

Societate comerciala
"D & D DESIGN PROIECT" S.R.L

J02/1214/24.09.2003

Str. Iustin Marsieu nr.8 – ARAD –

Tel. / Fax.: 0257/253399– 0257/279988

E-mail:d_d_designproiect@yahoo.com

Denumirea lucrarii	: PLAN URBANISTIC DE DETALIU „LOCUINTA UNIFAMILIALA DEMISOL + PARTER + MANSARDA“ Str. Orizontului f.n. – ARAD –
Amplasament	: ARAD , judetul Arad Str. Orizontului f.n.
Beneficiar	: ARDELEAN DOREL PETRU ARDELEAN MARIA EDITA
Proiectant general	: S.C. „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L ARAD
Proiectanti de specialitate	: S.C. „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. Arad S.C. „ATELIER A” S.R.L. Arad S.C. „ALPIN PROIECT” S.R.L. Arad
Nr. Contract	: 03 / 2006
Faza	: P.U.D – PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Volumul	: PIESE SCRISE SI DESENATE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Director	S.C. „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L Arad : Arh . Dinulescu Marian

Arad - aprilie 2006

Societate comerciala
"D & D DESIGN PROIECT" S.R.L

J02/1214/24.09.2003

Str. Iustin Marsieu nr.8 – ARAD –

Tel. / Fax.: 0257/253399– 0257/279988

E-mail:d_d_designproiect@yahoo.com

COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI.

SEF PROIECT : Arh . Dinulescu Sandra

ARHITECTURA.

S.C. „D & D DESIGN PROIECT“ S.R.L Arad

Arh. Dinulescu Marian

Arh. Dinulescu Sandra

Teh. Dinulescu Mirela

INSTALATII.

DRUMURI, SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE

RIDICARE TOPOGRAFICA..

S.C. "ALPIN PROIECT" S.R.L Arad

Cosmin Sida

Sorin Morar

STUDIU GEOTEHNIC.

S.C. "ATELIER A" S.R.L Arad

Ing. Ileana Jambor

Teh. Alexandru Toma

Societate comerciala
"D & D DESIGN PROIECT" S.R.L

J02/1214/24.09.2003

Str. Iustin Marsieu nr.8 – ARAD –

Tel. / Fax.: 0257/253399– 0257/279988

E-mail:d_d_designproiect@yahoo.com

BORDEROUL VOLUMULUI .

A. PIESE SCRISE .

- I. FOAIE DE CAPA T
- II. COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI
- III. BORDEROUL VOLUMULUI
- IV. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE .

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul P.U.D

2. INCADRAREA IN ZONA .

- 2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate
- 2.2 Concluzii din documentatii eleborate concomitent cu P.U.D.

3. SITUATIA EXIISTENTA .

4. REGLEMENTARI.

5. CONCLUZII.

6. ANEXE.

B. PIESE DESENATE .

1. P.U.D. – „LOCUINTA UNIFAMILIALA – DEMISOL + PARTER + MANSARDA“
Str. Orizontului f.n. – Arad –
- SITUATIA EXISTENTA – scara 1:500 - 01/A
2. P.U.D. – „LOCUINTA UNIFAMILIALA – DEMISOL + PARTER + MANSARDA“
Str. Orizontului f.n. – Arad –
- REGLEMENTARI URBANISTICE – scara 1:500 - 02/A
3. P.U.D. – „LOCUINTA UNIFAMILIALA – DEMISOL + PARTER + MANSARDA“
Str. Orizontului f.n. – Arad –
- REGLEMENTARI EDILITARE – scara 1:500 - 03/A
4. P.U.D. – „LOCUINTA UNIFAMILIALA – DEMISOL + PARTER + MANSARDA“
Str. Orizontului f.n. – Arad –
- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA – scara 1:500 - 04/A

Intocmit :
Arh . Dinulescu Sandra

Societate comerciala
"D & D DESIGN PROIECT" S.R.L

J02/1214/24.09.2003

Str. Iustin Marsieu nr.8 – ARAD –

Tel. / Fax.: 0257/253399– 0257/279988

E-mail:d_d_designproiect@yahoo.com

MEMORIU JUSTIFICATIV .

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	: PLAN URBANISTIC DE DETALIU „LOCUINTA UNIFAMILIALA – DEMISOL + PARTER + MANSARDA” - Str. Orizontului f.n. – Arad -
Amplasament	: municipiul ARAD Judetul ARAD
Beneficiar	:ARDELEAN DOREL PETRU ARDELEAN MARIA IUDITA
Proiectant general	:S.C." D & D DESIGN PROIECT " S.R.L ARAD
Data elaborarii	: aprilie 2006

1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii il constituie elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu
– Strada Orizontului f.n. – Arad - . Lucrarea se elaboreaza pe baza comenzii beneficiarilor.

La elaborarea lucrarii s-a tinut cont de Legea nr.50/1991 privind „Autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor”, act fundamental in reglementarea si continutul documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, de Ordinul MLPAT – DUAT Nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare si a continutului documentatiilor prevazute de Legea 50/1991, precum si de Ordinul Nr. 176 / N / 16 august 2000 privind „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu” – indicativ G M 009 – 2000.

Planul Urbanistic de Detaliu reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelare, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.

Planul Urbanistic de Detaliu are caracter de reglementare specifica si se elaboreaza pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General sau din Planul Urbanistic Zonal, corelate cu conditionarile din Certificatul de Urbanism.

Prevederile programului de dezvoltare, pentru zona studiata sunt stipulate in Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25000 / 1997, elaborat de catre S.C " PROIECT ARAD "S.A., coraborate cu prevederile Regulamentului aferent P.U.G.

Zona studiata face parte din teritoriul administrativ al Municipiului Arad.

Zona studiata, in conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat, se afla in intravilanul localitatii resedinta de judet, la limita intravilanului existent.

In conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 350 / 27.02.2006, emis de catre Primaria Municipiului Arad, terenul in baza strategiei de dezvoltare a Municipiului Arad, este o zona cu destinatia „LOCUINTE”, iar prin grija beneficiarului se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu, care va reglementa regimul urbanistic al zonei, conform prevederilor legislatiei in vigoare.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, incuba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile temei de proiectare intocmite cu beneficiarul lucrarii si planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

Planul Urbanistic de Detaliu propune solutii tehnice privind dezvoltarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona.

Planul Urbanistic de Detaliu stabileste amplasamentele viitoarelor constructii din zona, urmarindu-se incadrarea acestora intr-o solutie de ansamblu pentru utilitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezenta documentatie de urbanism.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste :

- aprofundarea si rezolvarea completa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva (dimensionarea, functionarea, aspectul architectural, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea cu utilitati edilitare)
- schimbarea destinatiei, respectiv a categoriei de folosinta a terenului, din teren agricol in categoria „curti constructii”
- stabilirea terenurilor din categoria aflate in domeniul privat al statului, al altor persoane juridice si fizice, respectiv domeniul public
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si antropic existent
- rezolvarea unor solutii de accesare a noii unitati teritoriale de referinta care se dezvolta in aceasta zona.

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Aradul face parte din seria marilor orase din vestul tarii. Este situat la 24°19' longitudine estica de Greenwich si 46°11' latitudine nordica, pe malurile Muresului. Municipiul Arad este situat in Campia Muresului, subdiviziunea Campul Aradului, situat in partea sudica a Campiei Muresului.

Municipiul Arad, respectiv judetul Arad, reprezinta centrul administrativ si economic polarizator al intregului judet. Prin numarul mare de locuitori functiile economice si influenta teritoriala, orasul Arad este unul din principalele centre urbane ale tarii.

Prin dezvoltarea localitatii din punct de vedere economic si prin marirea intravilanului localitatii se va putea asigura necesarul de spatii pentru realizarea de locuinte, spatiu necesar pentru construirea de noi unitati economice si spatii necesare pentru construirea de complexe comerciale si de prestari servicii.

Amplasamentul obiectivului de investitie propus, este situat in Judetul Arad, Municipiul Arad in conformitate cu documentatiile de urbanism aprobate – respectiv Planul Urbanistic de General al Municipiului Arad.

Parcela pe care urmeaza a se realiza investitia, se afla la limita intravilanului Municipiului Arad in partea de vest a acestuia, in cartierul Bujac, si este delimitata dupa cum urmeaza :

- La NORD – Strada Orizontului
- La VEST – teren liber de constructii – teren arabil, proprietatea unor persoane fizice si juridice
- La SUD – teren liber de constructii – teren arabil, proprietatea unor persoane fizice si juridice
- La EST – teren liber de constructii – teren arabil, proprietatea unor persoane fizice si juridice

Amplasamentul propus face parte din Unitatea Teritoriala de Referinta – UTR 16 conform Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1995 intocmit de catre S.C. „PROIECT ARAD” S.A, precum si Regulamentul aferent acestuia, aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.89 / 1997 si 98 / 1998 si Hotararea nr.176 / 2002, privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a P.U.G si al Regulamentului aferent acestuia.

Beneficiarul a solicitat si a primit de la Primaria Municipiului Arad Certificatul de Urbanism nr. 350 din 27.02.2006.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D – Plan Urbanistic de Detaliu.

In vederea intocmirii documentatiei de urbanism P.U.D – Plan Urbanistic de Detaliu, s-a intocmit o ridicare topografica a amplasamentului, precum si a zonelor adiacente, in vederea stabilirii cotei terenului sistematizat, a viitoarelor cote ± 0.00 a obiectelor de investitie, precum si stabilirea in corelatie cu drumurile existente a acceselor pietonale, a acceselor carosabile, a platformelor de parcare, a zonelor verzi, precum si amplasarea obiectivelor de investitie in teren, in corelatie cu cladirile existente.

Deasemenea s-a intocmit studiul geotehnic in vederea stabilirii cotelor de fundare si de a avea cat mai multe date despre natura terenului, limita apei subterane, etc.

3.SITUATIA EXISTENTA

- Amplasamentul obiectivelor de investitie propus, este situat in Judetul Arad Municipiul Arad, in zona de vest a localitatii, in cartierul Bujac, pe Strada Orizontului f.n.

Terenul se afla in intravilanul Municipiului Arad, in conformitate cu documentatiile de urbanism aprobate – Planul General al Municipiului Arad –

Amplasamentul, in suprafata de 2.500 mp, inscris in C.F. nr. 69232 nedefinitiva – Arad este ca si categorie de folosinta teren arabil in intravilan.

In prezent, accesul la teren se face din Strada Orizontului.

- Parcela pe care urmeaza a se realiza investitia este in suprafata de 2.500 mp, este libera de constructii, cu caracter de categorie de folosinta teren arabil in intravilan. Parcela are o suprafata neregulata cu laturile principale de 17,46 m la sud, de 17,85 m la nord, de 141,4 m la est, respectiv 145,13 m la vest.

La NORD, parcela se invecineaza cu Strada Orizontului.

La SUD, parcela se invecineaza cu teren liber de constructii – teren arabil, proprietatea unor persoane fizice si juridice.

La EST, parcela se invecineaza cu teren liber de constructii – teren arabil, proprietatea unor persoane fizice si juridice.

La VEST, parcela se invecineaza cu teren liber de constructii – teren arabil, proprietatea unor persoane fizice si juridice.

In incinta zonei studiate sunt ocupate urmatoarele suprafete de teren:

- Pe latura opusa a strazii Orizontului sunt edificate cladiri de locuit in regim de inaltime parter.

Alte constructii nu sunt amplasate in suprafata studiată.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

- Cartierul in care se afla amplasat obiectivul de investitie este preponderent cartier de locuinte, majoritatea acestora fiind in regim de inaltime parter.
- In zona studiată singurele cladiri existente sunt cele amintite mai sus, si anume cladirile de locuit, care din punct de vedere arhitectural reprezinta functiunile pe care le adapostesc.

Destinatia cladirilor existente in zona studiată este cea de cladiri de locuit.

Tipul de proprietate asupra terenurilor

In zona studiată exista urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor

- zone de locuit – proprietate privata a unor persoane fizice si juridice
- spatii verzi
- zone carosabile – proprietate privata a statului – domeniu public
- zona – teren agricol – proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice si a statului

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA – EXISTENT.

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFATA	%
LOCUINTE	154,85 mp	1,54 %
SPATII VERZI	923,44 mp	9,17 %
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	<u>1.003,89 mp</u>	<u>9,87 %</u>
CAROSABIL	1.003,89 mp	9,97 %
PLATFORME + PARCARE	0,00 mp	0,00 %
ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE	-----	0,00 %
TEREN AGRICOL	7.985,82 mp	79,32 %
TOTAL ZONA STUDIATA	10.068,00 mp	100,00 %

POT EXISTENT 11,50 %

CUT EXISTENT 0,11

In incinta in care se doreste amplasarea obiectivelor de investitie terenul este proprietatea privata a unor persoane fizice.

BILANT TERITORIAL INCINTA – EXISTENT –

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFATA	%
LOCUINTE	-----	0,00 %
SPATII VERZI	-----	0,00 %
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	-----	<u>0,00 %</u>
CAROSABIL	-----	0,00 %
PLATFORME + PARCARE	-----	0,00 %
ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE	-----	0,00 %
TEREN AGRICOL	2.500,00 mp	100,00 %
TOTAL INCINTA	2.500,00 mp	100,00 %

POT EXISTENT 0,00 %

CUT EXISTENT 0,00

BILANT TERITORIAL INCINTA CONSTRUIBILA – EXISTENT –

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFATA	%
LOCUINTE	-----	0,00 %
SPATII VERZI	-----	0,00 %
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	-----	<u>0,00 %</u>
CAROSABIL	-----	0,00 %
PLATFORME + PARCARE	-----	0,00 %
ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE	-----	0,00 %
TEREN AGRICOL	692,71 mp	100,00 %
TOTAL TEREN CONSTRUCTII	692,71 mp	100,00 %

POT EXISTENT 0,00 %

CUT EXISTENT 0,00

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

Amplasamentul indicat de catre proiectant se situeaza pe Strada Orizontului.

Actualmente amplasamentul este liber de constructii, iar terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-l pericliteze stabilitatea.

Destinatia anterioara a terenului a fost agricola, fapt datorita caruia in acoperisul stratelor din subsolul amplasamentului de afla solul vegetal.

Din punct de vedere geomorfologic, 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. Peste cristalin situat la cca 1000 m adancime, stau discordant si transgresiv formatiunile sedimentare ale panonianului si cuaternarului. Cuaternarul are o grosime incepand de la suprafata, de cca 250 m si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviatile (plistocen si holocen) prezentand o stratificatie in suprafata de natura incrucisata, tipica formatiunilor din conurile de dejectie. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri cu intercalatii de argile si prafuri argiloase.

Amplasamentul se situeaza in localitatea Arad, iar alternanta de strate permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permite ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.

Conform macrozonarii seismice dupa Normativ P100-92, localitatea Arad se incadreaza intr-o zona seismica de calcul notata cu „D” careia ii corespund: $k_s = 0,16$ si $T_c = 1,0$ sec.

Adancimea de inghet – dezghet a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m.

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual.

Forajul F1, umplutura are grosimea de 0,80 m, dupa care pana la adancimea de 3,60m, s-a interceptat un complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent, iar pana in baza forajului, s-a intalnit un complex nsipos cu pietris si bolovanis cafeniu dgalbui saturat de indesare medie.

Apa subterana a fost interceptata in forajul efectuat (luna septembrie 2005) la adancimea de 1,80 m. Variatia nivelului apei subterane este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona, precum si de variatia nivelului raului Mures. Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane pana la adancimea de 1,00 m fata de nivel teren actual.

Din analiza rezultatelor obtinute cu lucrarile de cercetare ale terenului de fundare se desprind urmatoarele aspecte mai importante:

- imobilul se va funda la adancimea de 1,00 m si se va ridica cota terenului cu 50 cm.
- Presiunea conventionala ce se va lua in calcul pentru D_f indicata si $b = 1,00$ m, este $P_{conv.} = 210$ Kpa.

Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu prezentarea pozitiei acestora.

Amplasamentul propus pentru obiectivele de investitie amintite, este degajatat de orice forma de constructie, pe acesta neexistind cladiri sau alte obiecte subterane sau supraterane. Avand in vedere planeitatea amplasamentului, stabilitatea terenului este asigurata.

Adancimea apei subterane.

Apa subterana a fost interceptata in forajul efectuat (luna septembrie 2005) la adancimea de 1,80 m. Variatia nivelului apei subterane este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona, precum si de variatia nivelului raului Mures. Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane pana la adancimea de 1,00 m fata de nivel teren actual.

Parametrii seismici caracteristici zonei.

Conform macrozonarii seismice dupa Normativ P100-92, localitatea Arad se incadreaza intr-o zona seismica de calcul notata cu „D” careia ii corespund: $k_s = 0,16$ si $T_c = 1,0$ sec.

Analiza fondului construit existent.

In zona studiata, asa dupa cum s-a amintit si in capitolele anterioare, exista doar constructii in regim de inaltime parter si anume cladiri de locuit.

ECHIPARE EXISTENTA .

Apa potabila

Exista retea pe strada Orizontului.

Canalizare menajera si pluviala

Nu exista retele in zona.

Alimentarea cu energie electrica

Exista retea pe strada Orizontului.

Telecomunicatii

Exista retea pe strada Orizontului.

Gaze naturale

Exista retea pe strada Orizontului.

4.REGELEMENTARI .

Obiectivele noi solicitate prin tema – program.

Pe terenul situat in Judetul Arad, Municipiul Arad, Strada Orizontului f.n., urmeaza a se realiza urmatoarele :

- in partea de nord a amplasamentului, pe o suprafata de 150,00 mp urmeaza a se realiza o locuinta unifamiliala in regim de inaltime demisol partial, parter si mansarda, cat si un garaj de 4 x 5 m.
- in mijlocul amplasamentului, urmeaza a se realiza o anexa cu tarc pentru caini.

Capacitate , suprafata desfasurata.

Amplasamentul pe care se doreste a se executa o locuinta unifamiliala in regim de inaltime demisol partial, parter si mansarda, se gaseste in Arad, strada Orizontului f.n., este in suprafata de 2.500,00 mp, conform C.F. si este inscris in C.F. nr. 69232 nedefinitiv, NR. TOP 158.1564/12/1 cad 5302, si este proprietatea beneficiarului.

Amplasamentul se afla la frontul strazii Orizontului si are o deschidere de 17,85 m si o lungime de 143,26 m.

Imobilul nou ce se va edifica va fi retras de la frontul strazii cu cca 12,00 m.

Suprafata construita la sol va fi de cca. 150,00 mp, iar suprafata desfasurata de cca. 325,00 mp.

Repartitia functiunilor pe cele trei nivele va fi urmatoarea:

- Demisol
 - casa de scara
 - hol
 - centrala termica
 - camara alimente
 - magazie

- Parter
 - foyer
 - birou
 - camera de zi
 - hol
 - dormitor
 - dressing
 - baie
 - grup sanitar
 - casa de scara
 - bucatarie
 - camara alimente

- Mansarda
 - hol
 - dormitor
 - dormitor
 - dormitor
 - baie
 - baie
 - sala de sport.

Incinta se va mobila cu un garaj de 4,00 x 5,00 m si cu o anexa cu tarc pentru caini.

Incinta se va imprejmui la drum si lateral pe o adancime de 37,00 m cu un gard realizat din zidarie, avand inaltimea de 1,80 m, iar restul imprejmuirii pana la adancimea de 70,00 m cu un gard realizat din stalpi din metal cu fundatii din beton si plasa de sarma.

Regimul de inaltime este demisol partial, parter si mansarda.

ARIA CONSTRUITA - $A_c = 150,00$ mp

ARIA DESFASURATA - $A_d = 325,00$ mp

Structura de rezistenta – zidarie portanta cu samburi din beton armat, plansee din beton armat.

Pereti exteriori – zidarie caramida tip Porotherm, grosime 38 cm.

Acoperis – sarpanta din lemn si invelitoare din tigla.

Imprejmuirea se va realiza la drum si lateral pe o adancime de 37,00 m cu un gard realizat din zidarie, avand inaltimea de 1,80 m, iar restul imprejmuirii pana la adancimea de 70,00 m cu un gard realizat din stalpi din metal cu fundatii din beton si plasa de sarma.

Principalele obiective din incinta vor fi :

- locuinta in regim de inaltime demisol partial + parter + mansarda
- garaj in regim de inaltime parter
- anexa cu tarc pentru caini
- drumuri si platforme , sistematizare verticala
- retele exterioare
- imprejmui si porti
- plantatii si spatii verzi

Cladirea principala este structurata pe urmatoarele functiuni :

- Demisol
 - casa de scara
 - hol
 - centrala termica
 - camara alimente
 - magazie

- Parter
 - foyer
 - birou
 - camera de zi
 - hol
 - dormitor
 - dressing
 - baie
 - grup sanitar
 - casa de scara
 - bucatarie
 - camara alimente

- Mansarda
 - hol
 - dormitor
 - dormitor
 - dormitor
 - baie
 - baie
 - sala de sport.

Se intinde pe o suprafata construita la sol de cca 150,00 mp.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

Locuinta in regim de inaltime demisol partial, parter si mansarda se va edifica in parte de nord-est a amplasamentului, pe o suprafata la sol de 150,00 mp.

Se propune un acces atat casosabil, cat si pietonal din strada Orizontului.

La amenajarea accesului in incinta s-a tinut seama de prevederile legislatiei in vigoare.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute.

Noile constructii se vor integra armonios in cadrul existent, avand in vedere ca singurele constructii existente in zona, sunt construite cu aceleasi sisteme constructive si cu finisaje asemanatoare

Principii de interventie asupra constructiilor existente .

Avand in vedere situatia existenta si faptul ca terenul este liber de constructii nu sunt necesare interventii la fondul construit existent.

Modalitati de organizare a circulatiei carosabile si pietonale.

Se va asigura acces atat pietonal cat si carosabil din strada Orizontului.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adoptare a solutiilor de organizare al reliefului zonei.

Avand in vedere cadrul construit existent precum si faptul ca terenul este aproximativ plan, este teren agricol si neplatat, nu au fost probleme in amplasarea noilor obiective de investitie vis-à-vis de relieful zonei .

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta.

Datorita faptului ca amplasamentul se afla la extremitatea de est a localitatii, intr-o zona cu constructii relativ modeste, si executate intr-o perioada nu prea indepartata, nu este cazul de instituire a regimului de zona protejata.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Amplasamentul fiind teren agricol, nu a fost cazul de existenta unor zone verzi. Se vor amenaja prin noul proiect zone verzi, plantate si de protectie.

Regimul de construire, procentul de ocupare a terenurilor, coeficientul de utilizare al terenurilor.

Locuinta unifamiliala va fi construita in regim de inaltime demisol partial, parter si mansarda, iar garajul in regim de inaltime parter..

Bilantul teritorial al zonei studiate, al incintei si al incintei construibile .

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA –

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
LOCUINTE	154,85 mp	1,54 %	357,54 mp	3,55 %
SPATII VERZI	823,44 mp	9,17 %	1.306,58 mp	12,88 %
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	<u>1.003,89 mp</u>	<u>9,97 %</u>	<u>1.110,77 mp</u>	<u>11,03%</u>
CAROSABIL	1.003,89 mp	9,97 %	1.003,89 mp	9,97 %
PLATFORME + PARCARE	0,00 mp	0,00 %	106,88 mp	1,06 %
ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE	-----	0,00 %	-----	0,00 %
TEREN AGRICOL	7.885,82 mp	79,32 %	7.293,11 mp	72,44 %
TOTAL ZONA STUDIATA	10.068,00 mp	100,00 %	10.068,00 mp	100,00 %

POT EXISTENT 11,50 %
 POT PROPOS 15,79 %
 CUT EXISTENT 0,11
 CUT PROPOS 0,14

BILANT TERITORIAL INCINTA -

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
LOCUINTE	-----	0,00 %	202,69 mp	8,11 %
SPATII VERZI	-----	0,00 %	383,14 mp	15,32 %
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	-----	<u>0,00 %</u>	<u>106,88 mp</u>	<u>4,28 %</u>
CAROSABIL	-----	0,00 %	0,00 mp	0,00 %
PLATFORME + PARCARE	-----	0,00 %	106,88 mp	4,28 %
ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE	-----	0,00 %	-----	0,00 %
TEREN AGRICOL	2.500,00 mp	100,00 %	1.807,29 mp	72,29 %
TOTAL INCINTA	2.500,00 mp	100,00 %	2.500,00 mp	100,00 %

POT EXISTENT 0,00 %
 POT PROPOS 12,38 %
 CUT EXISTENT 0,00
 CUT PROPOS 0,17

BILANT TERITORIAL INCINTA CONSTRUIBILA -

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
LOCUINTE	-----	0,00 %	202,69 mp	29,26 %
SPATII VERZI	-----	0,00 %	383,14 mp	55,31 %
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	-----	<u>0,00 %</u>	<u>106,88 mp</u>	<u>15,43 %</u>
CAROSABIL	-----	0,00 %	0,00 mp	0,00 %
PLATFORME + PARCARE	-----	0,00 %	106,88 mp	15,43 %
ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE	-----	0,00 %	-----	0,00 %
TEREN AGRICOL	892,71 mp	100,00 %	-----	0,00 %
TOTAL TEREN CONSTRUCTII	892,71 mp	100,00 %	892,71 mp	100,00 %

POT EXISTENT 0,00 %
 POT PROPOS 44,88 %
 CUT EXISTENT 0,00
 CUT PROPOS 0,67

Asigurarea utilitatilor.

Alimentarea cu apa potabila

Exista retea de apa potabila pe strada Orizontului si se va realiza un bransament pana la noul obiectiv de investitie ce se va edifica.

Canalizarea menajera si pluviala.

Se va realiza intr-o prima etapa un rezervor vidanjabil, urmand ca odata cu realizarea canalizarii pe strada Orizontului, retea din incinta sa se racordeze la viitoarea retea stradala.

Alimentare cu energie electrica .

Se va racorda la retea existenta pe strada Orizontului.

Telecomunicatii

Se va racorda la retea existenta pe strada Orizontului.

Alimentare cu gaze naturale .

Se va racorda la retea existenta pe strada Orizontului.

5. CONCLUZII.

Ansamblul de constructii propuse va fi tratat ca o compozitie de volume cu aspect modern, reprezentative.

Propunerile prezentului P.U.D – PLAN URBANISTIC DE DETALIU se inscriu in prevederile P.U.G al Municipiului Arad, precum si in propunerile de utilizare functionala a prevederilor Regulamentului P.U.G .

Elaboratorul prezentului P.U.D apreciaza ca realizarea acestei investitii va duce la dezvoltarea Municipiului ARAD, atat economic cat si urbanistic, si va elimina o serie de disfunctionalitati existente in zona.

6.ANEXE .

- CERTIFICAT DE URBANISM
- EXTRAS DE CARTE FUNCARA
- RIDICARE TOPOGRAFICA
- AVIZE SI ACORDURI

SEF DE PROIECT :

Arh. Dinulescu Sandra

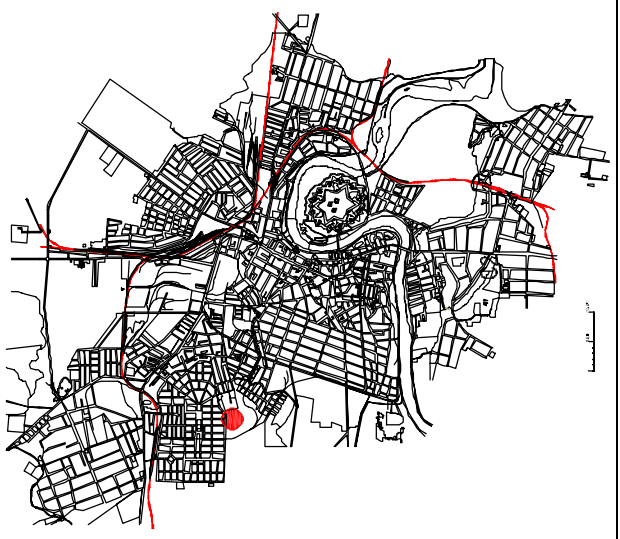
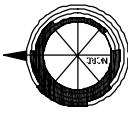
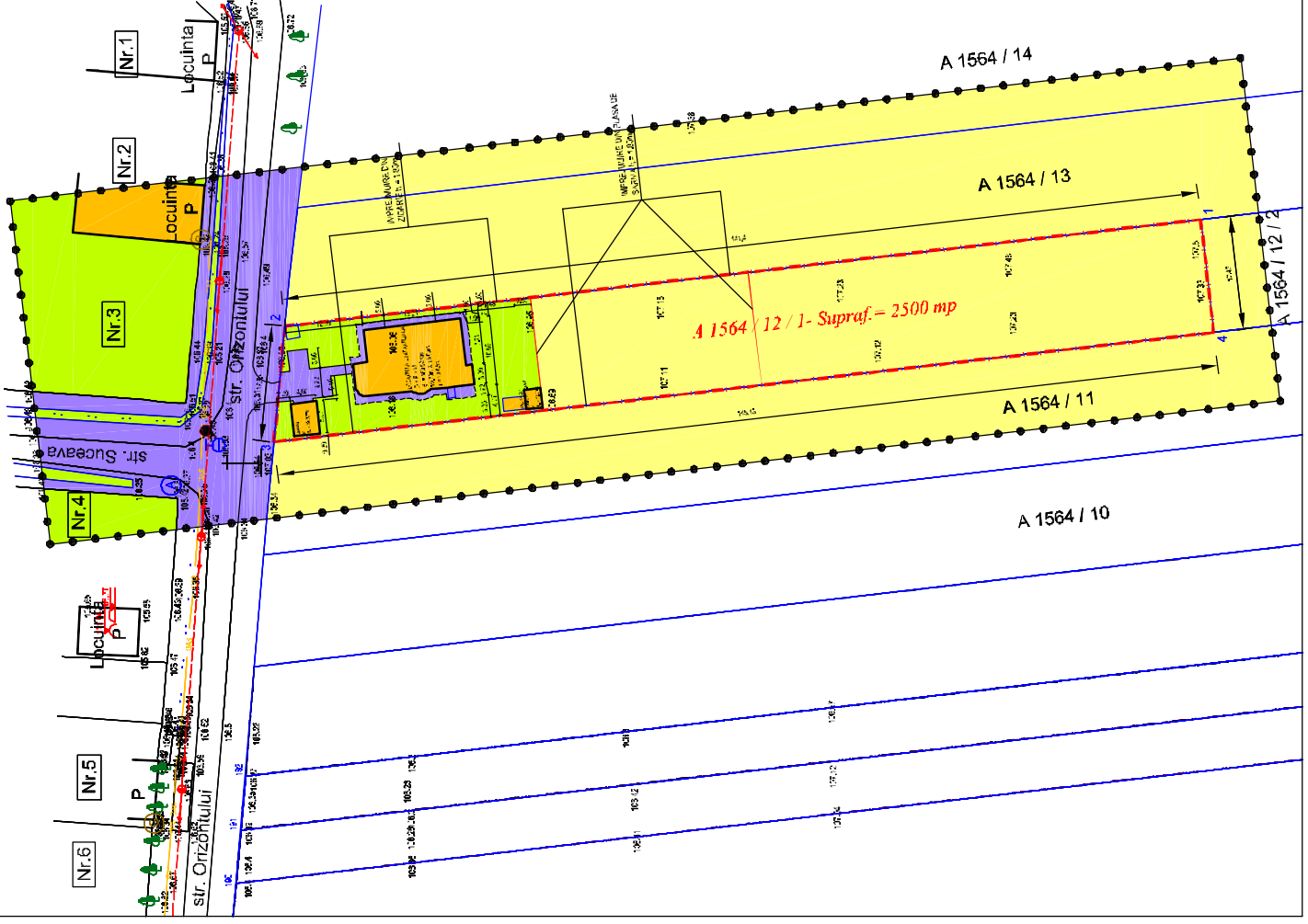
PROIECTANTI DE SPECIALITATE :

ARHITECTURA
Arh. Dinulescu Sandra
Teh. Dinulescu Mirela

INSTALATII

DRUMURI

STUDIU GEO
Ing. Jambor Ileana
Teh. Toma Alexandru

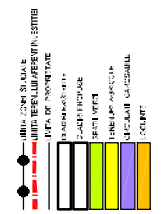


FUNCȚIUNI	REGLEMENTARE	IMPLIMENTARE	PROIEȚARE
LOCUIRE	90%	200%	80%
ZONĂ VERDE	10%	300%	120%
ALTE FUNCȚIUNI	0%	0%	0%
TOTAL BUNURI	100%	500%	100%

FUNCȚIUNI	REGLEMENTARE	IMPLIMENTARE	PROIEȚARE
LOCUIRE	90%	200%	80%
ZONĂ VERDE	10%	300%	120%
ALTE FUNCȚIUNI	0%	0%	0%
TOTAL BUNURI	100%	500%	100%

FUNCȚIUNI	REGLEMENTARE	IMPLIMENTARE	PROIEȚARE
LOCUIRE	90%	200%	80%
ZONĂ VERDE	10%	300%	120%
ALTE FUNCȚIUNI	0%	0%	0%
TOTAL BUNURI	100%	500%	100%

P.U.D. PLAN ÎNCADRĂRII DE DETALIU
 ÎNCADRĂRII ÎN FAMILIA UNIBLOCULUI "PARTER + MANSARDĂ"
 REGULAMENTARI URBANISTICE



Verificator / Expert	Numar / Nr. Inregistrare	Scara / Scara	Referat / Referat	Expresia nr. / Expresia nr.
Arh. M. Dinulescu	Societate contractantă		Bucuresti	Referat: Expresia nr. / Referat: Expresia nr.
* D & D DESIGN PROJECT * S.R.L. J02 12/4/24.09.2003				
Str. Iuliu Maniu, nr. 8 - ARAD				
Specificatiile / Numar / Nr. Inregistrare	Scara / Scara	Titu / Titlu	Nr. Et. / Nr. Et.	
Arh. S. Dinulescu	1:500	Titu / Titlu	P 032006	
Arh. S. Dinulescu	1:500	Titu / Titlu	P 032006	