

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

Hr. 84 din 10.03.2009

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona –construire Locuinta unifamiliala in regim de inaltime P+M, amplasat in Arad, str.Libertatii fn, jud.Arad beneficiar Barany Aurica proiect nr.17/2008, elaborat de SC ART NOVA SRL, arh .R.U.R. Feier Rodica .

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 10849 din 10.03. 2009 ;

-raportul nr.10849 din 10.03. 2009 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent pentru „construire Locuinta unifamiliala in regim de inaltime P+M,, amplasat in Arad , str.Libertatii fn, in scris in C.F. nr. 72424 nedefinitiva Arad, nr.top . 158.1563/2/1/1, beneficiar Barany Aurica proiect nr.17/2008, elaborat de SC ART NOVA SRL, arh .R.U.R. Feier Rodica .

-raportul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată cu modificarile si completarile ulterioare , precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ G.M. 010 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr. Din al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent – construire Locuinta unifamiliala in regim de inaltime P+M, amplasat in Arad , str.Libertatii fn, jud.Arad in scris in C.F. nr.72424 nedefinitiva Arad, nr.top.158.1563/2/1/1, elaborat de S.C. ART NOVA SRL, arh .R.U.R. Feier Rodica conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare ;

Art.3.Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data aprobarii in Consiliul Local al Municipiului Arad.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI
ARAD

Nr.10.849/A0/ 10.03. 2009

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant „ construire Locuință unifamilială în regim de inaltime P+M,, amplasat în Arad, str.Libertății f.n., jud. Arad înscris în C.F. nr.72424 nedefinitiva Arad nr.top. 158.1563/2/1/1 beneficiar Barany Aurica proiect nr.17/2008 elaborat de ART NOVA SRL ARAD , arhitect R.U.R. Feier Rodica ,

Având în vedere că *au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.3202/26.11.2008* în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad,consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant „construire Locuință unifamilială în regim de inaltime P+M,, amplasat în Arad, str.Libertății f.n., Arad beneficiar Barany Aurica.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.10.849/A1/din 10.03.2009

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire locuinta unifamiliala in regim de inaltime P+M”, beneficiar Barany Aurica, str. Libertatii fn.

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr.10.849/26.02.2009 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire locuinta unifamiliala in regim de inaltime P+M”, str. Libertatii fn..

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr.3202/26.11.2008;

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic de Detaliu „Construire locuinta unifamiliala in regim de inaltime P+M”, str. Libertatii fn, Arad;

Terenul detaliat în cadrul PUZ însumează o suprafață de 651 mp, proprietatea d-nei Barany Aurica înscris în CF nr. 72424 Arad și nr. top 158.1563/2/1/1. Terenul care face obiectul PUZ este arabil situat în intravilan, conform extrasului de CF anexat documentației.

Planul Urbanistic Zonal este elaborat de proiectantul SC ART NOVA SRL, proiect nr.17/2008 la cererea beneficiarului Barany Aurica .

Zona studiată în prezenta documentație se află situată în intravilanul municipiului Arad, în partea vestica a acestuia, pe str. Libertatii, fiind delimitată: la nord de strada Libertatii, la est de teren arabil Nr. cad 10758, la sud teren arabil, la vest teren arabil nr. top. 158.1563/2/1/2.

Accesul în parcelă se face direct din str. Libertatii .

Conform Planului Urbanistic General aceasta zona este cu restricții de construire până la elaborare PUZ, fiind alocată funcțiunii pentru locuințe și funcțiilor complementare locuintei.

Terenul detaliat în cadrul PUZ însumează o suprafață de 651 mp, și este înscris în CF 72424 Arad și nr top 158.1563/2/1/1.

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

Proiectul propune construirea :

- unei locuințe unifamiliale - P+M; Ac=120mp,Ad=240mp;
Hmax.=7.50m
- terasa exterioara ;
- parcari pt 2 masini;
- acces carosabil, pietonal, racorduri la drumul public;
- racorduri edilitare, rețele de incinta;
- platforma de gunoi;
- rezervor vidanjabil;
- spatii verzi

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

POTmaxim=40%

CUTmaxim=0.65

Regim de înălțime-P+M

PARCAREA va fi asigurata pe proprietatea beneficiarului.

-beneficiarul va racorda constructia la rețelele edilitare publice:alimentarea cu apa, canalizarea menajera si pluviala,telecomunicatii, alimentare cu energie electrica , alimentarea cu gaze naturale.

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

1. SANATATEA PUBLICA
2. BIROUL TRANSPORTURI,INTRETINERE

Fata de cele de mai sus propunem:


PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire locuinta unifamiliala in regim de inaltime P+M”, beneficiar Barany Aurica, str. Libertatii fn înscris in CF 72424 Arad si nr. top 158.1563/2/1/1, care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare precum și ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Arhitect șef
Ing. Mirela Szasz



Șef serviciu
arh.Dragan 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. 17/2008
Faza. PUZ
Den. Pr Locuință unifamilială, Str. Libertății
nr. FN Arad
Beneficiar Barany Aurica

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIRE PROIECT. -	LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, STR. LIBERTĂȚII NR. FN ARAD
BENEFICIAR:	BARANY AURICA
NR. PROIECT	17/2008
AMPLASAMENT:	STR. LIBERTĂȚII NR. FN ARAD
PROIECTANT:	S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD
DATA ELABORĂRII PROIECTULUI	APRILIE 08

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice, pentru construirea unei locuințe unifamiliale pe str. Str. Libertății nr. FN 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. Libertății nr. FN din intravilanul municipiului Arad.

Situația juridică a terenului reiese din extrasul C.F. nr. 72424 nr. top 158,1563/2/1/1nr. cad 10758 localitatea Arad. Terenul intravilan pe care se va construi viitoarea investiție, este proprietatea privată beneficiarului și este achiziționat în scopul realizării prezentei investiții.

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

Lucrarea are la bază Certificatul de urbanism, nr. 2549 din 14 sept 2007, eliberat de Primăria orașului Arad

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității

Investiția propusă se va realiza pe un teren situat în Arad str. Libertății, în prelungirea acesteia.

Terenul face parte din teritoriul administrativ al orașului Arad.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii 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 care 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 str. Libertății cu 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 existentă pe drumurile existente.

Drumul de acces în incintă se va realiza de pe str. Libertății și va fi utilizat se pentru deservirea obiectivului propus.

Acesta face parte din rețeaua urbană de circulație și este o stradă de pământ bătut de 5,00 m lățime cu spațiu verde în lungul ei.

În prezent această arteră 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 – trapezoidală, cu front pe str. Libertății de 11,65 m, cu adâncimea mică de 53,37 m și adâncimea mare de 57,71 m. Lotul are suprafața totală de 651mp.

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

- Locuință de cu regim de înălțime de P.+1 nivele, limită de proprietate, trotuar, șanț de colectare a apei pluviale, spațiu verde + rețele de alimentare cu apă, gaz și energie electrică, drum de pământ spațiu verde, șanț, trotuar, limită de proprietate, teren arabil în intravilan

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

- Imobile – cureți construcții cu caracter rezidențial amplasate str. Libertății nr. 75, limită incintă, teren arabil, limită incintă, 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. are un caracter de zonă rezidențială.

În imediata apropiere, respectiv pe loturile învecinate cât și la o distanță de 50m 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 unităților propuse - proprietatea privată a beneficiarului, - achiziționat de beneficiar în scopul realizării prezentei investiții.

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 1.00 m.
- În continuare, 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 – 1,20 față de terenul natural. 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 – 1,30 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, iar spre est se află amplasate clădiri cu regim de înălțime P. Pe latura 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, există rețea de alimentare cu apă, aflată în administrarea R.A. APĂ- CANAL ARAD.

Canalizarea menajeră și pluvială

În zona de amplasament a obiectivului de investiție propus a se realiza, nu dispune de rețele de canalizare menajeră.

În apropierea amplasamentului, există o rețea de canalizare de canalizare pluvială tip rigolă la care se pot realiza racorduri.

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 deservescă distinct consumatorii din zonă.

Alimentare cu energie termică

Zona studiată are în imediata apropiere nu are pe strada Libertății 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 unei locuințe unifamiliale cu spațiile anexe necesare.

1. **LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ** cu funcțiunea de locuință cu regim de înălțime de P+M nivele

Pentru o casă datele tehnice sunt următoarele: A. constr. = 120 mp, A desf. = 240 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 se va realiza de pe alea comună de racord la drumul existent

2. Terasă exterioară – A constr. = 10,0mp

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 = 50,00mp

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

6. Platformă de gunoi. 1 buc

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 construcției propuse este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de zonă rezidențială.

Construcțiile se amplasează la aliniamente stabilite în cadrul incintei raportate la limita de proprietate din nord, respectiv frontul stradal la o distanță între 9,60m și 13,30 m de acesta. Pe latura vestică și estică, clădirea se va amplasa la o distanță de min. 0,50m de limita de proprietate fără acordul vecinilor și pe limita de proprietate cu acordul acestora.

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, bucatărie, 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

Construcțiile se vor amplasa pe aliniamente situate la distanța de min. 0,50m față de limita de proprietate dinspre est și vest și la min 9,600 m față de frontul stradal al str. Libertății.

- ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

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

- 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 neproductiv. Prin construirea locuinței, a spațiile verzi plantate, precum și plantațiile de aliniament, propuse pe limita nord vestică a incintei, intervențiile 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 staturilor 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 0,50m. și la o distanță de min. 9,60m 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

Obiectivele propuse vor fi clădiri tip monobloc cu regim de înălțime de parter cu mansardă.

Înălțimea maximă a imobilelor va fi după cum urmează:

- Fiecare casă va avea:

H. max. comișă. de 5,50 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 = 651 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 propusa are regim de înălțime , parter+mansardă cu suprafața construită de 105 mp, gradul III rezistentă la foc.

Locuința va fi deservită de doua grupuri sanitare, unul amplasat la parter cu lavoar, WC si dus si unul amplasat la etaj cu vană de baie, lavoar si 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 apa 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” si cu un contor de apa Dn. 50 mm, pentru apa rece, cu montaj orizontal, încadrat de doi robineti sferici de închidere, este amplasat în incinta. Căminul se va executa conform STAS 6002/88, varianta paralelipipedica, 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 pentru fiecare casă..

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional la rezervorul vidanjabil printr-un racord de canalizare Dn. 110 mm.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale din incinta vor fi colectate si evacuate gravitațional, in rețeaua de canalizare pluviala din zona, respectiv la șanțurile 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 → $i = 130 / s \times h_a$

\emptyset = coeficient de scurgere = 0,95

$S = 150$ mp platforme și zone construibile

$Q_c = 0,0001 \times 130 \times 0,95 \times 150 = 1,85$ 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 lucrări 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 termica

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 branșarea la rețele de distribuție la rețeaua urbană de gaz.

Rețeaua va avea o lungime de aprox. de 20 m.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Drumuri de acces, platforme carosabile

În incinta proiectată se vor amenaja următoarele:

- acces carosabil
- parcaje
- trotuare

Accesul carosabil proiectat va avea lățimea de 3,50 m.

Structura rutiera practicată este corespunzătoare unui trafic ușor și se va proiecta pentru utilizarea în regim de acces pentru autoturismele personale. Aceasta 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 DE FOLOSINȚĂ	EXISTENT mp	%	propus mp	%
	4.930	100	4.930	100
Suprafața zonei studiate				
Zona limita proprietate	651	13,20	651	13,20
din care				
Locuințe			120	18,4
Platforme în incinta			50	7,7
Parcaje, terase			30	4,6
Platforma gospodăreasca			6	0,9
Trotuare			35	5,4
Teren agricol	1349	207,2	260	39,9
Spatii verzi			150	23,0
Zona exterioară limitei de proprietate				
Zona rezidențială	1.165,5	23,64	1.165,5	23,64
Teren agricol	2.098,0	42,56	2.098,0	42,56
Trotuare	290,5	5,89	290,5	5,89
Spatii verzi	273,5	5,55	225,5	4,57
Utilități	75,0	1,52	75,0	1,52
Circulații rutiere	376,5	7,64	424,5	8,61

5.17. BILANȚ TERITORIAL, (EXISTENT ȘI PROPUȘ) PE- LOT

CATEGORII DE FOLOSINȚĂ	EXISTENT mp	%	propus mp	%
Zona limita proprietate	651	100,00	651	100,00
din care				
Locuințe			120	18,43
Platforme in incinta			50	7,68
Parcaje			30	4,61
Platforma gospodăreasca			6	0,92
Trotuare			35	5,38
Teren agricol	651	100,0	260	39,94
Spatii verzi			150	23,04

INDICI DE CONTROL**P.O.T. MAX=35 %****C.U.T.= 0,65****6. CONCLUZII****6.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUȘE**

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.	Realizare parcaje exterioare
6.	Spații verzi, amenajări exterioare
7.	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.

Întocmit:**ARH. FEIER RODICA**

STRADA VENETIEI



BILANȚ TERITORIAL, (EXISTENT ȘI PROPUS) ZONA STUDIATA

CATEGORII DE FOLOSINȚĂ	EXISTENT mp	%	propus mp	%
Suprafața zonei studiate	651	13.20	651	13.20
Zona limita proprietate din care				
Locuințe			120	18.4
Platforme în incinta Parcaje, terase			50	7.7
Platforma gospodărească			30	4.6
Trotuare			6	0.9
Teren agricol	1349	207.2	260	39.9
Spații verzi			150	23.0
Zona exterioară limitici de proprietate				
Zona rezidențială	1.165.5	23.64	1.165.5	23.64
Teren agricol	2.099.0	42.56	2.099.0	42.56
Trotuare	290.5	5.89	290.5	5.89
Spații verzi	273.5	5.55	225.5	4.57
Utilități	75.0	1.52	75.0	1.52
Circulații rutiere	376.5	7.64	424.5	8.61

BILANȚ TERITORIAL, (EXISTENT ȘI PROPUS) PE-LOT

CATEGORII DE FOLOSINȚĂ	EXISTENT mp	%	propus mp	%
Zona limita proprietate din care				
Locuințe	651	100.00	651	100.00
Platforme în incinta Parcaje			120	18.43
Platforma gospodărească			50	7.68
Trotuare			30	4.61
Teren agricol	651	100.0	6	0.92
Spații verzi			35	5.38
			150	23.04

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA PARCELE
 - CLADIRI EXISTENTE
 - CLADIRI NOU PROPUSE
 - ALINIAMENT PROPUSE
 - ZONA LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P, P+1, P+1+(M)
 - ZONA AFERENTA CAI DE COMUNICATIE DE IMPORTANTA LOCALA
 - ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI
 - CIRCULATII PIETONALE
 - SPATII DE PARCARE, CIRCUATIE INCINTA
 - TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN
- LEGENDA**
1. Locuinta unifamiliala cu nr. niv. P+M nivele
 2. Anexa gospodărească cu nr. niv. P nivele
 3. Rezervor vidanjabili 10mc
 4. Terasa
 5. Platforma gospodărească
 6. Platforme carosabile
 7. Spații verzi

S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD
str. L. Blaga nr. 17, Arad, tel.: 0257-283711

Sef proiect arh. Feier R.
Proiectat arh. Feier R.
Verificat arh. Feier L.
Desenat arh. Feier R.

Beneficiar **BARANY AURICA**
Denumire proiect **LOCUINTA UNIFAMILIALA - STR. LIBERTATII FN - ARAD**
scara **1:500**
marite. 2008

REGLEMENTARI URBANISTICE

pr.nr. 17/2008
FAZA P.U.Z.
02