

Hr. 84/15.04.2010

Cons.jr.Lilioara Stepanescu

H O T Ă R Ă R E A nr. _____
Din _____ 2010

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
“Construire locuinte P+M, beneficiari Mot Emil Marius, Mot Ligia Eleonora, Bozgau Dumitru, Sima Mirela, Ciobotaru Flavius Gh, Ciobotaru Nicoleta Adriana, Bogdan Cristian, Bogdan Gabriela, Kovacs Gh, Kovacs Daniela, proiect nr. 29/2010, str.Orizontului nr. 47/G,47/H, FN,47/D,47/E elaborat de către SC Pro Amen Confort SRL”

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad.11.421 din 2010;

-raportul nr.ad. 11.421 din 2010 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru “ *Construire locuinte P+M, strada Orizontului nr 47/G,47/H, FN,47/D,47/E, inscise in CF 311591, nr.top158.1564/9-10/1-10/2-11/26, CAD 9632; CF 311590, nr.top. 158-1564/9-10/1-10/2-11/27, cad 9633; CF 311674, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2-11/25, cad 9631; CF 306678, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2/11/23/1; CF 308821, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2-11/24, cad 9630; beneficiari Mot Emil Marius, Mot Ligia Eleonora, Bozgau Dumitru, Sima Mirela, Ciobotaru Flavius Gh, Ciobotaru Nicoleta Adriana, Bogdan Cristian, Bogdan Gabriela, Kovacs Gh, Kovacs Daniela , proiect nr.29/2009, elaborat de către SC Pro Amen Confort SRL”*

-rapoartele 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 completările și modificările ulterioare, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr. 9 din 18.03.10 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismului, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu “ *Construire locuinte P+M, beneficiari Mot Emil Marius, Mot Ligia Eleonora, Bozgau Dumitru, Sima Mirela, Ciobotaru Flavius Gh, Ciobotaru Nicoleta Adriana, Bogdan Cristian, Bogdan Gabriela, Kovacs Gh, Kovacs Daniela, proiect nr. 29/2009, str.Orizontului nr 47/G,47/H, FN,47/D,47/E, elaborat de către SC Pro Amen Confort SRL”*, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Retragerea cladirilor fata de aliniament va fi de min 3m.

Art.4.Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este valabil 3 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.5.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiari și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

S E C R E T A R

Balazs carmen/2ex/balazs carmen

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 11.421/A1/14.04. 2010

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuințe P+E „, beneficiari Mot Emil Marius, Mot Ligia Eleonora, Bozgau Dumitru, Sima Mirela, Ciobotaru Flavius Gh, Ciobotaru Nicoleta Adriana, Bogdan Cristian Catalin, Bogdan Gabriela, Kovacs Gh, Kovacs Daniela, în Arad, str. Orizont nr.47/G,47/H, FN,47/D,47/E, înscrise în CF nr. 311591, nr.top158.1564/9-10/1-10/2-11/26, cad 9632; CF 311590, nr.top.158-1564/9-10/1-10/2-11/27, cad. 9633; CF 311674, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2-11/25, cad 9631; CF 306678, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2/11/23/1; CF 308821, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2-11/24, cad 9630 , proiect nr.29/2008 elaborat de SC Pro Amen Confort SRL.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1854/2008 au fost îndeplinite în conformitate cu legislația în vigoare și regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Arad , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Construire locuințe P+E ”, beneficiari Mot Emil Marius, Mot Ligia Eleonora, Bozgau Dumitru, Sima Mirela, Ciobotaru Flavius Gh, Ciobotaru Nicoleta Adriana, Bogdan Cristian Catalin, Bogdan Gabriela, Kovacs Gh, Kovacs Daniela.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Construire locuințe P+E „, beneficiari Mot Emil Marius, Mot Ligia Eleonora, Bozgau Dumitru, Sima Mirela, Ciobotaru Flavius Gh, Ciobotaru Nicoleta Adriana, Bogdan Cristian Catalin, Bogdan Gabriela, Kovacs Gh, Kovacs Daniela, in Arad, str. Orizontului nr. 47/G,47/H, FN,47/D,47/E, înscrise in CF nr. 311591, nr.top158.1564/9-10/1-10/2-11/26, cad 9632; CF 311590, nr.top.158-1564/9-10/1-10/2-11/27, cad. 9633; CF 311674, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2-11/25, cad 9631; CF 306678, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2/11/23/1; CF 308821, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2-11/24, cad 9630.

Avand in vedere prevederile Planului Urbanistic General.

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. 11.421/2010 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuințe P+E ”, str. Orizontului 47/G,47/H, FN,47/D,47/E, Arad;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1854/09.07.2008;

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentatiei Plan Urbanistic de Detaliu „Construire locuințe P+E ”, str. Orizontului FN, Arad;

Planul Urbanistic de Detaliu este elaborat de proiectantul SC. Pro Amen Confort SRL, proiect nr.29/2008 la cererea beneficiarilor mai sus mentionati.

Zona studiată în prezenta documentație se află situată în intravilanul municipiului Arad, adiacent cartierului Bujac, in UTR 16, fiind delimitată astfel:

- la Nord –Parcela 22-proprietate privata
- la vest -A 1564/12
- la sud- Parcela 28- domeniul public-str.Orizontului
- est-parcela de acces pe fiecare parcela

Accesul pe fiecare dintre cele 5 parcele, fiecare avand o suprafata cuprinsa intre 400-500mp, se face din carosabilul nou creat in incinta acesteia .

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta fiecarei parcele.

Conform Planului Urbanistic General această zonă este cu restricții de construire până la elaborare PUD, fiind alocată funcțiunii pentru locuințe și funcțiunilor complementare locuintei.

În prezent, zona din care face parte amplasamentul studiat este teren arabil, situat în intravilanul municipiului Arad

Proiectul propune construirea de locuințe P+E.

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

POT maxim=40,00%

CUT maxim=0,68

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

- SC COMPANIA DE APA
- Avizul Enel Electrica
- Agenția Regională pt. protecția Mediului

- Ministerul Sănătății Publice - Direcția de Sănătate Publică
- Inspectoratul pt Situatii de urgenta PSI
- Avizul Tehnic nr.9/18.03.2010

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 locuințe P+E ”, str. Orizont 47/G,47/H,FN,47/D,47/E,Arad;înscrise în CF nr. 311591, nr.top158.1564/9-10/1-10/2-11/26, cad 9632; CF 311590, nr.top.158-1564/9-10/1-10/2-11/27,cad. 9633; CF 311674, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2-11/25, cad 9631; CF 306678, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2/11/23/1; CF 308821, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2-11/24, cad 9630, 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



MEMORIU GENERAL

1.ELEMENTE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- 1.1.Denumire proiect : P.U.D.- Case familiale P, P+M, P+E+M
str.Calea Orizontului nr.47
- 1.2.Beneficiar : Bogdan Cristian Catalin si sotia , Szabad Ioan si Ecaterina, Mot
Emil Marius si sotia, Bozgau Dumitru si Sima Mirela, Ciobotaru
Flavius Ghe. si sotia
- 1.3.Proiect nr. : 29/2008
- 1.4.Faza : P.U.D.
- 1.5.Proiectant : SC. PRO-AMEN CONFORT SRL.

2.OBIECTUL LUCRARI:

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiari si proiectant si pe baza Certificatului de Urbanism nr.1854 din 09 iulie 2008.

Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare a unor locuinte unifamiliale, teren intravilan aflat in parcelele cu nr.topo cf.: 73811; 72759; 72757; 72758; 72756 nedef.Arad, top : 158.1564/9-10/1-10/2/11/23/1 nr.cad.10777; 158.1564/9-10/1-10/2-11/27 nr.9633; 158.1564/9-10/1-10/2-11/25 nr.cad.9631; 158.1564/9-10/1-10/2-11/26 nr.cad.9632; 158.1564/9-10/1-10/2-11/24 nr.cad.9630 , terenuri proprietate privata a d-lor : Bogdan Cristian Catalin si sotia , Szabad Ioan si Ecaterina, Mot Emil Marius si sotia, Bozgau Dumitru si Sima Mirela, Ciobotaru Flavius Ghe. si sotia.

De asemenea ca obiect :

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

Proprietarii doresc construirea a 5 locuinte unifamiliale P,P+M, P+E si anexe ale acestora; garaje etc.



Metodologia folosita- baza documentatiei :

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic de Zonal, indicativ : GM 009-2000.

La elaborarea actualei documentatii a stat la baza : Planul Urbanistic General, elaborat – de SC.PRO URBAN S.R.L. Arad.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborata de P.F. A.Gheorghe Sorin.

3.INCADRAREA IN LOCALITATE:

3.1. Concluzii din documentatii deja elaborate :

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivului propus – Construire locuinte unifamiliale P,P+M,P+E si anexe ale acestora si garaje este situat in intravilanul municipiului Arad, strada Orizontului nr.47 .

In partea de vest se invecineaza cu terenul cu nr.top. A1564/12. In partea de sud se invecineaza cu parcela 28 cu domeniul public strada Orizontului ,in partea de nord, se invecineaza cu parcela 22 – proprietate privata a persoanei fizice.Prin acest P.U.D. , se va asigura un amplasament pentru construirea a 5 locuinte unifamiliale.

Se va reorganiza circulatia pietonala si se va asigura accesul carosabil la cladirile propuse.

Se va urmari integrarea si armonizarea noilor constructii si a amenajarilor cu cele existente mentinute.

Se propune completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

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

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

Constatările si recomandările acestui studiu sunt :

- terenul aproximativ plan orizontal nefiind afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea, apartinand Culoarului Muresului.
- 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: aluvionare (aluviuni vechi si noi al raurilor), gravitationale(alunecari de teren si deluvii de panta) si cu geneza mixta (argile cu concretiuni fero-manganoase si depozite de piemont)
- zona seismica „D”, $k = 0,16 g$, $T_c = 0,7 s$.
- stratificatia terenului este urmatoarea :
 - sol vegetal gros de 0,4 m
 - pachet coeziv in grosime totala de 3,0 m reprezentat prin:
 - argila cafenie inchisa, plastic consistenta cu resturi vegetale pana la 0,7 m (intre 0,4 m – 1,7 m).
 - argila prafoasa, cafenie, plastic vascoasa, cu concretiuni carbonatice uneori alterate(intre 1,7 m – 3,4 m)
 - argila prafoasa cafenie plastic vartoasa cu concretiuni de calcar pana la adancimea de – 2,10 m
 - complex nisipos in grosime de 1,1 m cuprins din:
 - nisip fin mijlociu, cafeniu-cenusiu, indesat cu elemente de pietris (intre 3,4 m -3,9 m)
 - nisip fin mijlociu, cafeniu-cenusiu, mediu indesat cu elemente de pietris (intre 3,9 m - 4,2 m)
 - nisip fin mijlociu, indesat cu elemente de pietris (intre 4,2 m - 4,5 m, strat neepuizat pana la adancimea de investigatie)
- Apa subterana a fost interceptata la adancimea de 4,5 m si se prevede un regim ascensional a apei pana la adancimea de 2,00 m fata de nivel actual teren.

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

Situarea amplasamentului fata de cadrul localitatii este prezentat in plansa 01.

3.3.Geologia Zonei

Avand doar caracter informativ, dintre concluziile si recomandările ce se pot desprinde la nivelul acestei faze de proiectare, mentionam :

- terenul se prezinta plan si are stabilitatea generala asigurata;



- stratificatia este constituita din :
 - sol vegetal pana la 0.5 m adancime ;
 - argila cafenie plastic vartoasa spre baza cu rare concretiuni de calcar pana la 1.3. adancime;
 - urmeaza o argila prafoasa cafenie plastic vartoasa cu concretiuni de calcar pana la 2.1 m adancime;
 - argila cafenie plastic vartoasa cu concretiuni de calcar si intercalatii ruginii cenusii pana la 2.6 m adancime;
 - apoi praf argilos ruginiu cenusiu pana la adancimea de 2.9 m, ce trece apoi la praf nisi pos argilos cafeniu plastic consistent pana la 3.3 m adancime ;
 - nisip mijlociu cafeniu de indesare medie pana la 3.9 m adancime, urmat de nisip grosier cafeniu cu pietris in masa pana la adancimea de investigare;
- nivelul hidrostatic a fost semnalat la adancimea de 3.3 m – fata de nivel teren actual; NH-ul poate prezenta variatii importante de nivel, in functie de nivelul apei din Mures si de volumul precipitatiilor din zona.
- luand in considerare conditiile de fundare mentionate, pana la completarea gradului de cunoastere al amplasamentului , recomandam urmatoarele :
 - o fundare directa, la adancimea de 0.9 m, pe stratul de argila cafenie, plastic vartoasa;
 - adancimile optime de fundare si presiunile admisibile de calcul ale terenului de fundare, vor fi stabilite pe baza studiilor ce se vor intocmi, adaptate si corectate in functie de caracteristicile constructive si functionale ale obiectelor propuse. In vederea stabilirii cat mai precise a conditiilor de fundare la nivelul fiecarui obiect in parte, recomandam, executarea a cel putin cate un foraj pentru fiecare obiect care se va proiecta. Se vor epuiza in mod obligatoriu toate umpluturile intalnite pe amplasamentele propuse.
- din punct de vedere seismic, amplasamentul se incadreaza la $ag = 0,16 g$ si $Tc=1.0$ sec.
- adancimea maxima de inghet-dezghet este de 0.8 m.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1. Evolutia zonei:

Date privind evolutia zonei : Zona care face obiectul acestui studiu este un teren care era adiacent zonei centrale. Prin elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, aceasta zona face parte din intravilanul localitatii si are functiunea de zona de locuit. Ca si categorie de folosinta terenul este gradina.

2.2. Incadrare in localitate

Zona studiata in prezentul P.U.Z. este situata in partea de sud a zonei centrale a municipiului Arad.

Relationarea zonei cu localitatea. Zona studiata este situata in partea de nord a raului Mures si face parte din zona istorica a municipiului Arad.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Constatarile si recomandările acestui studiu sunt :

- terenul este plan
- 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”, $k = 0,16$, $Tc = 1,0$

2.4. Circulatia

Principala cale de circulatie este strada E. Garleanu care face legatura între str. Hunedoarei si str. Remus.

2.5. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul studiat este inconjurat de parcele cu case de locuit numai in partea de vest



este marginit de un drum de pamant.

Terenul este in prezent un teren liber neconstruit cu un P.O.T. = 0,00 %. In zona studiata cat si in zona adiacenta, sunt dotari de interes local – Grupul scolar UCECOM, o cofetarie , un punct alimentar ABC si doua brutarii.

Aflata in partea de nord a raului Mures zona studiata nu este expusa riscurilor naturale si anume a inundatiilor.

Principalele disfunctionalitati in zona studiata sunt :

- lipsa asfaltului pe strada si pe caile pietonale

2.6. Echiparea edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare cartierul , dispune de reseaua de apa, electrica si gaz. Reteaua de canalizare menajera si pluviala e in curs de rezolvare.

2.7. Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul luat in considerare pentru construirea a 5 locuinte P, P+M, P+E este intr-o zona adiacenta cartierului Bujac. In cadrul Planului Urbanistic General, aceasta zona este destinata locuirii, fiind zona rezidentiala si face parte din U.T.R. nr.16.

Din analiza situatiei existente rezulta necesitatea construirii unor case deoarece la ora actuala sunt multe solicitari pentru terenuri pentru constructii de locuinte.

Prin acest P.U.Z. se va asigura amplasamentul cladirilor si amenajarile necesare unei bune functionari.

Se va reorganiza circulatia pietonala si se va asigura accesul carosabil la cladirile propuse.

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

Se propune completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

2.8. Probleme de mediu

Din punct de vedere al relatiei dintre cadrul natural si cadrul construit nu sunt disfunctionalitati.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice. In zona nu sunt pericole de inundatii sau de alunecari de teren, luand in considerare ca zona studiata este la o distanta considerabila de raul Mures si terenul este plat nu prezinta denivelari importante cu diferente mari de nivel.

In zona studiata nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie.

2.9. Optiuni ale populatiei

Administratia publica locala doreste ca in aceasta zona sa se completeze zona, construindu-se locuinte pe terenurile virane.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA :

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In acest U.T.R. au mai fost facute studii Geo si Planul Urbanistic General .

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic General, aceasta zona a fost de locuit. Ca si categorie de folosinta terenul este gradina si este proprietatea privata a unor persoane fizice.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru determinarea conditiilor de fundare corespunzatoare amplasamentului indicat de catre beneficiar, se va elabora un foraj geotehnic.

Avand doar caracter informativ, cateva dintre concluziile si recomandările, ce se pot desprinde la faza de proiectare (P.U.Z.), sunt :

- terenul este plan si are stabilitatea generala asigurata ;
- stratificatia este constituita din :

3.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei

Drumuri

In ceea ce priveste organizarea circulatiei in zona s-a tinut cont de drumul de exploatare de pamant care este in zona. Pornind de la strazile existente in zonele de locuit adiacente zonei se propune modernizarea drumului existent pentru a face posibila deservirea tuturor locuintelor si dotarilor din zona.



Prin prezentul P.U.Z. se prevede modernizarea strazii existente. In cadrul modernizarii strazii se prevede amenajarea carosabilului si a trotuarelor existente de categoria a III-a. Astfel se prevede :

- carosabilul de 7,00 m latime (doua benzi de circulatie)
- trotuare pe doua parti pe langa case de cate 1,00 m latime
- zone verzi
- santuri intre carosabil si trotuar

Structura sistemului propus este alcatuita din :

- imbracaminte asfaltica realizata din :
- strat de uzura din beton asfaltic bogat in criblura cu executia la cald B.A./16 de 4.0 cm grosime.
- strat de legatura din beton asfaltic deschis cu agrement mare cu criblura B.A.D. 25, de 6,0 cm grosime.

Iar pentru fundatie :

- strat de macadam ordinar de 1,0 cm grosime
- strat de fundatie din balast 15,0 cm grosime

Modernizarea acestor strazi va imbunatati conditiile de circulatie pe intreaga retea stradala.

Prin prezentul P.U.Z. Se propune amenajarea spatiilor verzi de aliniament existente, precum si amenajarea pe loturile locuintelor a unor zone verzi, necesare pentru protectia locuintelor de tot ce inseamna circulatie carosabila : poluare fonica si o protejare fata de gazele emanate de tevide de esapament.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Destinatia zonei conform P.U.G. este zona si subzona rezidentiala cu cladiri P+M.

In prezentul P.U.Z. S-a propus construirea unei locuinte P+E.

Cladirea va fi construita din materiale durabile si se va incadra in arhitectura sitului.

BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA IN INCINTA

Nr. crit.	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1.	Zona de locuit	—	—	840,92	40,00
2.	Teren arabil	2102,30	100,00	—	—
3.	Spatii verzi amenajate	—	—	445,00	21,17
4.	Gradini	—	—	520,38	24,75
5.	Circulatii : - carosabil - platforme pietonale	—	—	296,00	14,08
		—	—	250,00	11,89
		—	—	46,00	2,19
	TOTAL	2102,30	100,00	2102,30	100,00

Teren total arabil : 2102,30 — 100,00 %

Zone verzi propuse : 445,00 — 21,17 %

3.6. Sistematizarea verticala

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

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



3.7. Criterii compositionale

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

3.8. Criterii functionale

- asigurarea suprafetelor maxime construite, respectand procentul de ocupare al solului specific zonei functionale.

Aliniamentul obligatoriu

Este determinat de relatia rezultata intre dimensiunile loturilor si cladirea propusa. Respectarea aliniamentului este impus si din considerente compositionale si functionale

Aliniamentul este mentionat in plansa 02A.

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim propuse va fi P+M, iar pentru imprejmuire se va avea in vedere sa nu depaseasca 2,50 m.

Mentionam ca in incinta studiata nu se gasesc alte constructii, dar in zona studiata regimul de inaltime este de P, P+M, P+1E.

Regimul de inaltime s-a stabilit in functie de necesitatile functionale si conform cu caracterul general al zonei.

Se propune : Regim de inaltime maxim = P+E (M)

3.9. Gradul de ocupare al terenului :

BILANT TERITORIAL AFERENT SUPRAFETEI DE TEREN AFERENTE

INCINTA PROPUSA

BOGDAN CRISTIAN CATALIN SI SOTIA

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	%	40,00 %
C.U.T.	0,00	0,69

INCINTA PROPUSA

SZABAD I., MOT E., BOZGAU DUMITRU SI SIMA M., CIBOTARIU F.

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	%	40,00 %
C.U.T.	0,00	0,68

Se propune P.O.T. maxim = 40%

3.10. Aliniament propus :

Retragerea locuintei fata de frontul stradal, adica aliniamentul propus, a fost impus de necesitatea pastrarii unitatii zonei si s-a avut in vedere asigurarea acceselor atat pietonal cat si a celui carosabil, data fiind lipsa unui spatiu mai generos. Retragerea maxima admisa este de 6,00 m stabilita prin PUD.

Imprejmuirile terenului vor fi de preferinta transparente sau din materiale traditionale, rezistente, bine ancorate.

3.11. Echipare edilitara

Alimentarea cu apa si canalizare

Alimentarea cu apa potabila a cladirilor se va realiza de la conducta de apa potabila existenta pe str. Orizontului, printr-un bransament major pe drumul/18, si apoi prin bransamente individuale din teava de polietilena de inalta densitate (PE) cu diametrul nominal



Dn32 mm, pozata la 1,00 m adancime, pentru fiecare parcela, cu lungimea de maxim 10,0 m.

Canalizare

Primaria Municipiului Arad a primit bani de la Banca Mondial pentru reabilitarea canalizarii orasului Arad si in desobi a cartierului Bujac, cartier din care face parte si zona studiata in P.U.D. .In prezent se fac lucrari de canalizare si pe strada Orizontului, deci apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational ,retea de canalizare a orasului in zona.Racordurile de canalizare se vor executa din tuburi de PVC pentru canalizare cu Dn 200 mm, in lungime de 15m, pozate la 1,00 – 1,20 m adancime.

Apele pluviale de pe cladire vor fi colectate prin jghiaburi si burlane si dirijate la retea pluviala ce se va introduce pe strada.

Conform Normativ NP 086/2005, pentru stingerea din interior a incendiului, nu sunt necesari hidranti interiori.

Conform Normativ NP 086/2005, pentru stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de 5l/s, care va fi asigurat de la retea stradala, de la hidrantul subteran existent la intersectia strazii Orizontului cu str.Suceava, la 84 m de obiectiv.

Racordurile de canalizare se vor executa din tuburi de PVC pentru canalizare cu Dn 200 mm, in lungime de 15 m , pozate la 1,00-1,20 m adancime.

Alimentare cu energie termica

Inalzirea si alimentarea cu apa calda a constructiei propuse se va realiza prin intermediul unei centrale termice proprii pe curent electric.

Alimentare cu energie electrica

Locuinta construita va avea o putere instalata de 10 kW si o putere maxima absorbita de 8 kW.Alimentarea cu energie electrica se va realiza de la stalpul din beton al retelei aeriene de joasa tensiune amplasat chiar vis-a-vis de amplasament, in dreptul parcelei 158.1564/9-10/1-11/2-11/15, printr-un cablu subteran care va alimenta firida de bransament a cladirii.Pe parcursul subtraversarii strazii, cablurile de tip CYAbY vor fi protejate in teava.Se propun cabluri de alimentare trifazate.Tabloul de distributie va fi echipat cu contor si sigurante automate generale si va fi amplasat pe hol, in zona de acces in cladire .Iluminatul incaperilor se va realiza cu aplice si plafoniere incandescente.In bucatarie iluminatul se va realiza cu corpuri fluorescente cu capac sau cu gratar dispersor.

In incaperile de locuit prizele vor avea contact de nul si se vor monta de preferinta la h=0,40m.

In bucatarii prizele cu contact de nul se vor monta la h=1,40 m.Pentru masina de spalat automata se va prevedea o priza de 16A cu contact de nul cu protectie diferentiala, amplasata in baia principala sau in bucatarie.

Pentru receptia programelor TV se va prevedea o instalatie de receptie a programelor TV prin satelit sau prin cablu.

Circuitele se vor realiza cu cabluri flexibile din Cu pozate in tuburi din PVC, pozate in tencuiala.

Prezentarea instalatiilor electrice va fi detaliata la urmatoarele faze de proiectare.

Salubritate

Gunoii menajeri va fi depozitati in containere speciale tip europubele amplasate in apropierea drumului, pentru a fi usor de ridicat si transportat la groapa ecologica a orasului de catre serviciul de salubritate Arad.Acestea vor fi in numar suficient pentru a asigura depozitarea in bune conditii a gunoii menajeri.

In urma aprobarii prezentului P.U.D. se va trece la scoaterea terenului din circuitul agricol, urmand ca apoi sa se asigure de catre beneficiar constructia cladirii si realizarea racordurilor de la retele la firida de bransament a cladirii.

Proiectantul considera ca este binevenita amplasarea acestei dotari in zona respectiva.

7.PROBLEME DE MEDIU

Investitia propusa este in conformitate cu legislatia de mediu a Uniunii Europene.Ca protectie a mediului se vor lua urmatoarele masuri :

- Gunoiul menajer va fii strans in europubele.
- S-au prevazut spatii verzi amenajate in curtile oamenilor si spatii verzi distincte la strada.
- Apele menajere uzate vor fi deversate in retea de canalizare a orasului de pe strada Agricultorilor de asemenea si apa pluviala va fi dirijata spre caminele pluviale si apoi in



rețeaua pluvială a orașului.

8. CONCLUZII

Realizarea investițiilor propuse de beneficiari va contribui la completarea frontului străzii cu cinci clădiri reprezentative având ca destinație locuințe în acord funcțional cu tendința de dezvoltare a zonei. Prin propunerea celor cinci locuințe nu va fi afectat negativ factorul de mediu a zonei, din contra se vor amenaja spații verzi în fiecare curte. Apele uzate menajere și cele pluviale vor fi colectate în rețelele de canalizare a orașului.

Nu vor permite în zona dotări care prin activitatea lor vor afecta negativ mediul.

Gunoiul menajer va fi depozitat în europubele care vor fi golite de două ori pe săptămână de serviciul de salubritate a orașului.

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate atât în curte cât și în stradă. Este obligatoriu plantarea de pomi de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

Pentru întocmirea documentației de urbanism au fost consultate următoarele proiecte din seria urbanism și amenajarea teritoriului din colecția „Metodologii cadru pentru elaborarea documentației de urbanism elaborate de Institutul de cercetare, proiectare urbanism și amenajarea teritoriului :” Urban Proiect „al M.L.P.A.T.

Regulamentul local de urbanism aferent UTR 10-71.

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

- Legea nr.50/1991 republicată cu modificări
- Legea nr.525.1996
- Legea nr.10/1995
- Ordinul M.L.P.T.L.nr.1943/2001

După aprobarea P.U.D., investitorul pe baza Certificatului de Urbanism emis de Consiliul Local al orașului Arad va trece la fazele P.T. de proiectare

Se vor respecta criteriile conform H.G.1076/2004

Toate categoriile de lucrări vor fi în sarcina investitorilor :

Bogdan Cristian Catalin și soția
Szabad Ioan și Ecaterina
Mot Emil Marius și soția
Bozgau Dumitru și Sima Mirela
Ciobotariu Flavius Ghe. și soția

Sef proiect : arh. Batcu Mircea

Intocmit : arh. Batcu Mircea



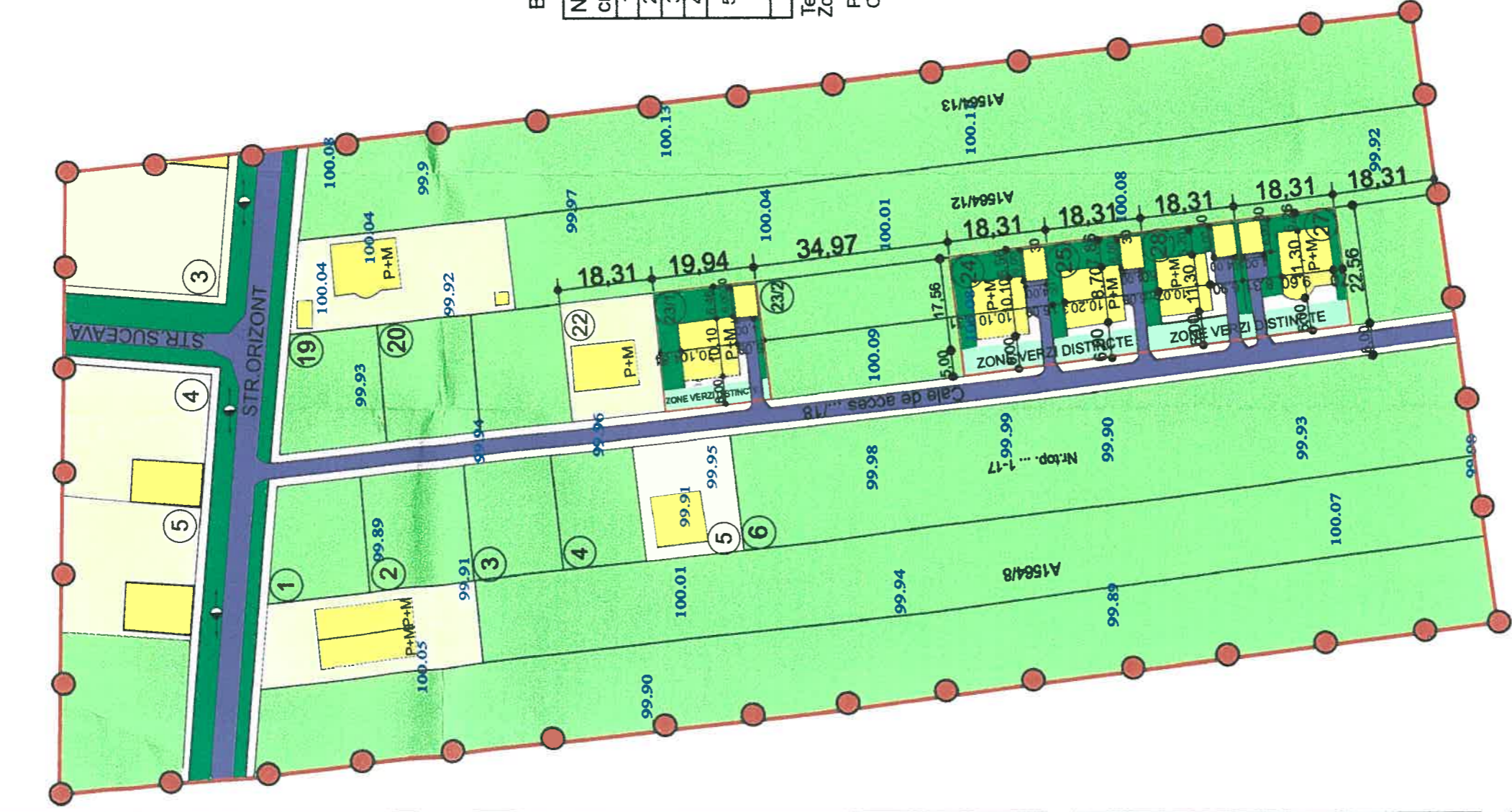
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CASE FAMILIALE P, P+M, P+E+M

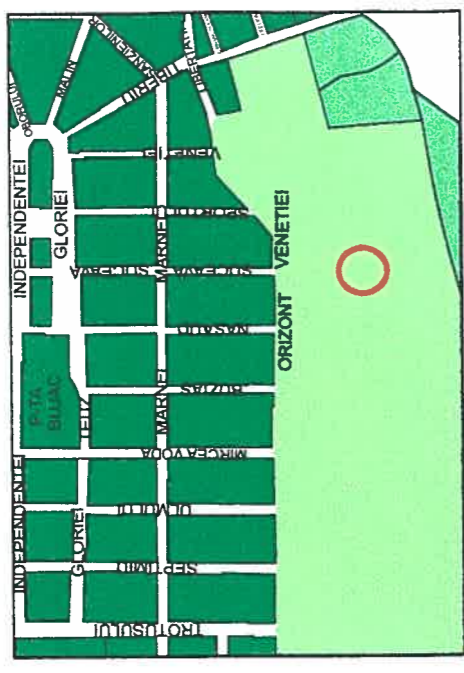
ARAD, STR. ORIZONTULUI, NR. 47

02/A REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN DE SITUATIE
SC.: 1:500



PLAN INCADRARE IN ZONA
SC. 1:5000



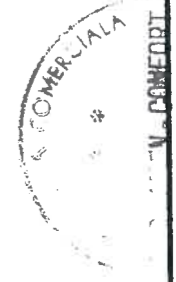
BILANT TERITORIAL - INCINTA BOGDAN CRISTIAN CATALIN SI SOTIA, SZABAD I., MOTE.,
BOZGAU DUMITRU SI SIMA M., CIOBOTARIU F.

Nr. crit.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Zona de locuit			840,92	40,00
2	Teren arabil	2102,30	100,00		
3	Spatii verzi amenajate			445,00	21,17
4	Gradini			520,38	24,75
5	Circulatii - carosabil - platforme pietonale			296,00	14,08
				250,00	11,89
				46,00	2,19
	TOTAL	2102,30	100,00	2102,30	100,00

Teren total arabil : 2102,30
Zone verzi distincte propuse : 445,00 21,17 %
P.O.T. existent = 0,00 % P.O.T. propus = 40,00 %
C.U.T. existent = 0,00 C.U.T. Propus = 0,68

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- CONTUR INDICATIV CLADIRI EXISTENTE
- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONE VERZI NEAMENAJATE
- GRADINI
- ZONE VERZI DISTINCTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- CAI DE COMUNICATIE PIETONALA



SC. PROSAMIEN CONFORT SRL.
C.U.I. 46164750

URBANISM	Arh. R. Ciobanu	Scara : 1:500	Proiect nr.: 29/2008
SEF PROIECT	Arh. Batcu Mircea		Faza : P.U.D.
PROIECTAT	Arh. Batcu Mircea	2008	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CASE FAMILIALE P, P+M, P+E+M ARAD, STR. ORIZONTULUI NR.47
DESENAT	Halmagean O.		REGLEMENTARI URBANISTICE
			02A