

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

E PH 94/21.03.08

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2006

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Construire locuinta D+P+E – Arad „, strada Podgoriei FN, beneficiar, Chis Gavril si sotia Chis Sofia, proiect nr. 47 /2007, elaborat de S.C. REAL PROIECT S.R.L., arh.Ioan Florin Dobre.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad.11402 din _____ 2008 ;

-raportul nr. ad.11402 din _____ 2008 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „ Construire locuinta D+P+E „, proiect nr. 47/ 2007, elaborat de S.C. REAL PROIECT S.R.L. , arhitect Elvira Serban.

-Avizul Comisiilor de specialitate ;

-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.38(2) lit.”c” și (5),„c” și art.46 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale,cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „ Construire locuinta D+P+E „, str. Podgoriei FN, beneficiar Chis Gavril si sotia Chis Sofia, Spl. Gen. Magheru, bl. 329, sc. B, ap. 11, beneficiar Chis Gavril si sotia Chis Sofia, proiect nr. 47/2007, elaborat de S.C. REAL PROIECT S.R.L., arhitect Ioan Florin Dobre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-0

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr. ad. 11402/Ao/ . . 2008

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Construire locuinta D+ P+ E, -Arad,, strada Podgoria FN, beneficiar Chis Gavril si sotia Chis Sofia, proiect nr.47 / 2007 elaborat de S.C. REAL PROIECT S.R.L., arh. Ioan Florin Dobre.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1826/02.07.2007 au fost îndeplinite în conformitate cu legislația în vigoare și regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Arad , respectiv construirea unei locuinte unifamiliale in regim de inaltime D+P+E, in consecinta consider oportuna adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Construire locuinta D+P+E –Arad ,, strada Podgoriei FN, beneficiar Chis Gavril si sotia Chis Sofia.

-

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

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

• www.primariaarad.ro • pma@primariaarad.ro •

ARHITECT ȘEF

Nr. 11402 /Ao/ din . .2008.

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Construire locuinta D+P+E - Arad „ strada Podgoria FN, beneficiar Chis Gavril si sotia Chis Sofia, proiect nr. 47/ 2007, elaborat de S.C. REAL PROIECT S.R.L., arh. Ioan Florin Dobre.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului prin Certificatul de urbanism nr. 1826/02.07.2007.

Terenul se află în UTR nr.28 conform Planului Urbanistic General al municipiului Arad, teren în intravilanul municipiului, având o suprafață de 2500 mp, conform CF nr. 66454nedef. Arad și nr.top. 1.34/1/5. Terenul are o formă, de dreptunghi cu laturile de 18,18 m /137,57 m și este liber de construcții. .

Pe terenul respectiv se vrea a fi realizată o locuință unifamilială în regim de înălțime D+P+E.

POT-ul propus este de 7,15 %. CUT - ul propus este de 0,169 %.

Imobilului va fi realizat din materiale de calitate superioară cu o finisare adecvată
Aria construită = 178,85 mp, Aria desfășurată = 424,65 mp, retragerea de la frontul stradal va fi de maxim 15 m.

Se va avea în vedere aspectul estetic – arhitectural și încadrarea în trama stradală. Prin această construcție se va ameliora aspectul străzii Podgoria. Astfel se va contribui la procesul de dezvoltare a zonei rezidențiale..

Odată cu documentația au fost depuse și următoarele avize :

Ministerul Sănătății – A.S.P.

Protecția Mediului

Compania de apă

Romtelecom

Gaz

Enel Distribuție Banat

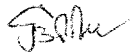
Față de cele de mai sus :

PROPUNEM:

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Construire locuinta D+P+E – Arad „
strada Podgoriei FN, beneficiar Chis Gavril si sotia Chis Sofia.

ARHITECT ȘEF

Ing. Carmen Balasz



SEF SERVICIU

Ing. Mirela Szasz



S.C. REAL PROIECT S.R.L.
ARAD, STR. BANU MARACINE
BL. 13 AP. 10
TEL. 0745 255 065

pr. nr. : 47/2007/PUD
faza: P.U.D.
beneficiar: CHIS GAVRIL si sotia CHIS SOFIA
den. pr.: Construire locuinta D+P+1E
Str. Podgoriei, parcela nr. top 1.34/1/5,
Arad

MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: Construire locuinta D+P+1E, Str. Podgoriei, parcela nr. 1.34/1/5
- Numar proiect: 47/2007
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic de Detaliu
- Beneficiar: CHIS GAVRIL si sotia CHIS SOFIA
- Proiectant: S.C. REAL PROIECT S.R.L.

2. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie in faza P.U.D. s-a intocmit in vederea aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Arad a solutiei urbanistice de amenajare a unei suprafete de teren situate in intravilanul Municipiului Arad, pe Str. Podgoriei, parcela nr. 1.34/1/5.

Terenul studiat este intravilan, in categoria "teren arabil intravilan" si se propune scoaterea acestuia din circuitul agricol si amplasarea pe teren a unei locuinte D+P+1E.

Constructia propusa va avea o arhitectura moderna, iar beneficiarul va asigura realizarea si mentinerea pe intreaga durata de exploatare a constructiei a nivelului si cerintelor impuse de functiunea acestora, cu respectarea actelor normative emise de organele administratiei centrale si locale, privind normele de igiena si sanatate publica.

Beneficiarul va respecta sistemul calitatii in constructii, definit prin lege ca ansamblu de structuri organizatorice, responsabilitati, regulamente, proceduri si mijloace, care concura la realizarea calitatii constructiilor in toate etapele de concepere, realizare, exploatare si postutilizare a acestora.

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare, regimul de inaltime, gradul de finisare si de dotare a constructiilor propuse, in conditiile particulare generate de configuratia amplasamentului, de natura geotehnica a terenului, de vecinatatile existente.

Sistematizarea terenului studiat in vederea extinderii zonei rezidentiale este oportuna deoarece rezolva cel putin punctual problema lipsei de terenuri destinate constructiei de noi locuinte, iar functiunile propuse sunt perfect compatibile cu caracterul zonei. De asemenea, prin realizarea de noi constructii rezidentiale in zona, se va imbunatati substantial aspectul zonei si se va completa infrastructura tehnicoedilitara. Atragerea in zona a familiilor cu posibilitate de a investi in locuinte personale va insemna ameliorarea aspectul social-economic al zonei si revitalizarea acesteia.

3. REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

3.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Amplasamentul si vecinatatile se regasesc in Planul Urbanistic General al Municipiului Arad (proiect nr. 25.000 - S.C. "PROIECT ARAD" S.A.), aprobat prin Hotararea nr. 89/1997 a Consiliului Local Arad.

Reglementarile pentru aceasta zona sunt cuprinse in volumul VI b - "Regulament aferent P.U.G.", in unitatea teritoriala de referinta - U.T.R. nr. 28, subzona predominant rezidentiala, cu cladiri de tip rural.

U.T.R. nr. 28, subzona functionala LMr28h este o subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural.

Pentru stabilirea conditiilor de amplasare si executie pe terenul obiectivului de investitie propus s-au identificat permisiunile stabilite prin reglementarile mentionate in P.U.G. Municipiu Arad - volum VIb al Regulamentului aferent P.U.G. pentru unitatea teritoriala de referinta U.T.R. nr. 28, subzona functionala LMr28h. Functiunile permise sunt cele rezidentiale si de completare a zonei de locuit (spatii comerciale si prestari servicii).

Sunt respectate in totalitate conditiile prevazute in capitolul 2 - Utilizare functionala si capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

3.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Concomitent acestui P.U.D. se elaboreaza P.U.D.-uri similare in zona, pentru terenuri destinate aceleiasi functiuni ca si in cazul de fata, aceea rezidentiala (cu posibile functiuni complementare compatibile).

4. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

4.1. Folosinta terenului

Zona luata in studiu in cadrul prezentului P.U.D. este situata in intravilan, in zona limitrofa a cartierului Micalaca si este strabatuta pe directia sudvest-nordest de Str. Podgoriei iar pe directia sudvest-nordest de Str. Constanta.

Terenul propriu-zis cuprinde o suprafata de teren adiacenta strazii Podgoriei. Folosinta actuala a acestuia este aceea de "teren arabil" intravilan, fiind necesara scoaterea lui din circuitul agricol, in vederea realizarii investitiei propuse.

Suprafata acestui teren este de 2500 mp conform Extrasului C.F. nr. 66454/Arad si se inscrie aproximativ intr-un dreptunghi cu laturile 18,18m x 137,57 m.

Suprafata terenului propus pentru realizarea obiectivului este libera de constructii si se invecineaza la nord, est si vest cu terenuri arabile (in partea estica exista o locuinta recent construita si data in functiune si la sudvest cu Str. Podgoriei si gradini ale locuintelor de pe Str. Lipovei.

4.2. Analiza fondului construit existent

Zona luata in studiu are functiune predominant rezidentiala, cu majoritatea cladirilor de tip rural.

Din punct de vedere urbanistic, cladirile existente in zona, cu regim de inaltime parter (izolat P+1 sau P+M), sunt dispuse in aliniamentul strazilor Constanta si Podgoriei (in zona construita a acesteia).

In zona se percep doua tipuri distincte de constructii:

a) Tipul rural - predominant - este reprezentat de casele construite in anii 1930-1940 (dupa inundatia din 1933), avand regimul de inaltime parter. Materialul de constructie predominant in perimetrul studiat este vaiuga, insa la cateva locuinte nu atat de vechi s-a folosit caramida arsa. Astfel, starea fizica a acestui tip de cladiri este rea sau mediocra. Fronturile stradale ale locuintelor nu sunt continue, iar densitatea constructiilor este medie in zona, deoarece parcelele au suprafete relativ mici. Constructiile descrise sunt locuite de o populatie saraca (in majoritate batrani pensionari).

b) Locuintele nou construite - al caror numar (redus in prezent) este in continua crestere. Acest tip de constructii a luat nastere in zona in ultimii 5 ani, fiind reprezentat de locuintele individuale realizate in zona din materiale durabile, cu regim de inaltime S+P+M sau S+P+ 1. Casele sunt retrase de la frontul stradal si, cu mici exceptii, terenurile de care dispun sunt relativ mari, de cca. 1.000-1.500 mp. Starea tehnica a cladirilor este, evident, foarte buna, iar acestea sunt locuite de familii de varsta medie, cu venituri medii/mari.

Din totalul de 17.164 mp al terenului din perimetrul zonei studiate, cca. 5.721 mp sunt suprafete construite cu locuinte individuale (33,33%), 8.293 mp sunt terenuri arabile sau gradini (48,31%), iar 3.150 mp sunt suprafete sub forma de circulatii carosabile, platforme auto, trotuare si spatii verzi (18,35%).

In perimetrul zonei studiate se evidentiaza urmatoarele date tehnice:

Corpurile de cladiri existente:

a) regim de inaltime: S+P, P, P+M, P+ 1

b) destinatie: locuinte

c) starea tehnica a cladirilor este in general mediocra/rea, exceptie facand constructiile noi, cu starea tehnica foarte buna; structura constructiilor este asigurata de materiale semidurabile - vaiuga si, in cazul constructiilor noi, de materiale durabile - caramida.

d) vechimea constructiilor

- 1930-1940 -locuintele de tip rural

- dupa 1995 - constructie locuinte noi

e) parametrii seismici caracteristici zonei: conform P100-1/2006 cu $a_g=0,16 \text{ cm/s}^2$ si $T_c=1,0 \text{ sec}$.

f) regimul juridic al terenurilor:

- imobilele destinate locuirii si terenurile agricole din zona studiata sunt proprietate privata a persoanelor fizice si juridice (78,85 %)
- caile de comunicatie si zonele verzi apartin domeniului public al statului (21,15%).

Din punct de vedere al categoriei de folosinta, terenurile sunt in grupa agricol (terenurile arabile) si neagricol: categoria curti constructii si categorii drumuri, conform metodologie privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului imobiliar in localitati, aprobata de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr.90/N/2 iunie 1997 si O.M.C.G.C. nr.911-CP/2 iunie 1997.

Cladiri existente pe terenul propriu-zis:

Pe terenul propriu-zis, avand suprafata de 2.500 mp, nu exista nici o constructie.

4.3. Analiza geotehnica

Pentru determinarea conditiilor de fundare corespunzatoare amplasamentului indicat de catre beneficiar, s-a intocmit un studiu geotehnic de detaliu.

Pentru stabilirea conditiilor generale de fundare ale amplasamentului, a fost executat un foraj.

Dintre concluziile si recomandările ce se desprind din studiul geotehnic efectuat, mentionam:

- stratificatia este constituita din: umpluturi pana la adancimea de 0,60m, dupa care urmeaza pana la adancimea de 1,10 m argila cafenie plastic vartoasa, praf argilos cafeniu galbui uscat cu concretioni de calcar plastic vartos pana la adancimea de 1,90 m, argila prafoasa cafenie plastic vartoasa cu rare concretioni de calcar pana la adancimea de 4,80 m, iar pana la baza forajului (5,00 m) s-a intalnit argila prafoasa galbuie plastic vartoasa;

- nivelul hidrostatic a fost semnalat la adancimea de 2,90 m-fata de nivel teren actual. Variatia apei subterane este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona, nivelul apei subterane putand sa se ridice pana la 2,00 m adancime;

- se recomanda fundarea la o adancime mai mare de 1,00 m. Stratul de fundare va fi alcatuit din praf argilos galbui uscat cu concretioni de calcar plastic vartos;

- din punct de vedere seismic, amplasamentul se incadreaza in zona seismica cu $a_g=0,16 \text{ cm/s}^2$ si $T_c=1,0 \text{ sec}$; adancimea de inghet-dezghet a zonei este de 0,80 m.

4.4. Caile de comunicatie

Zona studiata este traversata pe directia nord-est-sud-vest de str. Constanta. Aceasta apartine domeniului public al statului, in administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad si este de categoria 4, cu o banda de circulatie auto. Prospectul ei este cuprins intre 4,60m si 5,10 m conform categoriei in care este incadrata.

Pe directia sud-est-nord-vest, zona studiata este traversata de str. Podgoriei. Aceasta apartine domeniului public al statului, in administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad si este de categoria 4, cu o banda de circulatie auto. Prospectul ei este, conform categoriei in care este incadrata, de 5,50 m. Portiunea de strada aflata la vest de str. Constanta este din pamant, neamenajata, cu o latime maxima de 8,05 m.

4.5 Echiparea tehnico-edilitara - Situatii existente

4.5.1. Alimentarea cu apa

In vecinatatea obiectivului este amplasata o artera de apa Dn 1200mm, la cca 4,00m in exteriorul parcelei, fata de care se va pastra o distanta de minim 10,00 m si se va respecta HGR nr. 101/apr. 97 referitoare la normele speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara.

Alimentarea cu apa potabila se va face de la conducta de serviciu existenta pe Str. Constantei .

4.5.2. Canalizarea menajera

In apropierea amplasamentului, pe Str. Constanta, exista o conducta de canalizare menajera avand Dn 300mm. Aceasta conducta are capacitatea si adancimea de a prelua debitul rezultat de la cladire.

4.5.3. Canalizarea pluviala

In zona in care se amplaseaza cladirea nu exista in prezent un sistem centralizat de canalizare pluviala. Pe strada Constanta exista canalizare pluviala .

4.5.4. Alimentarea cu energie electrica

Pe strada Podgoriei, la o distanta de cca. 20,00 m de amplasament exista o linie electrica subterana de 0,4 kV. De asemenea la intersectia strazilor Podgoriei si Constanta, la distanta de 100 m de noua constructie se afla o linie electrica aeriana de 0,4 kV.

4.5.5. Telecomunicatii

In zona amplasamentului propus nu exista retele telefonice subterane.

4.5.6. Instalatii termice

In zona de amplasare a obiectivului "Locuinta D+P+1E - Str. Podgoriei, parcela 1.34/1/5", nu exista retele de termoficare, primar sau secundar pentru a fi posibila racordarea la acestea in vedere, asigurarii energiei termice necesare.

4.5.7. Alimentarea cu gaze naturale

In prezent, pe strada Constantei si pe strada Podgoriei se afla in functiune o retea de distributie gaze naturale de presiune redusa, care alimenteaza cateva imobile de pe strazile respective.

5. REGLEMENTARI

5.1. Elemente de baza

Conform reglementarilor in vigoare, cuprinse in sistemul de norme tehnice si juridice care stabilesc regulile de ocupare a terenurilor, de amplasare a cladirilor si amenajarilor aferente, coroborat cu cerintele tehnice si functionale specificate de beneficiar si cu potentialul de constructibilitate oferit de terenul destinat obiectivului de investitie (locuinta unifamiliala) se propun urmatoarele categorii de lucrari:

- a) Sistematizarea verticala a terenului necesar investitiei
- b) Cladirile propuse aferente investitiei
- c) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta
- d) Platforme pietonale si carosabile, racordate la drumurile publice existente
- e) Amenajare spatii verzi

5.1.1. Locuinta unifamiliala D+P+1E, avand in plan forma aproximativ dreptunghiulara, cu lungimea de 21.185 m, latimea de 13,18 m, si inaltimea la cornisa de 9.05 m, va avea un acces principal si unul auto si va cuprinde holuri, camera de zi, bucatarie cu loc de luat masa, 4 dormitoare, bai si garaj cu 1 loc.

- Aria construita = 178,85 mp - Aria desfasurata = 424,65 mp

Structura de rezistenta va fi realizata din zidarie portanta de caramida , iar acoperirea cladirii va fi asigurata de sarpanta din lemn, cu invelitoare din tigla.

Cladirea se va racorda la retelele tehnico-edilitare din zona: apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica, gaze naturale si telefonie. Energia termica se va asigura de la centrala prevazuta cu pompa de caldura si de la panouri solare .

Platforma carosabila va fi amplasata in dreptul accesului auto la garaj, iar in jurul casei si in gradina se vor realiza alei dalate si zone verzi amenajate.

Prin amplasarea in zona a locuintei propuse se va ameliora aspectul general al zonei si va fi completata armonios volumetria fondului construit existent. Locuinta propusa nu va depasi cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate, astfel incat sa nu se depaseasca limitele admise prin regulamentele urbanistice existente pentru aceasta zona.

Cea mai apropiata constructie existenta pe terenuri invecinate este amplasata la 5,00 m fata de locuinta propusa si este, de asemenea o locuinta, cu regimul de inaltime S+P+1.

Condițiile impuse prin regulamentele locale de urbanism sunt respectate in totalitate in cazul de fata deoarece este propusa spre construire o locuinta, functiunea predominanta in zona fiind cea rezidentiala. Cel mai important aspect privind propunerile prezentului proiect este cel legat de prelungirea zonei destinate locuirii , si aceasta prin organizarea, modernizarea si crearea de noi circulatii carosabile, prin amenajarea de noi trotuare si spatii verzi, care sa deservasca locuintele ce se vor ridica in zona in urmatorii ani.

5.2. Propuneri de organizare a terenului

Suprafata maxima de teren necesara pentru locuinta propusa este de 2.500 mp, aceasta fiind si suprafata de teren identificata in zona studiata.

Conform prevederilor Certificatului de Urbanism, beneficiarul este conditionat la obtinerea Autorizatiei de construire si prezentarea titlului de proprietate asupra terenului (Extras C.F.).

Prin prezenta documentatie de urbanism se propun urmatoarele masuri de organizare a terenului:

a) Se identifica in teren parcela in suprafata de 2.500mp, de forma dreptunghiulara, cu laturile de:

- 18,18 m la nord si sud (in aliniamentul strazii Podgoriei)
- 137,57 m la vest
- 137,49 m la est

b) Se realizeaza sistematizarea verticala a terenului natural de pe amplasament. Nivelmentul pe amplasament se desfasoara intre 109,61, NMB si 110,17 NMB, iar cota +0,00 a fost preconizata de 111,17 NMB, cu stabilire precisa la urmatoarele faze de proiectare. Cota terenului sistematizat propus este 110,20 NMB.

c) Se realizeaza platforma carosabila pentru asigurarea accesului auto la garaje.

d) Se realizeaza locuinta propusa si amenajarile exterioare (trotuare, spatii verzi) la nivelul terenului sistematizat.

5.3. Regimul de inaltime

Locuinta propusa va avea regimul de inaltime D+P+1E .

5.4. Regimul de aliniere a constructiilor

Identificarea amplasamentului necesar investitiei prin distante fata de puncte fixe din zona studiata este descrisa la punctul 5.2. "Propuneri de organizare a terenului".

Casa de locuit va fi amplasat la 15,00 m fata de aliniamentul strazii Podgoriei si la 104,83 m fata de cel mai nordic punct al limitei de teren.

Distantele minime ale case fata de limitele de proprietate a imobilului sunt:

- spre sud = 15,00 m
- spre vest = 2,00 m
- spre nord = 104,83 m
- spre est = 2,99 m

Datorita densitatii inca scazute a locuintelor in zona , a retragerii de 15,00 m de la frontul stradal si datorita pozitionarii , nu se pune problema umbririi cladirilor invecinate .

5.5. Modul de utilizare a terenului

Suprafata de teren aferenta obiectivului de investitie este de 2.500mp.

5.5.1. Locuinta unifamiliala D+P+1E:

Aria construita = 178,85 mp

Aria desfasurata = 424,65 mp

Indicii de control privind modul de utilizare a terenului aferent obiectivului de investitie propus sunt :

a) Procentul de ocupare a terenului P.O.T.:

- P.O.T. maxim (zona predominant rezidentiala)= 40% (U.T.R. m. 28, subzona LMr28h)
- P.O.T. existent = 0,00%

$$\text{- P.O.T. propus} = \frac{178,85 \text{ mp}}{2,500 \text{ mp}} \times 100 = 7,15 \%$$

b) Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.:

- C.U.T. existent = 0,00

- C.U.T. propus = $\frac{424,65 \text{ mp}}{2500 \text{ mp}} = 0,169$

5.6. Bilant teritorial aferent suprafetei de teren din zona studiata:

Nr. crt.	Bilant teritorial	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Locuinte si functiuni complementare	0,5721	33,33	0,8221	47,90
2.	Teren arabil	0,6552	38,17	0,4052	23,61
3.	Zone verzi amenajate din domeniul public si privat	0,1741	10,14	0,1841	10,73
4.	Pietonale si alei din domeniul public si privat	0,0030	1,75	0,0350	2,04
5.	Platforme betonate/piatra din domeniul privat	0,0960	5,59	0,0980	5,71
6.	Cai de comunicatie rutiera din domeniul public	0,1890	11,01	0,1890	11,01
TOTAL GENERAL:		1,7164	100,00	1,7164	100,00

In cadrul parcelei de teren pe care urmeaza sa fie construita casa de locuit, suprafetele avand diverse destinatii sunt repartizate astfel:

	Amenajare teren	mp	%
1.	Arie construita locuinta	178,85	7,15
2.	Alei dalate	150	6
2.	Platforme carosabile	37,5	1,32
3	Spatii verzi amenajate	2133,65	85,53
TOTAL		2.500	100

5.7. Circulatia terenurilor

Terenul aferent obiectivului de investitie propus prin prezenta documentatie de urbanism, in suprafata de 2.500 mp, urmeaza sa se identifice ca imobil, avand forma dreptunghiulara, cu laturile de 18,18 m x 137,57 m, identificat conform prescriptiilor de la punctul 5.2, pozitia a).

Terenul aferent obiectivului de investitie propus este proprietate privata a beneficiarului CHIS GAVRIL si sotia CHIS SOFIA. Terenul este inregistrat in Cartea Funciara cu nr. 66454/Arad , nr. topo 1.34/1/5 .

5.8. Folosinta terenului

Prezentul P.U.D. propune scoaterea din circuitul agricol al terenului propriu - zis, trecerea acestuia de la folosinta actuala a "teren arabil intravilan", la "teren curti constructii".

5.9. Servituti

Terenul situat pe Str. Podgoriei, parcela nr 1.34/1/5 nu are in Extrasul C.F. nr. 66454/Arad nici o inregistrare privitoare la sarcini.

5.10. Echiparea tehnico-edilitara

5.10.1. Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabila a cladirii se va realiza de la conducta de apa potabila existenta pe str. Constantei.

Bransamentul de apa va fi proiectat si executat de R.A.A.C. Arad, conform avizului.

Pentru consumul curent se propune un bransament de DN 1 ".

Contorizarea consumului de apa potabila se va realiza cu ajutorul unui contor de apa cu montaj orizontal, montat intr-un camin de apometru construit in incinta, langa limita de proprietate.

5.10.2. Racord canal menajer

Evacuarea apelor menajere rezultate de la cladire se poate realiza gravitational la colectorul menajer existent pe str. Constantei. In acest sens, este necesara executarea unui colector stradal de la amplasament si pana la canalizarea existenta. Canalizarea va fi executata din tuburi PVC Dn 110 mm mufate, imbinate cu inele de cauciuc.

La racordarea instalatiei interioare si la schimbari de directie, vor fi prevazute camine de vizitare prefabricate, executate conform STAS 2448/82.

5.10.3. Racord canal pluvial

Datorita faptului ca in zona nu exista un sistem centralizat de canalizare pluviala, apele meteorice vor fi evacuate spre gradina sau in drenul de pietris prevazut in jurul cladirii.

5.10.4. Alimentarea cu energie electrica

Se estimeaza, pentru noul obiectiv, un consum de energie electrica avand urmatoarele caracteristici:

Puterea instalata:	$P_i = 25 \text{ kW}$
Factorul de cerere:	$K_c = 0.40$
Puterea de calcul:	$P_c = 10 \text{ kW}$
Curentul de calcul:	$I_c = 17 \text{ A}$

Pentru alimentarea noului obiectiv se propun urmatoarele lucrari:

- o linie electrica aeriana, de 0,4 kV pe strada Podgoriei, derivata din LEA 0,4 kV, existenta pe strada Constanta . Lungimea LEA 0,4 kV: 110 m;

-realizarea unui bransament trifazat subteran, cu un cablu tip CYY 4* 16 mm² protejat in teava PVC 40mm, din linia electrica subterana de 0,4 kV existenta pe strada Podgoriei. La consumator se va prevedea un bloc de masura si protectie trifazat. Lungimea bransamentului: cca. 45 m.

5.10.5. Telecomunicatii

Pentru telefonizarea noului obiectiv se propune realizarea unui racord telefonic aerian, pozat pe stalpii si cladirile existente, la cea mai apropiata cutie terminala existenta.

5.10.6. Instalatii termice

Solutia propusa pentru acoperirea necesarului de energie termica - incalzire si apa calda menajera - este utilizarea unei centrale de caldura cu pompa de caldura si a panourilor solare.

Necesarul de energie termica pentru încălzire si preparare apa calda a viitoarei cladiri este mica fiind de cca. 15 kw, datorita coeficientului de conductivitate termica foarte mic al peretilor cu izolatie de 18 cm polistiren (coeficient care este de cca. 4.72 mpk/w) . Incalzirea se va realiza cu o instalatie cu pompa de caldura , ecologica 100 % , tip WEIDER –realizata in Germania (prospect anexat-anexa 1) , al carui unic consum este o pompa electrica cu puterea unui bec-150 w . Necesarul de apa calda se va prepara cu panouri solare marca SOLARFOCUS din Germania (prospect anexat-anexa 2). Prepararea alimentelor la bucatarie se va realize cu plita electrica . Locuinta nu necesita gaz metan .

5.10.7. Alimentarea cu gaze naturale: nu este cazul

5.11. Drumuri si sistematizare verticala

Lucrarile de drumuri se refera la:

- lucrari de sistematizare verticala;

- amenajarea accesului in incinta obiectivului proiectat de pe strada Podgoriei;
- amenajarea unei platforme carosabile in incinta obiectivului proiectat, pentru accesul la garaj
- amenajarea zonelor verzi.

Lucrarile de sistematizare verticala se vor realiza cu scopul crearii unei platforme unitare care sa se incadreze in zona.

Platforma unitara creata prin lucrarile efectuate va asigura o buna functionare a tuturor retelelor subterane si la nivel proiectate, racordul acestora la cele existente, precum si racordarea acesteia la cotele existente pe strazile invecinate.

Strada Podgoriei este propusa spre modernizare prin prezentul P.U.D. ca si strada de categoria a patra, avand o latime de 5,50 m, cu o structura rutiera supla, cu urmatoarea alcatuire: 4 cm strat de uzura din BA 16 , 6 cm strat de baza din AB 1, 20 cm strat de piatra sparta si 20cm strat de balast.

Amenajarea accesului si a platformei carosabile se va face cu raze de racordare la nivelul bordurii de 4,00 m pentru a facilita accesul autoturismelor pe platforma amenajata in incinta. Structura rutiera adoptata are urmatoarea alcatuire: dale prefabricate de culoare rosie cu grosimea de 8 cm, 3 cm nisip pilonat strat de. fundatie din balast 20 cm. Structura rutiera va fi incadrata cu borduri prefabricate din beton montate la nivel pe o fundatie din beton simplu.

Zonele verzi se propun a fi innierbate si plantate cu arbori si arbusti.

CONCLUZII

Odata cu aparitia noii investitii - locuinta D+P+1E- se va ameliora in primul rand aspectul strazii Podgoriei care in prezent este marginita de terenuri agricole si gradini, dar totodata aceasta investitie poate fi considerata o continuare a procesului de dezvoltare a zonei rezidentiale a cartierului Micalaca. Aparitia unei noi locuinte in aceasta zona, urmata desigur de construirea altor case de locuit, va grabi si investitia in lucrarile de amenajare a suprafetelor carosabile, a trotuarelor si spatiilor verzi, astfel incat acest intreg proces va duce la conturarea clara a strazii Podgoriei, la vitalizarea acesteia si la imbunatatirea aspectelor social-economice ale zonei.

Dupa aprobarea P.U.D. si stabilirea tuturor conditiilor de realizare a investitiei este necesara continuarea proiectarii cu derularea fazelor de proiect tehnic si detalii de executie necesare obtinerii Autorizatiei de construire si executie a obiectivului.

Elaboratorul solutiei continuta in aceasta documentatie de urbanism o considera "foarte buna" si mentioneaza ca aplicarea ei va fi benefica atat pentru investitor, cat si pentru modernizarea aspectelor urbanistice si social-economice ale zonei.

Intocmit,

Arhitectura:

Arh. Dobre Ioan Florin

S.C. REAL PROIECT S.R.L.
Rezistenta+drumuri:

Ing. Vlasa Radu

S.C. REAL PROIECT S.R.L.
Instalatii:

Ing. Vlasa Radu

S.C. REAL GEOTEHNIC S.R.L.
Studiu geotehnic:

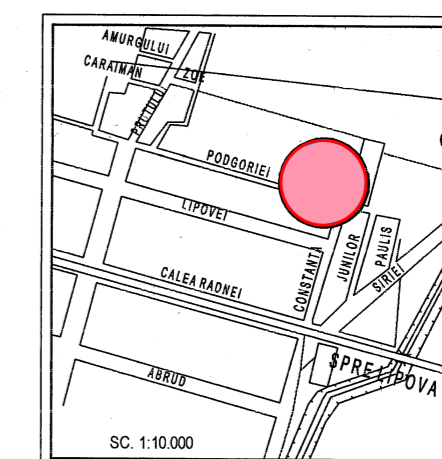
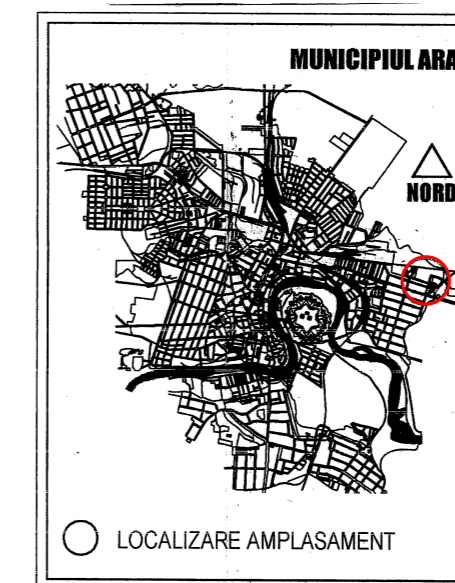
Ing. Potra Corneliu



P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+1E
Arad, str. Podgoriei, parcela cu nr. top. 1.34/1/5

3 REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI NECESAR NORMALEI FOLOSINTE A CONSTRUCTIEI PROPUSE (S=2500 mp)
- CONTUR INDICATIV AL CLADIRILOR EXISTENTE
- CONTUR INDICATIV AL CLADIRILOR PROPUSE
- CLADIRE PROPUSA PE TEREN PROPRIETATE PRIVATA
- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE SI MENTINUTE
- TEREN ARABIL SI GRADINI IN INTRAVILANUL LOCALITATI
- ZONE VERZI AMENAJATE DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- PISCINE SI BAZINE AMENAJATE PE DOMENIUL PRIVAT
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI
- CAI DE COMUNICATIE PIETONALA DIN DOMENIUL PUBLIC SI DOMENIUL PRIVAT
- PLATFORME BETON/PIATRA DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- ▶ ACCESE CAROSABILE
- ▶ ACCESE PETONALE LA CLADIRI

OBIECTIVE DE INVESTITIE PROPUSE

	Ad(mp)	Ac(mp)	Ateren(mp)
Locuinta D+P+1E	442.58	178.65	2500

ZONA STUDIATA	EXIS TENT		PRO PUS	
	ha	%	ha	%
1 Locuinte si functiuni complementare	0.5721	33.33	0.6221	47.90
2 Teren arabil	0.6552	38.17	0.4052	23.61
3 Zone verzi amenajate din domeniul public si privat	0.1741	10.14	0.1841	10.73
4 Zone pietonale si alee din dom. public si privat	0.0300	1.75	0.0350	2.04
5 Platforme betonate / piatra din domeniul privat	0.0960	5.59	0.0980	5.71
6 Cai comunicatie rutiera -domeniul public	0.1890	11.01	0.1890	11.01
TOTAL GENERAL	1.7164	100.00	1.7164	100.00

PARCELA STUDIATA	EXIS TENT		PRO PUS	
	ha	%	ha	%
1 Locuinte si functiuni complementare	0.0000	0.00	0.0178	7.12
2 Teren arabil	0.2500	100.00	0.0000	0.00
3 Zone verzi amenajate din domeniul public si privat	0.0000	0.00	0.2192	87.68
4 Zone pietonale si alee din dom. public si privat	0.0000	0.00	0.0070	2.80
5 Platforme betonate / piatra din domeniul privat	0.0000	0.00	0.0060	2.40
6 Cai comunicatie rutiera -domeniul public	0.0000	0.00	0.0000	0.00
TOTAL GENERAL	0.2500	100.00	0.2500	100.00



Administrator: ing. Viasa Radu

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza Nr/Data
Verificator/expert				
S.C. REAL PROIECT S.R.L. ARAD, str. BANU MARACINE, nr. 13, ap. 10 Tel. 0357.411.273				Beneficiar : CHIS GAVRIL si sotia SOFIA CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA D+P+1E SI IMPREJMUIRE PARCELA ARAD, cartier Micalaca, str. Podgoriei, parcela 1.34/1/5
PROIECTAT	ing. Viasa Radu	[Signature]	1 : 500	47/07
PROIECTAT	ing. Viasa Radu	[Signature]		P.U.D.
DESENAT	ing. Viasa Radu	[Signature]	aug. 2007	03A

