

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2009

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință familială Dp+P+1E+2Ep - str. Ilarie Chendi nr.13/a” – beneficiari Chambre Maria și Ovidiu , proiect nr.32/2008 elaborat de S.C. Modular S.R.L. Arad.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 19534 din 05.06.2009 ;
- raportul nr. ad. 19534 din 05.06.2009 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință familială Dp+P+1E+2Ep - str. Ilarie Chendi nr.13/a” – beneficiari Chambre Maria și Ovidiu;
- rapoartele Comisiilor de specialitate ;
- 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.(2) lit.”c” și 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. 28 din 29.04.2009 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință familială Dp+P+1E+2Ep - str. Ilarie Chendi nr.13/a”, pe terenul înscris în CF nr.733 cu nr.top.881/1 – beneficiari Chambre Maria și Ovidiu , proiect nr.32/2008 elaborat de S.C. Modular S.R.L. Arad, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prezentul plan urbanistic zonal este valabil 5 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, Chambre Maria și Ovidiu, și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 19534 / 05.06. 2009

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea PUD – CONSTRUIRE
LOCUINȚĂ FAMILIALĂ Dp+P+1E+2Ep – str. Ilarie Chendi nr.13/a, beneficiari Chambre
Maria și Ovidiu, proiect nr.32/2008 ,elaborat de proiectant S.C. Modular S.R.L.Arad,

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1057 din
16.04.2008 au fost îndeplinite cât și a faptului că, prin lucrarea propusă se îmbunătățește
funcționalitatea și aspectul zonei , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se
aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Construire locuință familială Dp+P+1E+2Ep - str.
Ilarie Chendi nr.13/a, beneficiari Chambre Maria și Ovidiu, proiect nr.32/2008, cu
respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă

Gheorghe Falcă

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.ad.19534din 05.06.2009

RAPORT

Denumire proiect – PUD –CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ Dp+P+1E+2Ep
Adresa –str. Ilarie Chendi nr.13/a
Beneficiar: CHAMBRE MARIA și OVIDIU
Proiect nr.: 32/2008
Elaborat: S.C. MODULAR S.R.L.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.1057 din 16.04.2008 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ GM 009-2000.

Prezenta documentație s-a întocmit în vederea construirii unei locuințe familiale.

Imobilul este cuprins în CF nr.733 cu număr top 881/1 și este proprietate privată ; terenul are o suprafață de 273 mp.

Amplasamentul se află încadrat, conform regulamentului aferent PUG în UTR nr.2-subzonă predominant rezidențială ; în prezent este un teren intravilan viran.

Accesul în incinta proprietății se face din str. Ilarie Chendi.

Parcela se învecinează :

La Nord – str.Ilarie Chendi;

La Sud,Est și Vest – terenuri proprietăți private.

Procentul minim de ocupare a terenului va fi de 55,25% (maxim de 75,00 %), iar coeficientul minim de utilizare a terenului va fi de 1,18 (maxim de 1,20).

Înălțimea maximă a clădirii va fi de 14,30 m.

Se vor amenaja spații verzi cu dale înierbate și plantații , în suprafață de 87,76 mp, respectiv 31,89 %.

Alimentarea cu apă : se va realiza de la rețeaua publică de distribuție existentă.

Canalizarea : apele menajere și cele pluviale vor fi preluate de rețeaua unitară de canalizare existentă în zonă.

Alimentarea cu energie electrică : se va realiza un branșament la rețeaua existentă pe stradă.

Alimentarea cu căldură : se va face cu ajutorul unei centrale termice pe gaz.

Telefonie, telecomunicații : se va executa un branșament subteran la rețeaua telefonică, cablu, internet, etc..

Alimentarea cu gaze naturale : se va extinde rețeaua de distribuție gaze naturale de presiune redusă.

Gospodăria comunală : colectarea gunoiului se va face în pubele amplasate pe o platforma betonată din incinta proprietății.

Planul urbanistic zonal a obținut avize și acorduri favorabile, toate solicitate prin certificatul de urbanism.

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a emis Avizul tehnic nr.28 din 29.04.2009

Documentația conține următoarele avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. nr.1057 din 16.04.2008.

Nr.crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1.	S.C. COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.	10565/04.09.2008
2.	S.C. CET ARAD S.A.	10769/29.08.2008
3.	E-on Gaz	5963/22.08.2008
4.	Autoritatea de Sănătate Publică a Județului Arad	1733/15.12.2008
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență - P.S.I.	302721/A/26.08.2008
6.	Agencia de Protecția Mediului	2073/21.04.2009
7.	Direcția pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național a județului Arad	Aviz nr. 29/U/16.02.2009
8.	Hotărârea Consiliului Județean Arad	151/29.05.2009

Având în vedere că prin realizarea noului obiectiv se mobilează incinta existentă și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic al zonei,

PROPUNEM

Adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu “ Locuință familială Dp+P+1E+2Ep “ strada Ilarie Chendi nr.13/a, beneficiari Chambre Maria și Ovidiu, proiect nr. 123/2007-2008 elaborat de S.C. PRO URBAN S.R.L.

Arhitect șef
Arh.Radu Drăgan



Șef serviciu
Ing. Mirela Szasz



MODULAR	PROIECTARE ARHITECTURĂ-INGINERIE
S.R.L.	Str. Grigorescu, 7/ Tf/Fax: 228866; 280915/ e-mail: office@modular.com.ro
Banca Comercială Română Agenția Avram Iancu Arad Cod IBAN RO05RNCB128000000290001	
C.U.I: R 6471430 O.R.C: J. 02/1501/1994 Cod SIRUES: 022323107	

MEMORIU ARHITECTURĂ

1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI:

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ Dp+p+1E+2Ep**
ARAD, str. Ilarie Chendi, nr.13/a
- Număr proiect: 32/2008
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic de Detaliu
- Beneficiar: d-nul CHAMBRE Maria și CHAMBRE Ovidiu
- Proiectant: s.c. MODULAR s.r.l.

2. OBIECTUL STUDIULUI:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda d-nului CHAMBRE Maria și CHAMBRE Ovidiu ARAD.

Documentația are la bază Certificatul de urbanism nr. 1057 din 14_apr_2008 eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Terenul luat în studiu este amplasat în ARAD, str. Ilarie Chendi, nr.13/a, actuala destinație fiind zona de locuințe și spațiu verde, având o suprafață de 275,14 mp.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Construirea locuință unifamilială Dp+p+1E+2Ep
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și alte rețele stradale existente;
- c) raportarea la sistematizarea verticală a trotuarelor și drumurilor existente;
- d) platforma înierbată în incintă

3. DOCUMENTAȚII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, U.T.R. nr.2 aprobat cu hotărârea Consiliului local Municipal. Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu legea nr.50/1991, rep., legea nr.114/1996 și HGR 525 / 1995

Conform Regulamentului PUG prevederile de zonificare sunt următoarele:

- Existent: dominant zonă rezidențială;
- Funcțiuni complementare admise ale zonei - spații verzi cu spații pentru recreere și joacă, trotuare de incintă, alei și parcuri, anexă gospodărească
- Funcțiuni propuse: zonă predominant rezidențială cu funcțiuni complementare admise ale zonei

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE :

4.1. Folosința terenului:

Terenul este amplasat într-o zonă predominant rezidențială
Terenul proprietate este liber de construcții – teren viran

4.2. Analiza fondului construit existent:

Teren viran existent

Sc = 273 mp.

4.3. Căile de comunicație:

În perimetrul zonei sunt cuprinse următoarele străzi publice:

1. La Nord
2. laturile de S,E și V

Terenul:

- are posibilități de acces
 - pietonal și carosabil dinspre str. Ilarie Chendi
- este fără sarcini

- str. Ilarie Chendi
terenuri proprietăți private

4.4. Utilități edilitare :

4.4.1. Alimentarea cu apă :

⇒ rețea de apă existentă pe strada Ilarie Chendi

4.4.2. Canalizarea :

⇒ rețea de canalizare existentă pe strada Ilarie Chendi

4.4.3. Alimentarea cu gaze naturale :

⇒ rețea de gaze naturale existentă pe strada Ilarie Chendi

4.4.4. Instalații de încălzire :

⇒ Nu există momentan întrucât proprietatea este constituită doar din teren viran

4.4.5. Instalații electrice :

⇒ rețea electrică de joasă tensiune existentă pe strada Ilarie Chendi

5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI

5.1. Elemente de temă:

Beneficiarul solicită următoarele lucrări:

- construire clădire Dp+P+1E+2E
- crearea unui spațiu verde amenajat
- crearea unor parcări în incintă

- locuințe

5.2. Propuneri de organizare a terenului:

5.2.1. Urbanism – arhitectură:

Suprafața de teren luată în studiu 273mp.

Prin prezenta documentație de urbanism se propun următoarele măsuri de organizare a terenului:

- a) Se realizează raportarea la sistematizarea verticală a stradalului existent
- b) Se amenajează platforma carosabilă de acces precum și cea din incintă
- c) Se realizează construirea clădirii propuse Dp+P+1E+2E precum și amenajările exterioare la nivelul terenului sistematizat;

■ 1. Construcțiile propuse:

- | | | | |
|------|---|---|--------------|
| 1 | suprafața construită la sol a clădirii propuse | : | ■ 152,22 mp. |
| 2 | suprafața construită desfășurată | | ■ 608,88 mp. |
| 3 | funcțional: | | - locuințe |
| 4 | sistemul constructiv | | |
| | - fundații din beton | | |
| | - structuri mixte (cadre beton cu stâlpișori și zidărie) sau în cadre din beton armat | | |
| | - pereți de închidere din zidărie | | |
| | - compartimentări zidărie+mansardă rigips | | |
| | - invelitoare țiglă | | |
| | - sau materiale specifice zonei | | |
| ■ 2. | Trotuare, alei betonate, parcări | | |
| | -căi de circulație pietonală | | = 15,16mp |

■ 3. Zonă verde:

=87,76mp.

■ 4. Circulații carosabile, parcări pe carosabil

=0,00mp.

5.3. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime al clădirii propuse este

Dp+P+1E+2Ep (min) – Ds+P+2+M (max)

⇒ înălțime atic

9,50m (min) - 11,70m (max)

⇒ înălțimea maximă a construcțiilor

+14,30m (min) +16,50m (max)

5.4. Regimul de aliniere a construcțiilor

5.4.1. Alinierea terenului

Propunem un aliniament la frontul stradal strada Ilarie Chendi 0m ca și clădirile din zonă

5.4.2. Alinierea construcțiilor –

⇒ construcția v-a fii ampasată pe mezuină cu vecinul din str. Ilarie Chendi nr.11

5.5. Modul de utilizare a terenului

Folosința principală propusă este construire locuințe.

De asemenea se propun zonă pentru anexă gospodărească, parcări la nivel supateran pe carosabil = 4 locuri

5.6. Bilanț teritorial al suprafeței de teren aferente investiției:

EXISTENT:

1 suprafața terenului	273,00 mp.
2 suprafața construită la sol	0,00mp.
3 Suprafața construită desfășurată	0,00mp
4 POT existent (Scsol/ Steren x 100)	0,00 %
5 CUT existent (Scdesf/ Steren)	0,00

PROPUNERE:

6 suprafața terenului	273 mp.
7 suprafața construită la sol	152,22mp.
8 Suprafața construită desfășurată	327,12mp
9 POT propus (Scsol/ Steren x 100)	55,25 % (min) – 75,00% (max)
10 CUT propus (Scdesf/ Steren)	1,18 (min) – 1,20 (max)

Bilanț teritorial de incintă:

Destinație teren	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Construcții existente	---	---	---	---
Construcții propuse	---	---	152,22	55,32
Spații amenajate	---	---	87,76	31,89
Spații neamenajate	275,14	100,00	---	---
Căi de circulație carosabilă	---	---	---	---
Căi de circulație pietonală	---	---	15,16	5,53
Tehnico edilitare	---	---	20,00	7,26
TOTAL	275,14	100,00	275,14	100,00

Bilanț teritorial în perimetrul zonei studiate:

Destinație teren	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Construcții existente	4.265,00	42,65	4.265,00	42,65
Construcții propuse	---	---	152,00	1,52
Construcții amenajate	---	---	88,00	0,88
Căi de circulație carosabilă	3.833,00	38,33	3.558,00	35,58
Căi de circulație pietonală	1.650,00	16,50	1.665,00	16,65
Tehnico edilitare	252,00	2,52	272,00	2,72
TOTAL	10.000,00	100,00	10.000,00	100,00

5.7. Regimul juridic al terenurilor:

Terenul

⇒ solicitat pentru construcție, are destinația actuală – teren viran și s-a stabilit prin P.U.G. destinația zonă de locuințe.

⇒ Chambre Maria și Chambre Ovidiu Gerald proprietari conform
C.F. nr. 733 , nr.top. 881/ 1

6. REGLEMENTĂRI EDILITARE:

6.1. Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă potabilă, se propune extinderea rețelei de apă rece existente pe strada Ilarie Chendi.

Apa caldă menajeră se va produce local prin microcentralele termice de apartament.

6.2. Canalizare

Apele uzate menajere și pluviale pentru imobilul propus, vor fi canalizate gravitațional, printr-un sistem de rețele de incintă, din tuburi de PVC, pentru canalizări exterioare, cu descărcare în rețeaua de canalizare unitară, existentă pe strada Ilarie Chendi.

Rețele de canalizare se vor, monta în strat de nisip, cu pantă de 3- 5‰, spre canalizarea existentă.

Pe conductele de canalizare se vor executa cămine de vizitare, conform STAS 2448/82, din tuburi de beton cu mufă, pe fundație din beton monolit, amplasate la maxm 60 m distanta, între ele.

6.3. Gaze

-extinderea rețelei de distribuție gaze naturale de pe str. Ilarie Chendi realizată printr-un branșament de gaze naturale pentru clădirea propusă pentru construire, respectiv câte un post de reglare la capătul fiecărui branșament de gaze.

Măsurarea consumurilor de gaze se va face individual , cu contoar de apartament.

6.4. Instalații de încălzire

Pentru alimentarea cu energie termică pentru incalzire si prepararea apei calde menajere,se propune,ca fiecare locuință să aibă sistemul propriu de incalzire, prin intermediul centralelor individuale de încălzire centrală.

Aceste centrale vor fi cu funcționare pe combustibil gaze naturale, de la rețeaua de distribuție a orașului. În acest scop , aceste rețele se vor extinde astfel încât să poată face alimentarea imobilului în bune condiții de debit și presiune.

Având în vedere că zona de locuințe se compune din imobil de tip casă cu mai multe apartamente, acestea vor fi dotate în felul următor:

- apartamentele vor dispune de câte o microcentrală termică de perete, amplasata in bucătărie sau chicinetă, pentru realizarea încălzirii centrale și preparării apei calde menajere – în regim instant.

Aceste microcentrale vor evacua gazele de ardere in regim de suprapresiune.

Centralele termice de apartament vor fi la nivelul tehnicii actuale, cu randamente ridicate de ardere și cu grad redus de poluare a atmosferei.

6.5. Instalații electrice :

Data fiind configurația rețelelor electrice și de telecomunicații existente în zonă, pentru amenajarea reglementărilor edilitare propuse nu sunt necesare lucrări de devieri de rețele electrice sau telecomunicații.

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului propus propunem extinderea rețelei electrice de slabă tensiune existentă pe strada Ilarie Chendi.

Pentru conectarea noilor imobile la telefonie și TV/Internet se propune extinderea rețelelor existente, ținând cont de faptul că în zona studiată toate rețelelor vor fi subterane. Astfel se propune realizarea conexiunii pentru aceste servicii în zona accesului spre strada Ilarie Chendi printr-o linie subterană de telecomunicații care va furniza aceste semnale la cutiile de conexiuni ce vor fi amplasate la parterul imobilului.

7. DRUMURI :

Lucrările de sistematizare verticală:

Prin lucrările de sistematizare verticală se determină poziția în plan și în înălțime a construcțiilor, a străzii și a trotuarelor din strada Ilarie Chendi în corelare cu celelalte elemente de construcție din zonă, precum și a cotelor topografice ale terenului studiat, pentru care se va stabili o cotă CTS.

La întocmirea proiectului de sistematizare verticală se vor utiliza datele ridicărilor topografice, planimetrice și altimetrice ale orașului.

Lucrările de sistematizare verticală se referă la lucrările de terasament, adică la săpături respectiv umpluturi, care se efectuează în vederea realizării unor pante longitudinale și transversale care să asigure scurgerea apelor meteorice spre gurile de scurgere ale rețelei de canalizare pluvială.

Lucrările de drumuri se referă la:

⇒ amenajarea accesului dinspre strada Ilarie Chendi;

⇒ amenajarea platformelor de parcare pentru autoturisme, parcurile se amenajează conform normativului P132-93 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane"

⇒ Amenajarea platformelor de circulație din cadrul incintei studiate cu dale inierbate

Amenajarea în profil transversal și longitudinal se va face în așa fel încât apele pluviale să fie conduse spre gurile de scurgere a canalizării pluviale, precum și să se asigure racordarea în condiții optime la strada Ilarie Chendi.

Accesul pietonal este realizat direct dinspre strada Ilarie Chendi prin poarta de acces pietonal proiectată la frontul stradal iar în incintă se asigură prin proiectarea unor trotuare cu sistem rutier format din:

- 6 cm dale de beton VIACOLOR gri;
- 4 cm nisip pilonat pentru pozare,
- 15 cm balast sau piatră spartă.

Bordurile se vor monta pe o fundație de beton.

Finanțarea lucrărilor sus amintite se vor realiza din fondurile alocate de către beneficiar.

Baza legală pentru efectuare lucrărilor de construcții în zona drumurilor cuprinde:

⇒ ordinul M.T. nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane;

⇒ ordinul M.T. nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

⇒ normele tehnice și standardele românești în vigoare.

⇒ drumul din incintă va intra în proprietate privată cu cotă parte

8. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI A MEDIULUI NATURAL:

8.1. Salubritate

Pentru asigurarea evacuării deșeurilor și curățeniei în cadrul incintei se va instala o platformă cu pubele pentru colectarea deșeurilor menajere, respectiv vegetale din întreținerea spațiilor verzi, amplasată în interiorul proprietății.

Beneficiarul va încheia contract cu Salubritatea, pentru asigurarea evacuării acestor deșeuri.

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

8.2. Aspectul exterior al construcției și amenajări exterioare

Clădirile vor avea finisaje superioare: închideri din zidărie, placaje gresie și parchet la pardoseli, ferestre de geam termopan și tâmplarie din lemn masiv, lemn stratificat sau PVC cu folie imitație lemn cu o arhitectură specifică zonei.

8.3. Protecția mediului natural

Prin măsurile de protecția mediului natural, amintim lucrările:

- racord canal dotat cu separator de nisip
- canalizare menajeră și pluvială
- zonă de plantație de protecție.

9. OBSERVAȚII, CONCLUZII:

Pentru întocmirea prezentei documentații de urbanism

Prezenta documentație s-a întocmit conform prevederilor cuprinse în următoarele acte normative în vigoare:

- Ordinul M.L.P.A.T.37/N/08.06.2000;
- Legea nr. 350/2001;

După aprobarea P.U.D., investitorul, pe baza Certificatului de urbanism emis de Consiliul Local al Municipiului Arad, va trece la fazele P.T. - D.E. de proiectare.

Toate categoriile de lucrări vor fi în sarcina investitorului d-nul CHAMBRE Ovidiu și CHAMBRE Maria.

Întocmit: arh. Zoltán VÁRKONYI



