

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :  
SECRETAR  
Cons.jr.Doina Paul

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

**Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construirea a două locuințe unifamiliale P+M”, beneficiar Giurgiu Gratian Iovu, în Arad, str.Libertatii fn, înscris în CF 73921 Arad, nr.top 158.1563/2/1/1, proiect nr. 9/2008, elaborat de SC ARTNOVA SRL.**

Consiliul Local al Municipiului Arad,  
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 57894 din 06.10.2008;
- raportul nr. ad. 57894 din 06.10.2008 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru ”Construirea a două locuințe P+M”, în Arad, str. Libertății fn. înscris în CF 73921 Arad,nr. top 158.1563/2/1/1.
- raportul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu indicativ G.M. 009 – 2000;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36, alin.(5), lit.„c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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 „Construirea a doua locuinte familiale P+M”,str. Libertății fn., beneficiar Giurgiu Gratian Iovu în Arad, proiect nr.9/2008, elaborat de SC ARTNOVA SRL, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar Girgiu Gratian Iovu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 57894/A1/ \_\_\_\_\_ 2008-

## EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire a doua LOCUINTE FAMILIALE–P+M” beneficiar Giurgiu Iovu, în Arad, str. Libertatii FN in scris în CF 73.921 Arad și nr.top 158.1563/2/1/1 ,proiect nr. 9/2008 elaborat de B.I.R. SC Artnova SRL.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 56/25.01.2008 au fost îndeplinite în conformitate cu legislația în vigoare și regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Arad și a faptului că, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Construire a doua LOCUINTE FAMILIALE–P+M” beneficiar Giurgiu Iovu, în Arad, str. Libertatii FN.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

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

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

ARHITECT ȘEF

---

Nr. 57894 /A1/ din \_\_\_\_\_ 2008

### R E F E R A T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Construire a doua locuinte P+M” ,beneficiar Giurgiu Gratian Iovu, str.Libertatii FN.

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

Având în vedere solicitarea înregistrata cu nr.57894/06.10.2008 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire a doua locuinte –P+M”, str. Libertatii fn, Arad;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr.56/25.01.2008;

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analizarea si avizarea din punct de vedere urbanistic a documentatiei Plan Urbanistic de Detaliu „Construire a doua locuinte –P+M”, str. Libertatii fn, Arad;

Planul Urbanistic de Detaliu este elaborat de proiectantul SC ARTNOVA SRL, proiect nr.9/2008 la cererea beneficiarului Giurgiu Gratian Iovu .

Zona studiata în prezenta documentație se află situată în intravilanul municipiului Arad, în partea vestică a acestuia,pe strada 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 printr-un drum de acces având lățimea de 6.00m

Conform Planului Urbanistic General aceasta zona 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 1349 mp, proprietatea domnului Orodan Petru Dan inscris in CF 73921 Arad si nr top 158.1563/2/1/1.

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

Proiectul propune construirea :

- a doua locuințe unifamiliale - P+M;
- a doua anexe gospodaresti ;
- a doua terase ;
- parcare pt. 2 masini ;
- acces carosabil, pietonal, racorduri la drumurile publice;
- racorduri edilitare ;
- platforma de gunoi;
- rezervor vidanjabil;
- spatii verzi

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

POTmaxim=40%

CUTmaxim=0.65

Regim de înălțime-P+M

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

- Compania de apa
- Agentia Regionala pt. Protectia Mediului
- Ministerul Sănătății – D.S.P.

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 a doua locuinte –P+M”, str. Libertatii f.n, Arad; in scris in CF nr. 73921 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

SEF SERVICIU

arh. Dragan Radu



Societatea Română pentru  
Asigurarea Calității

Instituție Certificată ISO 9001:2000



The International  
Certification Network

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

Proiect nr. 9/2008  
Faza. PUD  
Den. Pr Două locuințe - Str. Libertății nr.  
FN Arad  
Beneficiar Giurgiu Grațian Iovu

# FOAIE DE TITLU

NR. CONTRACT	<b>9/2008</b>
FAZA	<b>P.U.D.</b>
DENUMIRE PROIECT	<b>DOUĂ LOCUINȚE PE - STR. LIBERTĂȚII NR. FN ARAD</b>
BENEFICIAR	<b>GIURGIU GRAȚIAN IOVU</b>
PROIECTANT ARHITECTURĂ	<b>S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD</b>
CONȚINUT DOCUMENTAȚIE	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>

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

Proiect nr. 9/2008  
Faza. PUD  
Den. Pr Două locuințe - Str. Libertății nr. FN  
Arad  
Beneficiar Giurgiu Grațian Iovu

# FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

## ***Însușirea documentației:***

S.C. ARTNOVA S.R.L. Arad - **Arh. FEIER RODICA**

## ***Întocmirea documentației:***

PROIECTANT ARHITECTURĂ S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD

*Șef proiect*

- *Arh. FEIER RODICA*

*Proiectanți arhitectură:*

*Arh. FEIER RODICA*

*INSTALAȚII SANITARE*

*th. FERENȚI VERA*

*INSTALAȚII ELECTRICE*

*ING. SĂCUI MIRCEA*

Întocmit:

**Arh. FEIER RODICA**

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

Proiect nr. 9/2008  
Faza. PUD  
Den. Pr Două locuințe - Str. Libertății nr.  
FN  
Beneficiar Arad  
Giurgiu Grațian Iovu

# BORDEROU

## FAZA PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### PIESE SCRISE

- |                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| 1. FOAIE DE TITLU                 | pag. 1 |
| 2. FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI       | pag. 2 |
| 3. BORDEROU                       | pag. 3 |
| 4. MEMORIU                        | pag. 4 |
| 5. LISTA ANEXE, AVIZE ȘI ACORDURI | pag. 8 |

### PIESE DESENATE

- |                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| 1. SITUAȚIA EXISTENTĂ            | -01 A |
| 2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE      | -02 A |
| 3. REGLEMENTĂRI EDILITARE        | -03 A |
| 4. OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICĂ | -04 A |

Întocmit:  
Arh. FEIER RODICA

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

Proiect nr. 9/2008  
Faza. PUD  
Den. Pr Două locuințe - Str. Libertății nr. FN  
Arad  
Beneficiar Giurgiu Grațian Iovu

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. **DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI**

- DENUMIRE PROIECT. DOUĂ LOCUINȚE - STR. LIBERTĂȚII NR. FN ARAD
- BENEFICIAR: Giurgiu Grațian Iovu
- NR. PROIECT 9/2008
- AMPLASAMENT: Str. Libertății nr. FN 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 a două imobile cu funcțiunea de locuință 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. 73921 nr. top 158,1563/2/1/1nr. cad 10759 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. 56 din 25 01 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. 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 23,08m, cu adâncimea mică de 57,10m și adâncimea mare de 63,46 m. Lotul are suprafața totală de 1349mp.

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

- Locuință de cu regim de înălțime de P. 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:

- Teren arabil, limită incintă, teren arabil , 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. 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 linie de telecomunicație conform avizului RomTelecom.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### ***4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM***

Tema program propusă de beneficiar, este realizarea a două locuințe unifamiliale + anexele aferente .

1. 2 CASE cu funcțiunea de Locuință unifamilială cu P+M nivele

Pentru o casă datele tehnice sunt următoarele: A. constr. = 105 mp, A desf. = 210 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.

2. Anexe gospodărești inclusiv garaj pentru mașină – 2 buc.

Pentru un garaj se propun următoarele date tehnice: A constr. = 25,00mp, A desf. = 25,00, nr. nivele P.

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

3. Terasă exterioară – A constr. = 43,0mp/ locuință

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

5. Acces carosabil, platforme carosabile și pietonale cu racord la drumurile publice din zonă. A c = 150,00mp

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

7. Platformă de gunoi. 2 buc

8. Rezervor vidanjabil de 10 mc

9. 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.

Locuințele propuse vor 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.

O casă va avea următoarele datele tehnice: A. constr. = 105 mp, A desf. = 210 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.

## **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 complementară zonei de locuințe.

Construcțiile se amplasează la aliniamente stabilite în cadrul incintei raportate la limita de proprietate din nord, respectiv frontul stradal și la o distanță de min 8,00 pe latura vestică până la o distanță de limita de proprietate de 0,50m, pentru casa amplasată pe latura vestică a lotului și de 13,95m față de limita de proprietate din nord pentru casa amplasată pe latura estică..

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 funcțiilor 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 8,50 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 ADĂPTARE 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 unităților, spațiile verzi plantate, precum și plantațiile de aliniament, propuse pe limita nordică și vestică a incintei, 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. 8,50m 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. 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 = 1349 mp..

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

Gradul de ocupare - conform STAS 7468-80,

G = So/Si - 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 105 mp, gradul III rezistentă la foc.

Fiecare locuință 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 branșament 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 apă rece, cu montaj orizontal, încadrat de doi robinete sferice de închidere, este amplasat în incintă. 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 pentru fiecare casă..

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

### Canalizarea pluvială

Apele pluviale din incintă vor fi colectate și evacuate gravitațional, în rețeaua de canalizare pluvială 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 l/sxha

$\emptyset$  = coeficient de scurgere = 0,95

S = 300 mp platforme și zone construibile

$Q_c = 0,0001 \times 130 \times 0,95 \times 300 = 3,7$  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 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 bransarea 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:

- accese carosabile
- parcaje
- trotuare

Accesele carosabile proiectate vor avea lățimi 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.

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 trotuar 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
<b>Suprafața zonei studiate</b>				
<b>Zona limita proprietate</b>	1349	27,36	1349	27,36
din care				
Locuințe			210	15,6
Platforme în incinta			150	11,1

Parcaje, terase			110	8,2
Platforma gospodăreasca			12	0,9
Trotuare			120	8,9
Teren agricol	1349	100,0	400	29,7
Spatii verzi			347	25,7
<b>Zona exterioară limitei de proprietate</b>				
Zona rezidențială	1.165,5	23,64	1.165,5	23,64
Teren agricol	1.400,0	28,40	1.400,0	28,40
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) LOT

CATEGORII DE FOLOSINȚĂ	EXISTENT mp	%	propus mp	%
Zona limita proprietate	1349	100,0	1349	100,00
din care				
Locuințe			210	15,57
Platforme in incinta			150	11,12
Parcaje, terase			110	8,15
Platforma gospodăreasca			12	0,89
Trotuare			120	8,90
Teren agricol	1349	100,0	400	29,65
Spatii verzi			347	25,72

INDICI DE CONTROL

P.O.T. MAX=40%

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:

Nr. crt.	CATEGORIA DE LUCRĂRI
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



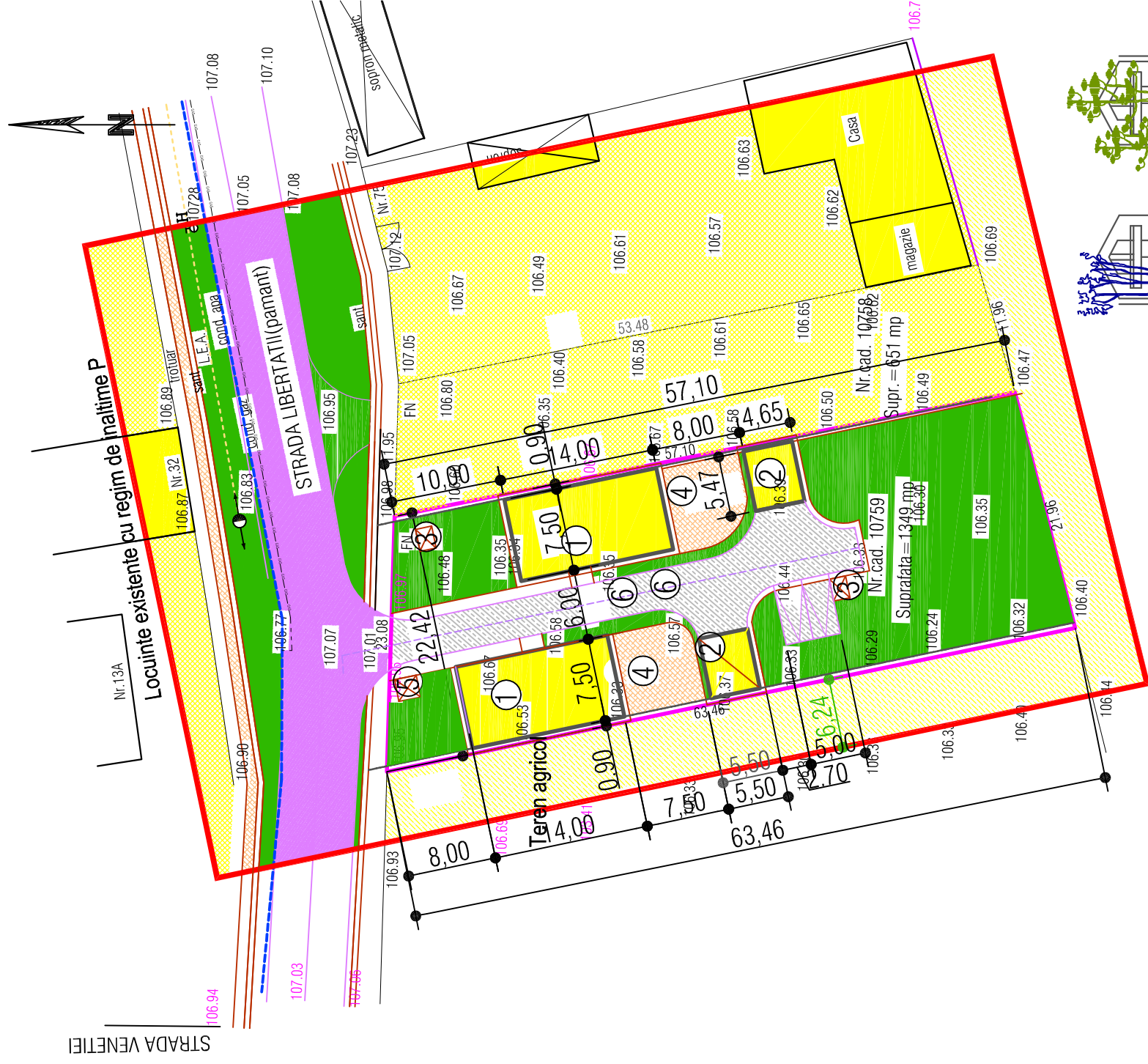
---

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**

PLAN DE SITUATIE  
Scara 1:500



BILANȚ TERITORIAL, (EXISTENT ȘI PROPUS) LOT

CATEGORII DE FOLOSINȚĂ	EXISTENT mp	%	propus mp	%
Zona limita proprietate din care	1349	100.0	1349	100.00
Locuințe			210	15.57
Platforme in incinta			150	11.12
Parcaje, terase			110	8.15
Platforma gospodărească			12	0.89
Trotuare			120	8.90
Teren agricol	1349	100.0	400	29.65
Spatii verzi			347	25.72

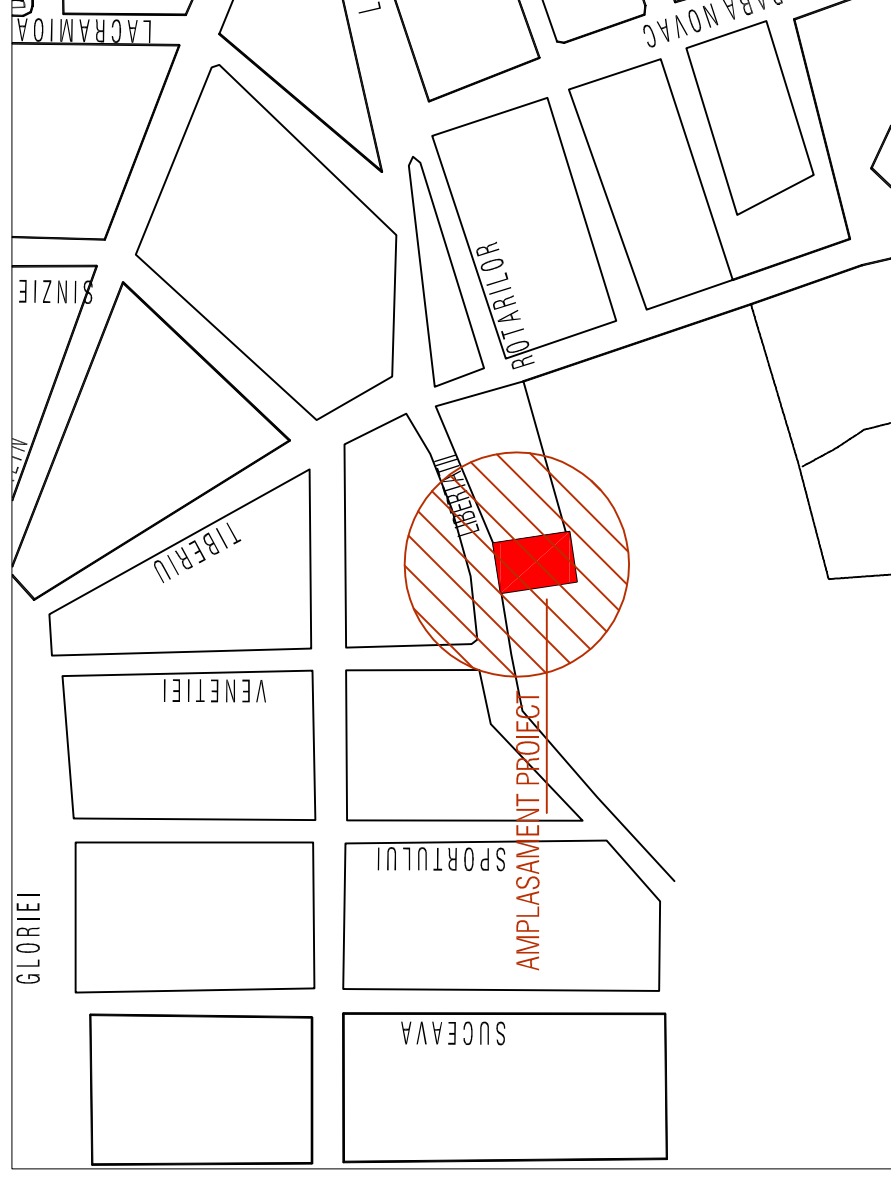
LEGENDA

- Locuinta unifamiliala cu nr. niv.P+M nivele
- Anexa gospodărească cu nr. niv. P nivele
- Rezervor vidanjabil 10mc
- Terasa
- Platforma gospodărească
- Spatii verzi

PROFIL TRANSVERSAL



PLAN DE INCADRARE IN ZONA  
SCARA 1:5000



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

CATEGORII DE FOLOSINȚĂ	EXISTENT mp	%	propus mp	%
Zona limita proprietate din care	4.930	100	4.930	100
<b>Suprafața zonei studiate</b>	<b>1349</b>	<b>27.36</b>	<b>1349</b>	<b>27.36</b>
Locuințe			210	15.6
Platforme in incinta			150	11.1
Parcaje, terase			110	8.2
Platforma gospodărească			12	0.9
Trotuare			120	8.9
Teren agricol	1349	100.0	400	29.7
Spatii verzi			347	25.7
<b>Zona exterioră limitei de proprietate</b>	<b>1.165.5</b>	<b>23.64</b>	<b>1.165.5</b>	<b>23.64</b>
Zona rezidențiala	1.400.0	28.40	1.400.0	28.40
Teren agricol	290.5	5.89	290.5	5.89
Trotuare	273.5	5.55	225.5	4.57
Spatii verzi	75.0	1.52	75.0	1.52
Utilități	376.5	7.64	424.5	8.61

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELE
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI NOU PROPUSE
- ALINIAMENT PROPUS
- 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, CIRCUIATE INCINTA
- TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN

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 GIURGIU GRATIAN IOVU

Denumire proiect 2 LOCUINTE UNIFAMILIALE - STR. LIBERTATII FN ARAD

scara 1:500

REGLEMENTARI URBANISTICE

martie, 2008

pr.nr. 9/2008

FAZA P.U.D.

02