proprietate, teren arabil în intravilan

Zonele de amplasament de la Est la Vest în cadrul zonei studiate sunt:

- Teren arabil, drum de pământ, limită incintă, teren agricol in intravilan, limită de proprietate, teren arabil.

În prezent terenul destinat construcțiilor este liber de sarcini pe el existând doar vegetație pitică.

3.3. SUPRAFAȚA DE TEREN CONSTRUITĂ ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenul actual nu este ocupat de construcții, fiind utilizat ca teren viran.

3.4. CARACTERUL ZONEI

Zona actualmente și conform prevederilor P.U.G., pentru UTR învecinat nr. 22, are un caracter de zonă rezidențială.

În imediata apropiere, respectiv pe loturile învecinate cât și la o distanță de 50m spre nord, de lotul studiat se află amplasate clădiri cu regim mic de înălțime - P, care dau zonei un caracter rezidențial, cu clădiri tip rural de mică înălțime.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR EXISTENTE PE LOT

Nu este cazul

3.6. TIPUL DE PROPIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFEȚE OCUPATE

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în trei categorii de proprietate:

- Zona străzii - domeniu public de interes local.
- Rigole, canale deschise - domeniu public de interes local
- Terenul destinat construcției propuse - proprietatea privată a beneficiarului, - achiziționat de beneficiar în scopul realizării prezentei investiții.
- Terenurile amplasate la nord și sud de terenul studiat sunt proprietate privată.

Actele de proprietate sunt cuprinse în documentație.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Din analiza studiului geotehnic rezultă următoarele :

Amplasamentul aparține Câmpiei de Vest, având un aspect plan orizontal și stabilitatea generală asigurată.

Stratificația terenului evidențiată în urma forajului efectuat este:

- Umpluturi, până la adâncimi de 0,80 m.
- În continuare, până la 3,60 m adâncime, s-a interceptat un complex format din nisip prăfos fin argilos cafeniu gălbui plastic consistent, iar la baza forajului s-a întâlnit un complex nisipos cu pietriș și bolovăniș gălbui, saturat de îndesire medie.
- Apa subterană a fost interceptată în zonă cu ocazia executării forajelor, la adâncimea de 2,20 m.
- Se prevede un regim ascensional până la adâncimea de - 2,60m față de terenul natural, cu regim ascensional până la -1,40m de la nivelul terenului
Adâncimea de îngheț - dezgheț conf. STAS 6054-77 este de 0,80 m.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN

În conformitate cu ridicare topografică a zonei se poate observa diferența de nivel, în cadrul zonei studiate, astfel : în partea de sud, terenul este situat în medie cu 0,50 m mai ridicat decât în partea de nord.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

- Apa subterană a fost interceptată în zonă cu ocazia executării forajelor, la adâncimea de 2,30 m.
- Se prevede un regim ascensional până la adâncimea de - 1,40 față de terenul natural.

3.10. PARAMETRI SEISMICI

Conform Normativului P100-1-2006, amplasamentul se încadrează în zona seismică Banat cu $ag=0,16g$ și $Tc=0,7sec.$, Df indicată și $b=1,00$ un P conv. 230kPa.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, SCARĂ, STARE ETC.)

Pe terenul propus pentru amplasarea unității, în imediata apropiere spre nord, există construcții rezidențiale cu regim de înălțime de P nivele. Pe latura estică, vestică și sudică sunt terenuri agricole.

3.12. ECHIPARE EXISTENTĂ

Terenul propriu zis al unității propuse nu este echipat din punct de vedere al rețelelor edilitare.

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

Alimentare cu apă

În prezent zona de amplasament a obiectivului de investiție propus a se realiza, nu dispune de rețele de alimentare cu apă, acesta fiind un teren liber aflat în intravilanul localității.

În apropierea amplasamentului, respectiv la limita zonei, pe str. Orizont există rețea de alimentare cu apă, aflată în administrarea R.A. APĂ- CANAL ARAD.

Canalizarea menajeră și pluvială

Zona de amplasament a obiectivului de investiție propus a se realiza, nu dispune de rețele de canalizare menajeră. Pe str. Orizont, rețelele sunt în faza de execuție a lucrărilor de canalizare menajera si pluvială.

Alimentare cu energie electrică

Zona studiată este alimentată cu energie electrică printr-o linie electrică aeriană de 20 kV, Posturile de transformare din zonă sunt aeriene și sunt amplasate să deservească distinct consumatorii din zonă.

Alimentare cu energie termică

Zona studiată are în imediata apropiere nu are pe strada Orizontului nu există rețea termică primară alimentată cu energie termică.

Telefonie, telecomunicații

Pe amplasamentului unității propuse, nu există o linii de telecomunicație conform avizului RomTelecom.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema program propusă de beneficiar, este realizarea a Locuința unifamilială unifamiliale + anexele aferente .

1. O LOCUINȚĂ unifamilială cu P+M nivele

Pentru o casă datele tehnice sunt următoarele: A. constr. = 135 mp, A desf. = 270 mp.

La parterul construcției vor fi amplasate spațiile de zi (cameră de zi, bucătărie, grup sanitar, centrală termică, acces și scară) iar la etaj dormitoare cu un grup sanitar, spații de depozitare.

Accesul în incinta se va realiza de pe alea comună de racord la drumul existent

2. Terasă exterioară – A constr. = 42,0mp

3. Parcări pentru 2 mașini: platforme betonate și dalate A c = 30,00mp

4. Acces carosabil, platforme carosabile și pietonale cu racord la drumurile publice din zonă. A c = 51,60mp

5. Racorduri edilitare, rețele de incintă: alimentare cu apă și energie electrică, canalizare menajeră și pluvială, hidranți de incendiu.

6. Platformă de gunoi. 4,00 mp

7. Rezervor vidanjabil de 10 mc

8. Spații verzi, jardiniere amplasate în imediata apropiere a terasei și plantații de protecție.

5. SOLUȚII TEHNICE PROPUSE ÎN PROIECT:

5.1. CONSTRUCȚII - ARHITECTURĂ

Soluția funcțional-dimensională, este în conformitate cu tema de proiectare stabilită de comun acord între beneficiar și proiectant.

Locuința propusă va fi construite din materiale tradiționale respectiv structură de cărămidă cu planșee de beton armat și fundații continue de beton, cu regim de înălțime de P+M nivele și acoperire tip șarpantă.

Acoperișul va avea învelitoare țiglă sau din panouri de tablă , cu scurgere la jgheaburi și burlane.

La parterul construcției vor fi amplasate spațiile de zi (cameră de zi, bucătărie, grup sanitar, centrală termică, acces și scară) iar la etaj dormitoare cu un grup sanitar, spații de depozitare.

5.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA, ȘI CONFORMAȚIA CLĂDIRILOR

Amplasarea și funcționalitate construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de zonă rezidențială cu regim mic de înălțime.

Construcția se amplasează la aliniamente stabilite în cadrul incintei raportate la limita de proprietate din nord, la o distanță de min 3,50m, pe latura estică până la distanță de limita de proprietate de 5,00m, spre sud la distanță de 4,10m de limita de proprietate și spre vest la o distanță de 3,80m față de limita de proprietate.

Înălțimea maximă a imobilelor, de formă rectangulară va fi după cum urmează:

- înălțimea minimă la cornișă de 5,50m
- înălțimea maximă de 7,50m.

La parterul fiecărei construcții vor fi amplasate spațiile de zi (cameră de zi, bucătărie, grup sanitar, centrală termică, acces și scară) iar la etaj dormitoare cu un grup sanitar, spații de depozitare. Acoperișul va avea învelitoare țiglă sau din panouri de tablă , cu scurgere la jgheaburi și burlane.

Golurile vor fi prevăzute cu uși și ferestre din tâmplărie de aluminiu, PVC sau lemn cu geam termopan.

- Compartimentările se execută parțial din panouri de ghips carton, parțial din zidării din cărămidă plină. cu grosimea de 25-12,5 cm.
- Finisajele interioare și exterioare sunt cele obișnuite și vor fi adaptate funcțiunilor propuse.

5.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

- DISTANȚE

Construcția poate fi amplasată la distanța de min. 0,90m față de limita de proprietate dinspre nord, vest, sud și la 5,00 m față de frontul stradal.

- ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto va avea lățimea de min. 3,50 m, cu racordare la carosabilul existent.

- ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Pentru accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se utilizează accesul auto în incinta proiectată.

5.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus, înălțimea tuturor construcțiilor din imediata apropiere având de la 5,00m la 10,00 m

5.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Nu se propun intervenții la construcții existente.

5.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI ARMONIZARE CU CELE EXISTENTE

Datorită caracterului zonei, armonizarea și organizarea cu construcțiile existente, este realizat prin subiectul temei de proiectare, acestea venind în continuarea și completarea spațiilor existente, în zonă.

5.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivelor în cadrul sitului, s-a realizat luând în calcul cadrul natural al amplasamentului, forma terenului, micile denivelări existente pe sit, amplasarea terenului în raport cu localitate, poziția acestuia față de principalele repere ale zonei, conformația clădirilor și drumurile locale.

5.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

5.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, se va amenaja o platformă de depozitare a gunoiului menajer cu Euro pubele.

Îndepărtarea gunoiului menajer se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației și Normele de protecția muncii în vigoare.

5.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

În P.U.D. prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

5.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Caracterul inițial al zonei este de teren agricol în intravilan. Prin construirea imobilului, spațiile verzi plantate, precum și plantațiile de aliniament, propuse vor avea un caracter de reabilitare ecologică, cu diminuarea poluării realizate prin mișcările de aer, existente. Spațiul liber dintre construcții, terase și platforme, va fi plantat cu spații verzi și arbuști caracteristice zonei de câmpie în care se încadrează situl studiat.

5.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul în cadrul zonei studiate este relativ plan. Profilul transversal caracteristic (1-1) este cuprins în planșa nr. 02 - Reglementări.

5.13. LUCRĂRI NECESARE LA SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

În situația de viitor pentru realizarea obiectivului propus pe amplasament lucrările de sistematizare verticală se vor referi la :

- decapare și îndepărtare strat vegetal de pe toată suprafața incintei
- nivelări și umpluturi
- taluzări

Stratul vegetal în grosime de 0,20 m se impune a fi îndepărtat și înlocuit cu pământ corespunzător stasurilor și caietelor de sarcini sau cu balast.

Decaparea stratului vegetal și depozitarea acestuia se vor realiza astfel încât să poată fi recuperat și repus în circuitul agricol.

Lucrările de sistematizare verticală au ca scop crearea unei platforme unitare la cote foarte apropiate de cotele existente pe drumul de pământ la care se va racorda incinta. De aceea se impun lucrări de săpătura pentru îndepărtarea strat vegetal, umplutura de circa 0,5 m, nivelări, taluzări, etc. toate executate în cea mai mare parte mecanizat, dar și manual în locurile greu accesibile.

5.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE

- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele proprietății lor, conf. extras C.F. Se păstrează alinierea împrejuririi la limita de proprietate, pe laturile de nord, sud, est și vest. Împrejurirea dinspre frontul stradal va fi realizată din panouri de zidărie alternate cu panouri din profile metalice.

Aliniament obligatoriu pentru construcții:

Construcțiile se amplasează la aliniamente stabilite în cadrul incintei – paralele cu limita de proprietate din est și vest, la o distanță minimă de 0,90m. și la o distanță de min. 5,00m de limita de proprietate dinspre frontul stradal. Pe porțiunile pe care distanța față de limita de proprietate este sub 1,90m nu se vor deschide geamuri spre proprietatea vecină.

- ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivul propus va fi o construcție tip monobloc cu regim de înălțime de parter cu mansardă.

Înălțimea maximă a imobilelor va fi după cum urmează:

H. max. cornișă- de 6,00 m și înălțime totală H. max. =7,50 m.

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Folosința principală propusă a terenului este: locuințe cu funcțiuni complementare.

Suprafața teren = 400 mp.

Procent de ocupare conf. L-50/91 P.O.T. = 40%

Gradul de ocupare - conform STAS 7468-80,

$G = S_o/S_i$ - al terenului incintei existent:

$G = 0\%$ propus: $G_{max.} = 40\%$

- **COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = 0,65%

5.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Alimentare cu apă

Prin documentația de față se propune alimentare cu apă rece potabilă, apă pentru prepararea apei calde menajere și apă pentru stins incendii din sistemul de alimentare cu apă al orașului Arad conform Avizului de Principiu emis de R.A. Apă-canal Arad.

Clădirea propusă are regim de înălțime, parter+mansardă cu suprafața construită de 135 mp, gradul III rezistența la foc.

Locuința va fi deservită de două grupuri sanitare, unul amplasat la parter cu lavoar, WC și dus și unul amplasat la etaj cu vană de baie, lavoar și WC.

Conform Normativului NP 086/2005, capitol 4 pentru stingerea din interior a incendiului nu sunt necesari hidranți interiori.

Conform Normativului NP 086/2005, anexa 8. pentru stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de apă de 5 l/s, volumul clădirii fiind sub 2000 mc.

Conducta de apă existentă se va prelungi, de-a lungul amplasamentului și se va executa un bransament de apă individual cu cămine de apometru amplasate în incintă, complet echipat cu contor de apă, armături și accesorii necesare contorizării consumului de apă, conform condițiilor din avizul de principiu.

Căminul de apometru, echipat un filtru de impurități, Dn. 2" și cu un contor de apă Dn. 50 mm, pentru apa rece, cu montaj orizontal, încadrat de doi robineți sferici de închidere, este amplasat în incinta. Căminul se va executa conform STAS 6002/88, varianta paralelipipedică, cu gabarit interior de 1,20 x 1,80 m, carosabil.

Canalizarea menajeră

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere din instalațiile interioare de canalizare ale locuințelor se va realiza un sistem de canalizare menajeră de incintă, cu scurgere gravitațională spre rezervor vidanjabil propriu.

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional la rezervorul vidanjabil printr-un racord de canalizare Dn. 200 mm.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale din incinta vor fi colectate și evacuate gravitațional, în rețeaua de canalizare pluvială din zona, respectiv la rigolele stardale care colectează apa de pe margine drumurilor.

Debitul de calcul pentru ape meteorice se determină conform STAS 1795/87, cu formula:

$Q_c = 0,0001 \times i \times \emptyset \times S_c$ (l/s), în care

i – intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvența normată a ploii de calcul = 2/1 – conform STAS 1846/90 și durata "t" a ploii de calcul $\rightarrow i = 130 \text{ l/sxha}$

\emptyset = coeficient de scurgere = 0,95

$S = 300$ mp platforme și zone construibile

$Q_c = 0,0001 \times 130 \times 0,95 \times 300 = 3,7 \text{ l/s}$

Alimentare cu energie electrică

Având în vedere consumul energetic preconizat ca și situația energetică existentă a zonei, pentru locuințele proiectate se propune executarea lucrării de racord la rețeaua existentă.

Soluția definitivă de alimentare cu energie electrică se va stabili de furnizor. Firida de bransament a clădirilor va fi amplasată la fiecare dintre acestea de unde va fi alimentată cu energie electrică.

La fazele următoare de proiectare se vor detalia instalațiile electrice, astfel încât în execuție și exploatare să se elimine pericolele de incendiu, electrocutare, alte accidente de muncă.

Alimentare cu energie termică

Energia termică necesară încălzirii locuințelor se va realiza în cadrul obiectului astfel

- centrala termică cu capacitatea instalată de 20 kW, cu funcționare pe gaz metan;
- instalație de încălzire cu radiatoare din oțel în toate încăperile.

Alimentare cu gaz

Alimentarea cu gaz pentru producerea energiei termice se va realiza prin bransarea la rețele de distribuție la rețeaua urbană de gaz.

Rețeaua va avea o lungime de aprox. de 50 m.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Drumuri de acces, platforme carosabile

În incinta proiectată se vor amenaja următoarele:

- accese carosabile
- parcaje
- trotuare

Accesele carosabile proiectate vor avea lățimi de 3,50 m.

Structura rutiera practicata este corespunzătoare unui trafic ușor și se va proiecta pentru utilizarea în regim de acces pentru autoturismele personale.

Structura rutiera a acceselor carosabile va fi alcătuită în principiu din pavaj FIN-DÉCOR așezat pe fundație din beton și balast.

Pantele transversale și longitudinale proiectate pe carosabil conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate pe platforme.

Accesul carosabil către și dinspre incinta se realizează din drumul local

Platforma carosabila - parcaj.

Platformele carosabile proiectate în incinta sunt amplasate în apropierea garajelor și au funcțiunea de parcaj.

Lățimea platformei carosabile este de 5,00 și are lungimea de 5,00m

Structura rutiera a parcajelor va fi alcătuită în principiu din pavaj FIN-DÉCOR așezat pe fundație din beton și balast.

Trotuare

Accesul de pe platforma carosabila din incinta la obiectivul propus se va asigura prin proiectarea unor trotuare de 1,0 m lățime

Îmbrăcămintea de trotuare va fi alcătuită din pavaj FIN-DECOR, beton simplu, balast.

Încadrarea îmbrăcămintei de trotuar se va face cu borduri mici, prefabricate de 10 x 15cm, iar panta transversala va fi de 2,0 %.

5.16. BILANȚ TERITORIAL, (EXISTENT ȘI PROPUS) ZONA STUDIATA

CATEGORII	EXISTENT		propus	
DE FOLOSINȚĂ	mp	%	mp	%
Suprafața zonei studiate				
	3760	100	3760	100
Zona limita proprietate	400	10,64	400	10,64
din care				
Locuința			135	33,8
Platforme în incinta			51,6	12,9
Parcaje			30,0	22,2
Platforma gospodăreasca			6,0	1,5
Trotuare			54,8	13,7
Teren agricol în intravilan	400	100,0	0	0
Spatii verzi			122,7	30,7
Zona exterioara	3360	89,4	3.360	89

curți construcții	92,4	2,46	92,4	2,46
circulații rutiere	660	17,6	660	17,55
circulații pietonale	320	9,5	320	9,52
terenuri agricole in intravilan	1737,6	8,5	1737,6	8,51
Spatii verzi	150	4,0	150	3,99

INDICI DE CONTROL

P.O.T. MAX=40%

C.U.T.= 0,65

6. CONCLUZII

6.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea investiției propuse va îmbunătăți situația spațiilor rezidențiale.

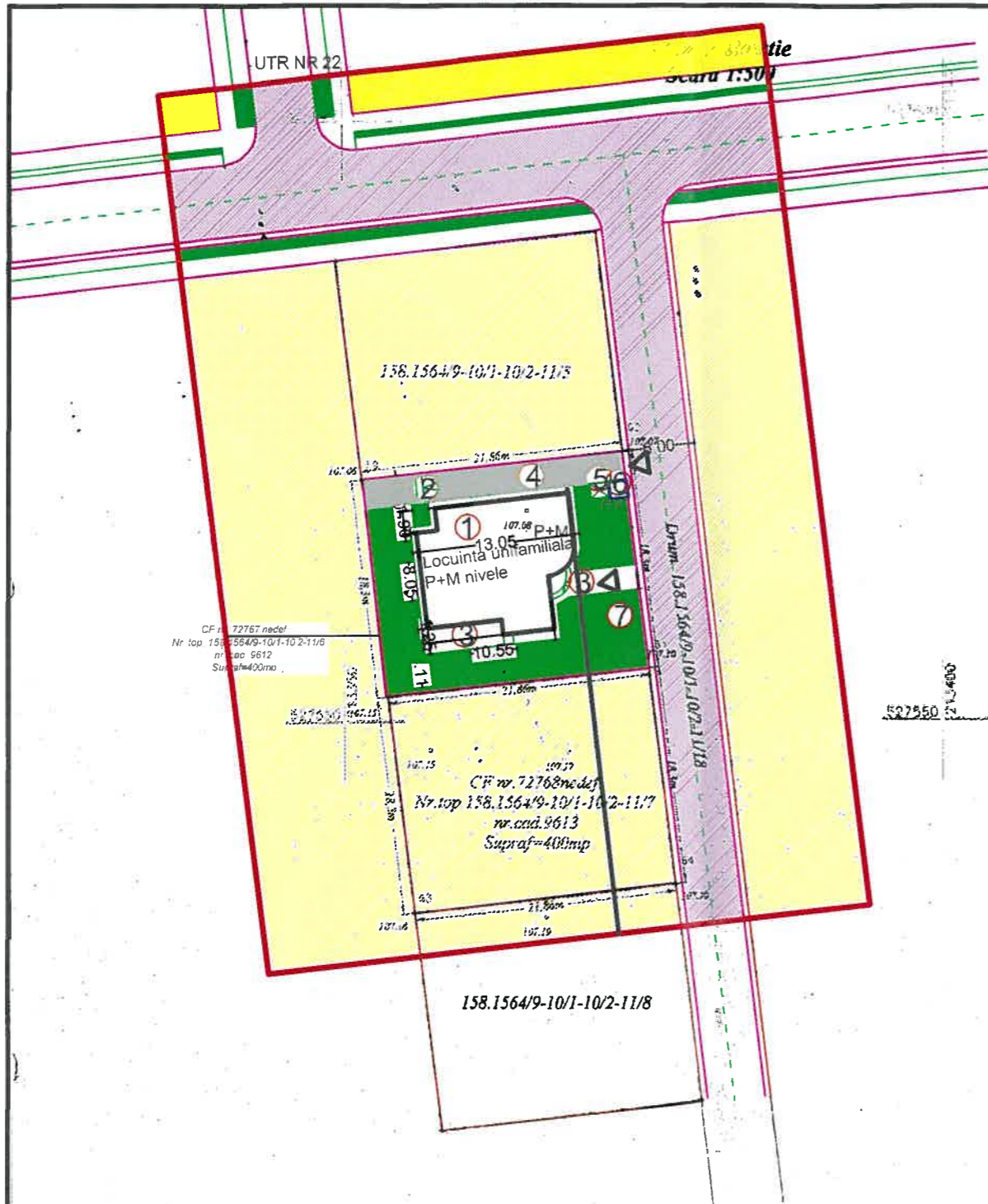
6.2. MĂSURI (SARCINI) CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.- ULUI.

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

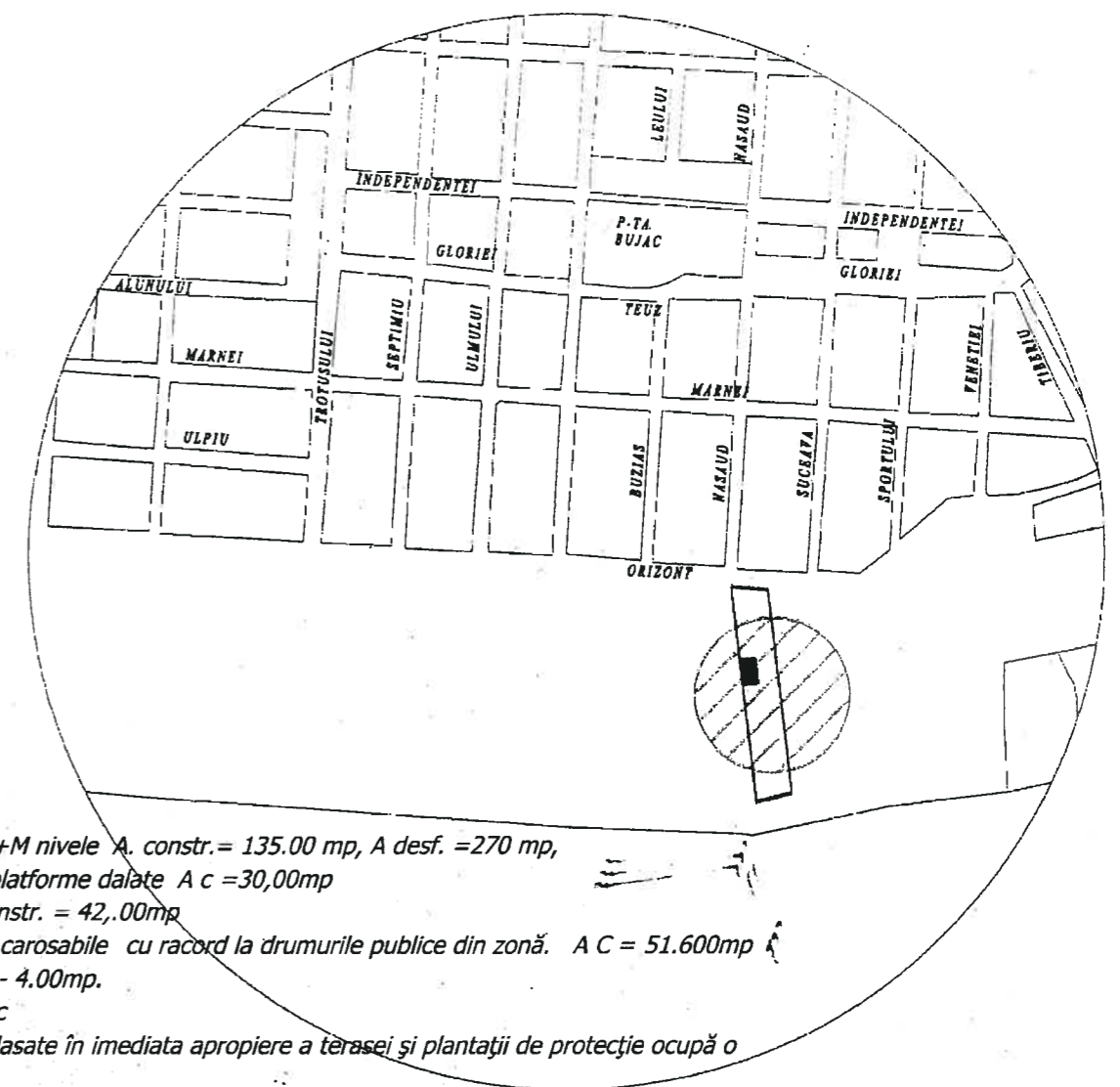
<u>Nr. crt.</u>	<u>CATEGORIA DE LUCRĂRI</u>
1.	Sistematizare verticală teren
2.	Echipare edilitară - racorduri: apă, energie electrică, canalizare
3.	Construcție obiectiv
4.	Platforme și drumuri în incintă
5.	Spații verzi, amenajări exterioare
6.	Împrejmuiri

Propunerile din cadrul P.U.D. - ului vor sta la baza fazelor următoare, de proiectare (P.T. - D.E.) și schimbarea destinației terenului. După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Arad , investitorul, în baza Certificatului de urbanism emis de Primăria orașului Arad, va putea trece la fazele P.T. - D.E. de proiectare.





Plan de incadrare in zona
Scara 1:10000



LEGENDA:

1. Locuință unifamilială cu P+M nivele A. constr. = 135.00 mp, A desf. = 270 mp,
2. Parcări pentru 2 mașini: platforme dalate A c = 30,00mp
4. Terasa, alei pietonale A constr. = 42,00mp
3. Acces carosabil, platforme carosabile cu racord la drumurile publice din zonă. A C = 51.600mp
5. Platformă gospodareasca - 4.00mp.
6. Rezervor vidanjabil - 10 mc
7. Spații verzi, jardiniere amplasate în imediata apropiere a terasei și plantații de protecție ocupă o suprafață de 50.00 mp.

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELORE

CERTIFICAT SI AUTORIZARE

Seria AR Nr. 082

Categoria B/C

DAV

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELORE

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Seria B-N 1586

Clasa I

S.C. PROTCPO S.R.L.

ARAD

ANCP

REGISTRUL PUBLICITATEI IMOBILIARE

de Cadastre și Publicitate Imobiliară ARAD

Numar de inregistrare 134

Prezenta consilier

MARTA MAZANEC

11-02-2008

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELE
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI EXISTENTE PROPUSE SPRE DEMOLARE
- ZONA LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P, P+1, P+1
- ZONA AFERENTA CAI DE COMUNICATIE DE IMPORTANTA LOCALA
- ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI
- CIRCULATII PIETONALE
- TERENURI AGRICOLE

CATEGORII DE FOLOSINTĂ	EXISTENT		propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata zonei studiate	3760	100	3760	100
Zona limita proprietate	400	10,64	400	10,64
din care				
Locuinta			135	33,8
Platforme in incinta			51,6	12,9
Parcaje			30,0	22,2
Platforma gospodareasca			6,0	1,5
Trotuare			54,8	13,7
Teren agricol in intravilan	400	100,0	0	0
Spatii verzi			122,7	30,7
Zona exterioara	3360	89,4	3.360	89
curti constructii	92,4	2,46	92,4	2,46
circulatii rutiere	660	17,6	660	17,55
circulatii pietonale	320	9,5	320	9,52
terenuri agricole in intravilan	1737,6	8,5	1737,6	8,51
Spatii verzi	150	4,0	150	3,99

S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD

STR. LUCIAN BLAGA NR.17, JUD. ARAD

Beneficiar: LUPU MARIUS SI SOTIA

Denumire proiect: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA STR. ORIZONT NR 47 H ARAD

scara: 1:500; 1:5000

Reglementari Urbanistice

Sef proiect: arh. FEIER R.

Proiectat: arh. FEIER P.

Verificat: arh. FEIER L.

Desenat: th. DOBAY P.

Junie 2008

PR. NR. 24/2008

P.U.D.

PL. NR. 02 A