

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Extindere anexă P+M”, str. Clujului nr. 8, beneficiar Igaz Ștefan, proiect nr. 85/2006, elaborat de SC PRO URBAN SRL

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 3280/2006 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 „Extindere anexă P+M”, str. Clujului nr. 8, beneficiar Igaz Ștefan, proiect nr. 85/2006, elaborat de SC PRO URBAN SRL.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2007
privind aprobarea „Planului Urbanistic de Detaliu „Extindere anexă P+M”,
str. Clujului nr. 8, beneficiar Igaz Ștefan, proiect nr. 85/2006,
elaborat de SC PRO URBAN SRL

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 55.530 din 05.09.2007 ;

-raportul nr. 55.530 din 05.09..2007 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Extindere anexă P+M”, str. Clujului nr. 8, beneficiar Igaz Ștefan, proiect nr. 85/2006, elaborat de SC PRO URBAN SRL ;

-rapoartele 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. 36 (5) lit.”c” și art. 45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată , adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „Extindere anexă P+M”, str. Clujului nr. 8, beneficiar Igaz Ștefan, proiect nr. 85/2006, elaborat de SC PRO URBAN SRL.

Art.2. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, domnul Igaz Ștefan și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

R A P O R T

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Extindere anexă P+M”, str. Clujului nr. 8, beneficiar Igaz Ștefan,
proiect nr. 85/2006, elaborat de SC PRO URBAN SRL

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 3280 din 06.12.2006, emis de Primăria Municipiului Arad și are ca obiect „Extindere anexă P+M”. Terenul este proprietate privată (CF 11.954 Arad, top 3076.3077/a.1.b; 3077/a.2.a; 3076.30.77/a.1/a/1), situat în UTR nr. 12, conform Planului Urbanistic General și este învecinat pe cele trei laturi cu proprietăți private; pe terenul studiat în suprafață de 545 mp se propune extinderea anexă în regim de înălțime P+M (la parter – atelier, magazie și bucătărie de vară, iar la mansardă locuință de serviciu).

Odată cu documentația au fost depuse și următoarele avize, conform certificatului de urbanism (PSI, apă-canal, energie electrică, sănătatea populației și gaze). Se vor respecta condițiile din avizele și acordurile prevăzute.

POT propus 60%;

CUT = 0,8

Față de cele de mai sus

PROPUNEM:

aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Extindere anexă P+M”, str. Clujului nr. 8, beneficiar Igaz Ștefan, proiect nr. 85/2006, elaborat de SC PRO URBAN SRL

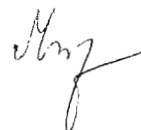
ARHITECT ȘEF

Ing. Irina Șterțl



ȘEF SERVICIU

Ing.Mirela Szasz





PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revolutiei nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Beneficiar	: IGAZ STEFAN Str. Clujului nr. 8
Denumire proiect	: P.U.D. EXTINDERE ANEXA Str. Clujului nr. 8
Proiect nr.	: 86/2006
Faza	: P.U.D..
Proiectant	: S.C. Pro Urban S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant.

Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de extindere anexa, pe terenul situat in Parneava, U.T.R. nr. 12, pe strada Clujului la nr. 8, proprietatea privata a Domnului Igaz Stefan.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, functionarea respectiv configuratia arhitecturala a cladirii
- integrarea in fondul construit existent
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare

Beneficiarii doresc sa extinda anexa existenta si sa o mansardeze.

Metodologia folosita – baza documentatie

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic de detaliu,indicativ : G M 009-2000.

La elaborarea actualei documentatii a stat la baza: Planul Urbanistic General, elaborat- de S.C. PROIECT S.A., Arad.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborata de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD , SERVICIUL PENTRU CADASTRU SI AGRICULTURA

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivului propus – extindere anexa, este situat intr-o zona de locuit a cartierului Parneava, pe strada Clujului. In cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, aceasta zona este destinata locuintelor si face parte din U.T.R. nr 12.

In partea de nord si vest se invecineaza cu parcela imobilului de la nr. 6, la sud cu incinta imobilului de la nr. 10, iar la est se invecineaza cu domeniul public, strada Clujului.

Prin acest P.U.D., se va asigura amplasamentul cladirii extinderea propusa

Se va reorganiza circulatia pietonala si se va asigura accesul carosabil la cladirile propuse precum si locuri de parcare .

Se va urmarii integrarea si armonizarea noii constructii si a amenajarilor cu cele existente mentinute.

Se va tine seama de zona verde existenta care va fi amenajata si integrata in ansamblu.

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

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

Pentru determinarea conditiilor de fundare a fost necesara elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatarile si recomandarile acestui studiu sunt:

- terenul este plan fiind situat pe terasa superioara a raului Mures.
- din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.

- se constata o alternanta de straturi permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permit ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.

- zona seismica „D”, $k=0,16$, $T_c= 1,0$
- stratificatia terenului: - umplutura 0,80 m
 - strat argilos , cafeniu galbuie, plastic vartos intre 0,80 – 2,40m
 - strat argilos prafos nisipos , cu pietris si rar bolovanis pana la adancimea de 3,60 m.
 - apa subterana a fost interceptata la adancimea de 1,80 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,00 m fata de nivel teren.

Variatia apei freatice este legata de precipitatii si de variatia apei Muresului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii este prezentat in planșa 01.

3. SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata face parte din U.T.R. nr. 12. In Planul Urbanistic General al municipiului Arad, in aceasta zona s-a prevazut ca zona functionala, zona de locuinte si functiuni complementare..

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivelor propuse – extindere si mansardare anexa, este situat intr-o zona de locuit a cartierului Parneava , pe strada Clujului.

In partea de nord si vest se invecineaza cu parcela imobilului de la nr. 6, la sud cu incinta imobilului de la nr. 10, iar la est se invecineaza cu domeniul public, strada Clujului.

Accese posibile in zona sunt pe strada Clujului, strada existenta care in prezent deserveste zona de locuit a cartierului.

Conform Extraselor C. F. , suprafata terenului este de 545,00 mp si este in proprietatea domnului Igaz Stefan.

Pe acest amplasament este construita o cladire de locuit parter si un garaj.

In zona studiata sunt cladiri de locuit, pe parter, cladiri in stare satisfacatoare. Cladirile sunt construite din caramida, cu acoperisuri tip sarpanta si cu invelitoare de tigla. Inaltimile constructiilor la cornisa variaza intre 3 si 4,50 m. Finisajele sunt simple tencuieli simple, zugraveli in culori de apa si tamplarii de lemn. Terenul propus pentru construirea de locuinte este teren plat fara denivelari importante.

In incinta:

Steren	= 545,00 mp
S loc.	= 227,89 mp
S platf.	= 297,04 mp
S z. verde	= 20,07 mp

P.O.T. = 41,81 %
C.U.T. = 0,41

Regimul juridic

In plansa nr. 04, Obiective de utilitate publica, sunt analizate terenurile si constructiile din punct de vedere al tipului de proprietate al terenului si din punct de vedere al circulatiei terenului.

Terenul pe care urmeaza sa se construiasca locuintele este teren proprietate privata si este in suprafata de 545,00 mp.

Analiza geotehnica

Pentru determinarea conditiilor de fundare a fost necesara elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatarile si recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan fiind situat pe terasa superioara a raului Mures.
- din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.
- se constata o alternanta de straturi permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permit ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.
- zona seismica „D”, $k=0,16$, $T_c= 1,0$
- stratificatia terenului: - umplutura 0,80 m

- strat argilos , cafeniu galbuie, plastic vartos intre 0,80 – 2,40m

- strat argilos prafos nisipos , cu pietris si rar bolovanis pana la adancimea de 3,60 m.

- apa subterana a fost interceptata la adancimea de 1,80 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,00 m fata de nivel teren.

Variatia apei freatice este legata de precipitatii si de variatia apei Muresului. Situarea amplasamentului in cadrul localitatii este prezentat in plansa 01.

-

Analiza fondului construit existent

In zona studiata sunt cladiri existente, majoritatea in stare satisfacatoare, cu un regim de inaltime P precum si P + 1. Cladirile sunt construite din caramida cu sarpana de lemn si invelitoare din tigla.

Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

In zona studiata exista retea de distributie a apei potabile, pe strada Clujului

Canalizare

Canalizare menajera

In zona studiata exista retea de canalizare pe strada Clujului.

Canalizarea pluviala

Scurgerea apelor pluviale se face prin intermediul rigolelor, care sunt in lungul carosabilelor pe ambele parti.

Alimentarea cu caldura

In prezent in zona incalzirea se face cu sobe cu combustibil lichid sau solid sau cu centrala proprie.

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista o retea de distributie LEA de joasa tensiune care urmareste traseul principalelor cai de circulatie din zona, pe strad Clujului

. Stalpii de sustinere au regim de folosinta comun pentru toate retelele aeriene precum si pentru iluminatul public.

Telecomunicatii

In zona studiata nu exista canalizatie Tc .

Alimentarea cu gaz

In zona studiata exista retea de alimentare cu gaz.

4. REGLEMENTARI

Elemente de tema

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarii pentru obiectivele propuse.

Beneficiarii doresc sa extinda garajul existent si sa-l mansardeze, amenajnd la parter un atelier, o magazie si bucatarie de vara, iar la etaj o locuinta de serviciu.

Regim de inaltime P + M.

Constructia propusa prin prezenta documentatie va fi construita in curte.

Spatiul rezultat in urma extinderii si mansardarii anexei, va fi plantat cu gazon si prevazut cu alei de acces pietonal .

Total suprafata construita = 179,18 mp, locuinta existenta,

Total suprafata construita = 125,66 mp, anexa propusa.

Accesul carosabil se va face din carosabilul de 3,00 m latime prevazut numai a asigura accesul la locuinta. La propunerile facute pentru accesele carosabile s-a avut in vedere asigurarea cailor de acces pentru utilajele de stingere a incendiilor.

Prin regimul de inaltime propus pentru obiective, precum si prin materialele de constructie si finisajele propuse s-a avut in vedere integrarea in fondul construit existent

Profiluri transversale

Terenul nu prezinta denivelari mari, cotele variind intre 108,44 pe carosabilul de pe strada propusa, la 108,21 pe latura de vest a amplasamentului

Sistematizare verticala.

Se va aduce terenul la acela nivel.

La elaborarea solutiei de sistematizare s-a avut in vedere :

- stabilirea cotelor verticale ale noilor cladiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim al volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

Cladirea propusa vor fi cladiri izolata P + M

	P.O.T.	C.U.T.
In zona de locuit max	65,75 %	0,85

Echipare edilitara

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa a anexei propuse prin prezentul proiect se va realiza din racordul de apa care exista in incinta la cladirea de locuit existenta, racord care este realizat din conducta de apa existenta pe strada Clujului.

Conform SR – 1343 - - 1- 95, articol 2.3 – 12 tabel 3, debitul de apa necesar pentru stingerea din exterior a incendiului este de 10 l/s, amplasamentul fiind situat intr-un cartier cu un numar intre 5000 si 10000 locuitori.

Conform normativ I 9 – 94, articolul 14.52, privind stingerea din interior a imobilului nu sunt necesari hidranti, fiecare cladire avand sub 600 mp arie construita.

Pentru asigurarea debitului de apa de 10l/s, necesar stingerii din exterior a incendiului se vor monta hidranti subterani O 100 mm, amplasati pe retea de apa la maxim 90 m, unul de altul, tinand cont de hidrantul existent in zona.

Contorizarea consumului de apa se va rezolva prin contorul montat in caminul de apometru montat in incinta.

Canalizare menajera

Apel uzate menajere vor fi colectate si evacuate la canalizarea stradala, mentionam ca in prezent cladirea existenta este racordata la reseaua de canalizare .

Canalizare pluviala

Apele meteorice de pe suprafetele construite si pavate vor fi colectate si evacuate gravitational la colectorul pluvial al strazii .

Canalul propus va avea diametrul de 300 mm si va deservi numai aceasta incinta.

BREVIAR DE CALCUL

I. ALIMENTARE CU APĂ

1. Necesarul de apă - conform SR 1343/1-2006

a) debitul mediu zilnic

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n \left[\sum_{i=1}^m N_{(i)} \times q_{s(i)} \right] \text{ mc/zi - în care}$$

N_i = numărul de consumatori = 4

q_{si} - debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o zi = 180 l/om×zi (conform tabel 1)

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1.000} (4 \times 180) = 0.72 \text{ mc/zi}$$

b) debitul maxim zilnic

$$Q_{zi\ max} = K_{zi} \times Q_{zi\ med} \text{ (mc/zi)}$$

$$K_{zi} = 1,30$$

$$Q_{zi\ max} = 1,3 \times 0.72 = 0.93 \text{ mc/zi}$$

c) debitul maxim orar

$$Q_{o\ max} = \frac{1}{24} \times Q_{zi\ max} \times K_o \text{ (mc/h)}$$

$$K_o = 1,30 \text{ (conform tabel 3)}$$

$$Q_{o\ max} = \frac{1}{24} \times 0.93 \times 1,30 = 0,05 \text{ mc/h}$$

2. Debitul de calcul

3.

Se stabilește conform STAS 1478-90

$q_c = b(a \times c \times \sqrt{E} + 0,004 \times E)$ (l/s) în care:

$a = 0,15$; $b = 1,0$; $c = 1,0$ - conform tabel 6; 7; 8

E = suma echivalenților de debit ai obiectelor sanitare.

Denumire obiect	Nr. obiecte	"E" pe obiect	"E" total
lavoar	4	0,35	1,40
WC	3	0,50	1,50
cadă baie	2	1,00	2,00
spălător	1	1,00	1,00
RDS 1/2"	1	1,00	1,00
E_T			6,90

– pentru apă rece:

$$q_c = 0,15 \times \sqrt{6,90} + 0,004 \times 6,90 = 0,42 \text{ l/s}$$

– pentru apă caldă:

$$q_c = 0,70 \times 0,15 \times \sqrt{6,90} + 0,004 \times 6,90 = 0,30 \text{ l/s}$$

II. CANALIZARE

1. Canalizare menajeră - conform STAS 1975/87:

$$Q_u = Q_s \times q_{s \text{ max}} \text{ (l/s) - în care}$$

Q_s = debitul corespunzător sumei echivalenților de scurgere ai obiectelor sanitare

$q_{s \text{ max}}$ = debitul specific cu valoarea cea mai mare 2.00 l/s

$$Q_s = a \times 0,40 \times \sqrt{E_s} + 0,001 \times E_s \text{ (l/s) în care:}$$

$a = 0,33$ - conform tabel 3

Denumire obiect	Nr. obiecte	"E _s " pe obiect	"E _s " total
lavoar	4	0,50	2,00
WC	3	6,00	18,00
cadă baie	2	1,50	3,00
spălător	1	1,00	1,00
sifon de pardoseala	3	2,00	6,00
E_s T:			30,00

$$Q_s = 0,33 \times 0,40 \times \sqrt{30,00} + 0,001 \times 30,00 = 0,75 \text{ l/s}$$

$$Q_c = 0,75 + 2,00 = 1,50 \text{ l/s}$$

2. Canalizare pluvială - conform STAS 1795/87

$$Q_c = 0,0001 \times i \times \emptyset \times S_c \text{ (l/s)}$$

i = intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvența normală a ploii de calcul 2/1 și de durata "t" a ploii de calcul

$$\Rightarrow i = 150 \text{ l/s} \times \text{ha};$$

\emptyset = coeficient de scurgere = 0,95

S_c = suprafața de calcul = 305 mp

$$Q_c = 0,0001 \times 150 \times 0,95 \times 305 = 4,35 \text{ l/s}$$

Organizarea circulatiei

Drumuri

In prezent exista acces carosabil la incinta in care va fi construita extinderea anexei.

Parcajele

Exista in prezent posibilitatea parcarii unei masini pe partea de acces la lot si deasemenea exista si posibilitatea parcarii unei masini in incinta imobilului.

Prin prezentul P.U.D. se propune amenajarea spatiilor verzi in incinta.

Criteii. Compozitionale

- realizarea unui spatiu urban, care sa puna in valoare importanta cladirilor si sa creeze un ansamblu cu cladirile existente.

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii pe combustibil solid sau lichid .

Alimentarea cu energie electrica

In prezent exista un racord la reseaua de alimentare cu curent electric, racord care va fi folosit in continuare.

Telecomunicatii

In incinta imobilului propus exista un racord la reseaua de comunicatii existenta pe strada Clujului.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru a se realiza o alimentare cu gaze naturale a cladirilor propuse este necesara realizarea retelei de alimentare cu gaze naturale pe strada Clujului.

Gospodarie comunală

In prezent exista o platforma pentru depozitarea in pubele a deseurilor menajere, iar evacuarea acestora se face cu ajutorul serviciilor de salubritate ale municipiului.

BILANT TERITORIAL
ZONIFICAREA FUNCTIONALA

	TERITORIU AFERENT	In incinta			
		EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
0	LOCUINTE	227,89	41,81	304,84	55,93
1	SPATII VERZI - de aliniament - spatii verzi	20,07	3,69	25,44	4,67
2	CIRCULATII - Carosabil - platforme + trotuare	297,04	54,50	330,28	60,60
3	TOTAL GENERAL	545,00	100,00	545,00	100,00

Din analiza bilantului se constata ca zona de locuit ocupa suprafata cea mai mare reprezentand 55,93 % din total incinta, urmata apoi de zona de circulatii care ocupa 60,60 % din total zona studiata.

5 Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se maresc suprafata utila a locuintei. Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum si finisajele propuse aceasta cladire va forma un ansamblu cu cladirea de locuit existenta.

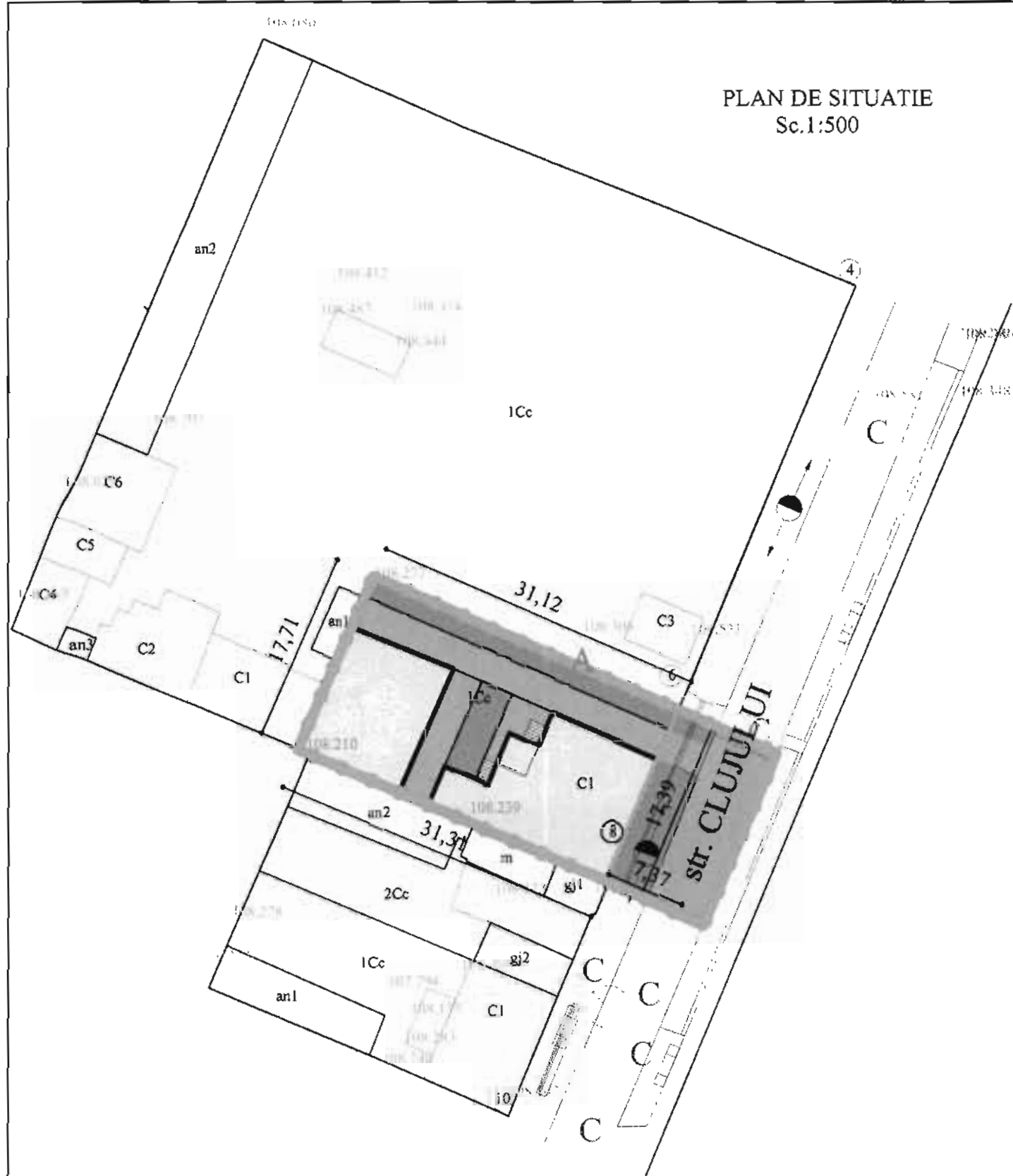
In urma aprobarii prezentului P.U.D. se va trece la construirea obiectivului propriuzis. Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului si se vor executa etapizat

Proiectantul considera ca amplasarea acestui obiectiv vine in completarea frontului existent , si contribuie la dezvoltarea zonei de locuit a cartierului Parneava.

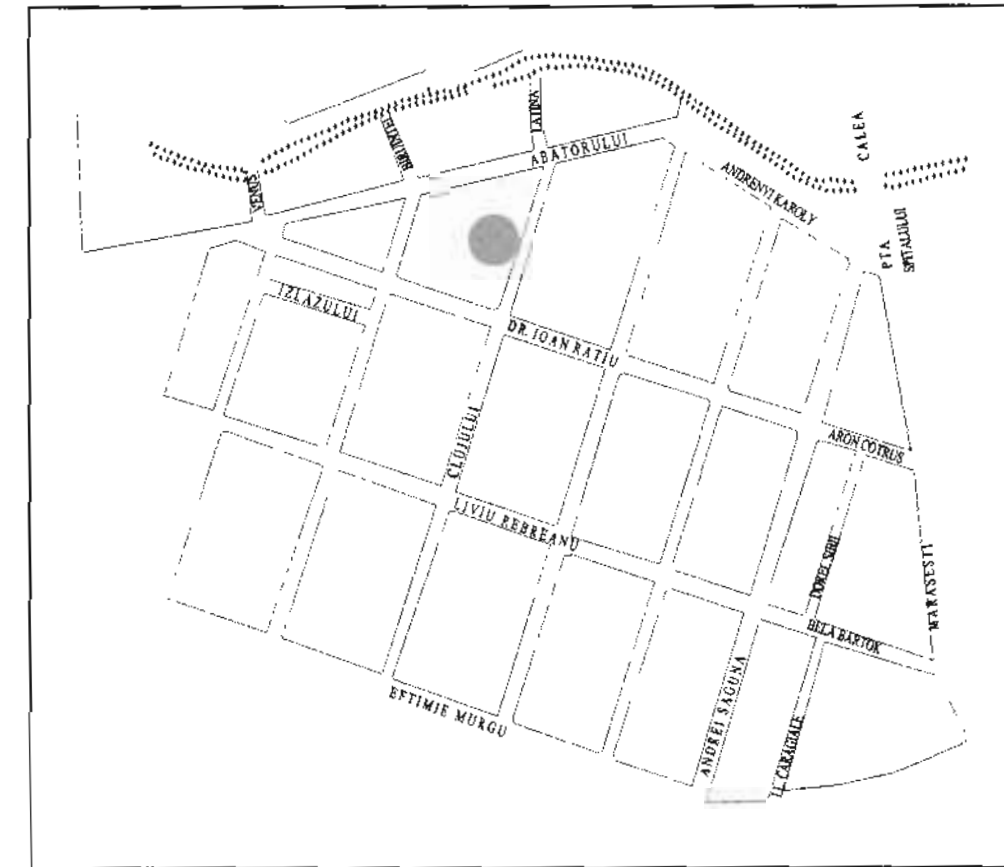
Intocmit
Urbanism

Arh. Serban E.

PLAN DE SITUATIE
Sc.1:500



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
FARA SCARA



BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	Procent % din total intravilan	Suprafața (mp)	Procent % din total intravilan
ZONA DE LOCUIT	227,89	41,81	304,84	55,93
SPAȚII VERZI - de aliniament - spații verzi	20,07	3,69	25,44	4,67
CIRCULAȚII - Carosabil - platforme + trotuare	297,04	54,50	330,28	60,60
TOTAL	545,00	100,00	545,00	100,00

EXISTENT
P.O.T. = 41,81%
C.U.T. = 0,41

PROPUS
P.O.T. = 60,00%
C.U.T. = 0,80

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTA
- CLADIRI EXISTENTE, PROPUSE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- CIRCULATII CAROSABILE

LEGENDA

- STALP
- STALP
- HIDRANT
- CAMIN TELEFON
- STALP
- STALP
- STALP
- RIGOLA
- CAMIN APA
- CISMEA
- CAPAC FONTA GAZE
- AERISIRE GAZE
- CAMIN DE VIZITARE CANAL

PRO URBAN S.R.L.		Beneficiar: IGAZ STEFAN Str. Clujului nr.8, Arad		P.U.D.
arhitectură, urbanism, design		EXTINDERE ANEXA Str. Clujului nr.8, Arad		
Director	Arh. Șerban Elvira	1:500	REGLEMENTARI URBANISTICE	Pr.86 Pl.02 An 2006
Sef proiect	Arh. Șerban Elvira			
Proiectat	Arh. Șerban Elvira			
Desenat	Terek Irina			