

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

Pr.nr.

Faza:

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M ȘI GARAJ

Arad, Str. Rândunicii nr. 64

DUMITRU CRISTIAN ȘI DANIELA

27/2016

P.U.D.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M ȘI GARAJ**
- Număr proiect: 27/2016
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic de Detaliu
- Beneficiar: **DUMITRU CRISTIAN și DANIELA**
- Proiectant: **S.C. ARHITECTONIC S.R.L.**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului DUMITRU CRISTIAN ȘI DANIELA.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1065 din 24.05.2016, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad, Str. Rândunicii, având o suprafață de **1.500 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 339923 Arad (nr. Cad 339923).

Zona studiată, în suprafață de **5.200 mp**, este situată de o parte și de alta a de străzii Rândunicii.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat pe Str. Rândunicii nr. 64 și constă dintr-o suprafață de 1.500 mp de teren cu folosință arabilă în intravilan.

Zona generală de amplasament – zona Sanevit – oferă bune premize de dezvoltare a zonei rezidențiale a municipiului, dar care necesită o gândire unitară a tramei stradale și utilităților edilitare. În acest perimetru au început să fi construite locuințe P, P+1, P+1+M, conform PUZ-urilor întocmite punctual în zonă.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în nordul Mun. Arad, la limita zonei construite a cartierului Grădiște și este accesibilă dinspre Str. Rândunicii.

Parcela studiată are formă trapezoidală, cu frontul stradal de 28,19m și adâncimea de 52,66m ÷ 56,19m.

Vecinătățile incintei studiate sunt:

- nord: locuințe P+M
- sud: arabil în intravilan
- est: parțial locuințe P+M, arabil în intravilan
- vest: Str. Rândunicii și zonă locuințe P, P+M.

2.3. Concluzii din documentații deja elaborate

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat și în P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011.

- Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Municipal Arad

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din **UTR nr. 55**.

Subzonele funcționale UTR nr. 55 sunt următoarele:

- Rezidențiale cu clădiri P, P+1, P+2
- Funcțiuni complementare locuirii
- Instituții publice și servicii de interes general
- Gospodărie comunală
- Parcuri, complexe sportive, turism și perdele de protecție

Regimul de înălțime pentru clădirile propuse în UTR nr. 55 este P, P+1, P+2, P+2+M.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zonă predominant rezidențială este 40%.

Interdicții temporare de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R. - ului nr. 55.

Interdicții permanente: nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare LMu55a,b,c; nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene, linii de înaltă tensiune.

- P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011. Prevederile de zonificare sunt următoarele:

- Se vor autoriza construcții rezidențiale și dotări;
- P.O.T. maxim admis zonă rezidențială = 40,00 % și 70% pentru zonă dotări
- C.U.T. maxim admis = 1,20 în zona rezidențială și 2,10 pentru zonă dotări
- Regim de înălțime maxim P+1+M, cu înălțimea maximă la cornișă 8,00 m pentru locuințe
- Retrageri de la frontul stradal între 5,00 m și 6,30 m

Documentația faza P.U.D. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 009 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, HGR 525/1996 și Codul Civil.

2.4. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu prezentul P.U.D.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Circulația

Zona luată în studiu este traversată pe direcția nord – sud de Str. Rîndunicii. Aceasta aparține domeniului public, aflat în administrarea Primăriei Mun. Arad și este de categoria 3, cu o bandă de circulație pe sens și este circulat cu o frecvență redusă. Prospectul său este, conform categoriei în care se încadrează, de 5,20m. Drumul este modernizat cu îmbrăcăminte asfaltică. Lățimea totală a Str. Rîndunicii este de 13,75m, incluzând zone verzi și alei pietonale exclusiv pe partea stângă a străzii.

3.2. Analiza fondului construit existent

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este caracteristic dezvoltării rezidențiale din zonele recent construite, cu clădiri de locuit realizate în ultimii 5-15 ani, într-o stare tehnică foarte bună, din materiale durabile (zidărie cărămidă). Regimul de înălțime pentru locuințe este P, P+M, P+1.

Nu există fond construit în incinta studiată.

Din totalul de 5.200 mp al terenului din perimetrul zonei studiate, 36,63% sunt suprafețe ocupate cu terenuri arabile în intravilan, ne-reglementate prin P.U.Z. aprobat prin HCLM 261/2011 (1.905 mp), 44,62% sunt zone ocupate cu locuințe individuale (2.320 mp), 9,81% sunt suprafețe ocupate cu drumuri, alei pietonale și accese carosabile (510 mp), iar 8,94% sunt terenuri ocupate cu zone verzi de protecție carosabil (465 mp).

Parametrii seismici caracteristici zonei: zonă seismică de calcul „D”, cu $a_g=0,16$ g și $T_c=0,7$ sec.

În marea lor majoritate, terenurile sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice (81,25%), iar căile de comunicație carosabile și pietonale aparțin domeniului public al statului (18,75%).

3.3. Ocuparea terenurilor

Incinta studiată are folosința "arabil în intravilan", conform Extrasului C.F. nr. 339923 Arad (nr.

Cad 339923).

Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenurile din zona studiată sunt în grupa „curți construcții”, „arabil în intravilan” și categoria „drumuri”, conform metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități, aprobată de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 90/N/02 iunie 1997 și O.N.C.G.C. nr. 911-CP/02 iunie 1997.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate în principal de nerespectarea aliniamentelor stradale prevăzute prin documentațiile de urbanism aprobate (HCLM 261/2011) și de absența aleilor pietonale amenajate pe partea dreaptă a Str. Rândunicii.

3.4. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic preliminar întocmit de S.C. GEOPROIECT S.R.L. menționăm:

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul explorat aparține Câmpiei de Vest, aspectul terenului fiind plan orizontal, cu stabilitatea generală asigurată.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul se încadrează în estul depresiunii Panonice, unde s-au depus peste fundamentul cristalin-eruptiv formațiuni sarmațiene, panonice și cuaternare. Cuaternarul alcătuit din aluviuni lacustre și fluviatile, este reprezentat prin nisipuri cu pietrișuri în alternanță cu pământuri argiloase-prăfoase.

Hidrogeologic, amplasamentul nu se află în zona de influență a vreunui emisar, eventuale variații ale nivelului apei subterane putându-se datora doar variațiilor de volum de precipitațiilor din zonă.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec}$ și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70\text{m} + 0,80\text{m}$.

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

În vederea determinării stratificației terenului și a proprietăților geomecanice ale pământurilor, în amplasament s-au executat două foraje manuale.

Lucrările de investigare geotehnică a terenului de fundare au evidențiat o stratificație constituită din:

- sol vegetal până la 0,5 m adâncime
- argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă până la 1,0 m adâncime
- argilă prăfoasă cafenie apoi cafeniu gălbuie cu intercalații ruginii plastic vârtoasă cu calcar și calcar alterat până la 2,3 m adâncime
- praf argilos cenușiu ruginiu umed plastic vârtoș cu calcar alterat sub 2,6 m cafeniu gălbui până la 2,9 m adâncime, ce trece apoi la praf nisipos argilos cafeniu cenușiu umed plastic vârtoș cu trecere la plastic consistent până la adâncimea de 3,4 m
- nisip argilos cafeniu umed plastic consistent până la adâncimea finală de investigare.

Apa subterană:

În timpul execuției forajelor (apr. 2016), apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 3,30 m. Nivelul apei subterane poate prezenta variații importante pe verticală în funcție de anotimp și de volumul precipitațiilor.

Un nivel maxim absolut al NH-ului poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate statistic, pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane de-a lungul unei perioade îndelungate de timp.

Concluzii și recomandări:

- se recomandă o fundare directă, la adâncimea de 0,9 m (față de nivel teren actual), pe stratul de argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă. Stratul de fundare va fi argila cafenie plastic vârtoasă
- Presiunea conventională de calcul a terenului de fundare, pe care se poate conta la adâncimea de fundare recomandată și o lățime a tălpii de fundare de $b = 0,6\text{ m}$, în gruparea fundamentală de încărcări, este: $P_{conv.} = 200\text{ kPa}$ (include corecțiile aferente pt. $D_f = 0,9\text{ m}$ și $b = 0,6\text{ m}$).

3.5. Echipare edilitară

3.5.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată există o rețea publică de apă potabilă, de-a lungul Str. Rândunicii, pe partea carosabilă a drumului.

3.5.2. Canalizare menajeră

În zona studiată există o rețea publică de canalizare menajeră, de-a lungul Str. Rândunicii, pe partea dreaptă a drumului, pe zona verde.

3.5.3. Canalizare pluvială

Pe Str. Rândunicii există rețele edilitare de canalizare pluvială.

3.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

Pe partea dreaptă a Str. Rândunicii există rețea de gaze naturale presiune redusă.

3.5.5. Alimentarea cu energie electrică

Pe Str. Rândunicii există rețele electrice, respectiv LEA 0,4 kV pe partea dreaptă a drumului, pe zona verde.

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

4.1. Modernizarea circulației

Prin lucrările de sistematizare verticală se determină poziția în plan și în înălțime a construcțiilor, platformelor de parcare, precum și a drumurilor de acces și de circulație, în corelare cu celelate elemente de construcție din zonă.

Lucrările în vederea modernizării circulației se referă la:

- Racordul platformei carosabile și a accesului auto la Str. Rândunicii
- Realizarea unei alei pietonale de lățime minimă 1,20 m pe partea dreaptă a carosabilului

Costul lucrărilor aferente amenajării accesului rutier și al aleilor pietonale va fi suportat de către locatarii din zonă care beneficiază de aceste amenajări, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

4.2. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune amplasarea unei clădiri cu funcțiunea locuință individuală, conform planșei Reglementări Urbanistice anexată, cu regim de înălțime maxim S+P+M și a amenajărilor aferente. Subsolul/demisolul vor fi destinate spațiilor tehnice, parterul va fi destinat zonei de zi, iar mansarda zonei de noapte a locuinței.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - Locuință individuală, cu regim de înălțime maxim S+P+M
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) racord carosabil între drumul public și accesul la garaj/parcaje în incintă
- e) alei pietonale
- f) amenajarea spațiilor verzi și plantate, amenajări de tip pergolă
- g) platforme gospodărești

Zona studiată are 5.200 mp, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 1.500 mp.

Construcții propuse:

A. Locuință individuală S+P+M și garaj

Sc = 600 mp

Sd = 1.200 mp

În jurul construcției propuse se vor realiza alei pietonale și zone verzi. Zona liberă din jurul clădirii, având o pondere de 39,67 % (595 mp) din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

În incintele imediat învecinate la nord există construcții de locuințe P+M față de a căror amplasare să poată fi raportată construcția propusă prin prezentul P.U.D. Criteriile de amplasare a construcției propuse în incinta studiată țin de aliniamentul la cca. 9 m al locuințelor învecinate la nord și de paralelismul construcției cu limite fizice definite: margine carosabil și împrejmuiri laterale existente.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 1.500 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Locuință individuală S+P+M și garaj	-	-	600	40,00
02.	Alei carosabile, parcaje	-	-	105	7,00
03.	Alei pietonale	-	-	200	13,33
04.	Zone verzi amenajate	-	-	595	39,67
05.	Terenuri arabile în intravilan	1.500	100	-	-
TOTAL GENERAL		1.500	100	1.500	100

4.2.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +109,14 NMN și +109,43 NMN. C.T.S. este prevăzută la +109,60 NMN. Cota $\pm 0,00$ este prevăzută la +110,20 NMN.

4.2.2. Criterii compoziționale și funcționale

Se prevede o locuință dispusă paralel cu limitele nord și sud de proprietate.

4.2.3. Regimul de aliniere

Aliniamentul perimetrului de constructibilitate al construcțiilor propuse este

- 6,00 m față de frontul stradal, respectiv 11,60 m față de marginea carosabilului
- minim 2,00 m față de limita nord și sud a parcelei (limite laterale), dar nu mai puțin de H/2
- minim 16,10 m față de limita estică de proprietate

Perimetrul de constructibilitate al construcțiilor propuse nu cuprinde amenajările de grădină de tip pergolă, piscină, etc.

4.2.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru locuința individuală este **S+P+M**, cu înălțimea maximă de **6,00 m** la cornișă față de CTS și înălțime maximă la coamă de 10,00 m.

4.2.5. Modul de utilizare al terenului

Conform Regulamentului P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011, prevederile privind P.O.T. și C.U.T. sunt următoarele:

- o P.O.T. maxim admis zonă rezidențială = 40,00 %
- o C.U.T. maxim admis = 1,20 în zona rezidențială

4.2.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbră, într-un procent de minim 30,00% în incintă.

4.2.7. Parcaje

Pe parcelă se vor amenaja la sol 2 parcaje auto, iar în perimetrul constructibil se va amenaja un garaj auto 2 locuri.

4.3. Dezvoltarea echipării edilitare

4.3.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pe Str. Rândunicii există o conductă de apă potabilă. Rețeaua existentă în zonă asigură debitul necesar pentru locuința propusă.

4.3.2. Canalizare menajeră

Pe Str. Rândunicii există un colector unitar de ape uzate menajer.

Rețeaua existentă are capacitatea de a prelua debitul suplimentar de ape uzate menajer rezultate în urma activităților specifice locuinței propuse.

La orice schimbare de direcție vor fi prevăzute cămine de vizitare prefabricate, executate conform STAS 2448/82. Căminele de vizitare vor fi prevăzute cu rame și capace din fontă carosabile.

4.3.3. Canalizare pluvială

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul locuinței vor fi colectate cu ajutorul jgheburilor și evacuate în rețeaua de canalizare exterioară prin burlane. Burlanele vor fi prevăzute cu piese speciale pentru curățire.

Apele pluviale provenite de pe acoperișuri se evacuează gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte din PVC-SN4 în rețelele edilitare existente pe Str. Rândunicii.

4.3.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

Alimentarea consumatorului cu gaze naturale necesare pentru încălzirea locuinței și pentru necesarul la prepararea hranei se va realiza din conducta de presiune redusă existentă pe Str. Rândunicii.

Se va prevedea un bransament și un post de reglare-măsurare pentru clădirea propusă. Consumatorii de gaze naturale prevăzuți sunt arzătorul cazanului din centrala termică și arzătoarele plitelor din bucătăria locuinței proiectate.

4.3.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noul obiectiv se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 10 kW (Pi=25 kW). Obiectivul se va alimenta cu energie electrică din rețeaua subterană de joasă tensiune amplasată pe Str. Rândunicii. Bransamentul de energie electrică se va executa subteran.

Pentru noul obiectiv consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal al locuinței, iluminatul exterior al aleilor pietonale, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, alimentarea sistemelor de siguranță (antiefrație, supraveghere, etc.). Locuința va fi dotată cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona acesului principal în locuință.

4.4. Regimul juridic al terenurilor

Terenul pentru care se propune prezentul plan este proprietatea privată a persoanelor fizice Dumitru Cristian și Daniela, conform Extrasului C.F. nr. 339923 Arad (nr. Cad 339923). Extrasul C.F. nu este grevat de sarcini.

4.5. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul studiat este liber de construcții.

4.6. Designul spațiilor publice

În incintă nu se propun spații care să devină publice. În afara incintei este propusă realizarea unei alei pietonale – pe partea dreaptă a Str. Rândunicii – având o lățime minimă de 1,2 m.

4.7. Gospodărie comunală

Locuința propusă va avea amenajată o zonă pentru colectarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

4.8. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.D., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice, etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

4.8.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt colectate și deversate în canalizarea menajeră publică existentă pe Str. Rândunicii; apele pluviale provenite de pe acoperișuri sunt deversate în canalizarea pluvială existentă pe Str. Rândunicii;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – nu este cazul.

4.8.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

4.8.3. Apele uzate

Apele uzate din locuința propusă în incintă se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și trimise prin intermediul unei stații de pompare publice spre stația de epurare a orașului conform avizului Companiei de apă Arad.

Apele pluviale se vor deversa în canalizarea pluvială existentă pe Str. Rândunicii.

4.8.4. Colectarea deșeurilor

În județul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de către o firmă specializată, cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firma austriacă A.S.A.

4.8.5. Reabilitare ecologică

Nu este cazul.

4.8.6. Reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

În incinta cu propuneri nu există spații verzi amenajate (terenul est viran); s-a prevăzut amenajarea unor spații verzi în procent de minim 30,00%.

4.8.7. Zone protejate

Zona studiată nu face parte din arii protejate declarate. În zonă nu există bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

4.8.8. Încadrarea în prevederile PUG

Investițiile în zonă privind extinderea zonei rezidențiale, dar și pentru incinta studiată, se încadrează în prevederile PUG, fluența circulației în zonă nu este afectată prin aplicarea propunerilor prezentului proiect.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noului consumator (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei. O atenție deosebită se va acorda sistemelor centralizate sau locale de asigurare a încălzirii și apei calde menajere prin montarea de cazane omologate.

4.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește un număr redus de dotări de interes public – drumuri categoria 3.

Nu sunt propuse noi obiective de utilitate publică.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

4.10. Circulația terenurilor

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare la care se va face racord. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată. Nu se propune schimbarea regimului juridic al terenului studiat.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

5. OBSERVAȚII, CONCLUZII:

Odată cu apariția noii investiții – locuință individuală S+P+M – va fi continuată extinderea și dezvoltarea urbanistică unitară a zonei rezidențiale din zona Sanevit. Completarea cu locuințe, alei pietonale, accese carosabile a părții drepte a Str. Rândunicii va facilita viitoare investiții pe terenurile învecinate.

După aprobarea P.U.D. și stabilirea tuturor condițiilor de realizare a investiției este necesară continuarea proiectării cu derularea fazelor de proiect tehnic și detalii de execuție necesare obținerii Autorizației de construire și execuție a obiectivului.

Elaboratorul soluției conținută în această documentație de urbanism o consideră „foarte bună” și menționează că aplicarea ei va fi benefică atât pentru investitor, cât și pentru localitate, prin atragerea de noi fonduri la bugetul local și prin crearea de premise (utilități și accese carosabile) pentru viitoare investiții în zonă.

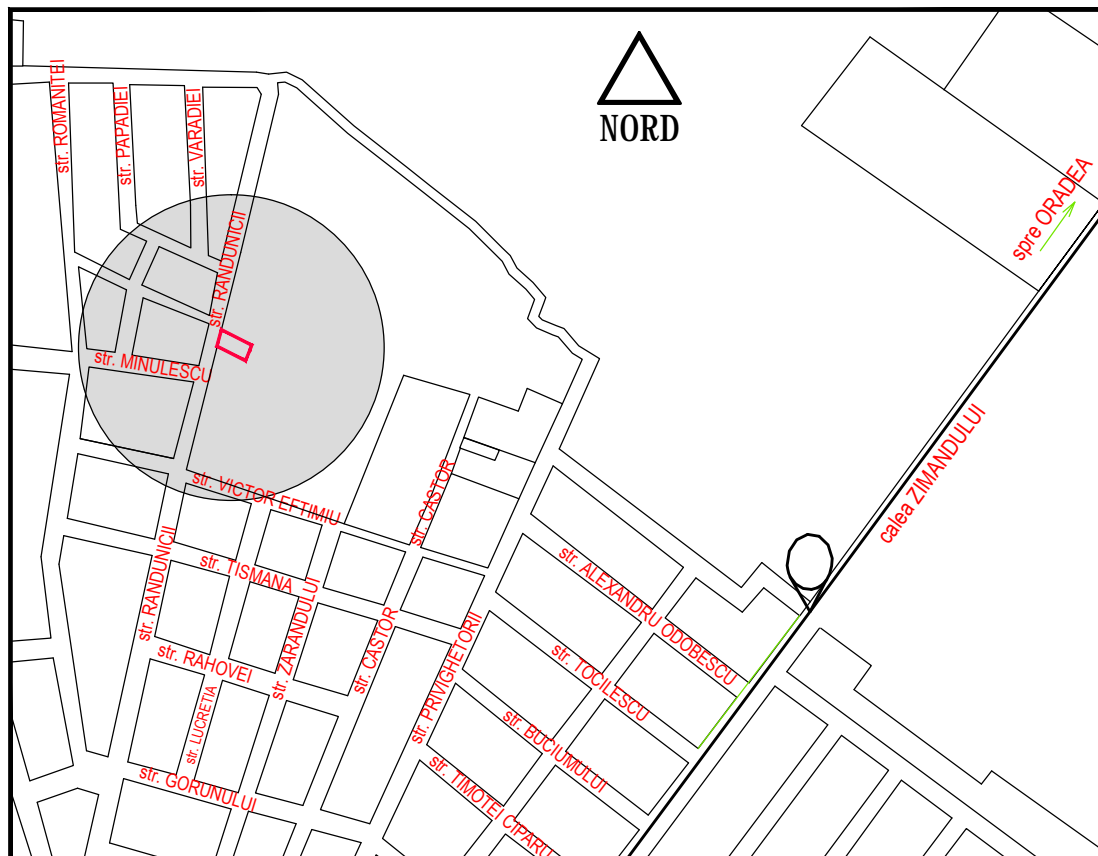
Întocmit:

Urbanism: arh. Dorian BALOGH R.U.R. – DE

PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M si GARAJ

Mun. Arad, Str. Randunicii nr. 64



INCADRARE IN ZONA AMPLASAMENT STUDIAT

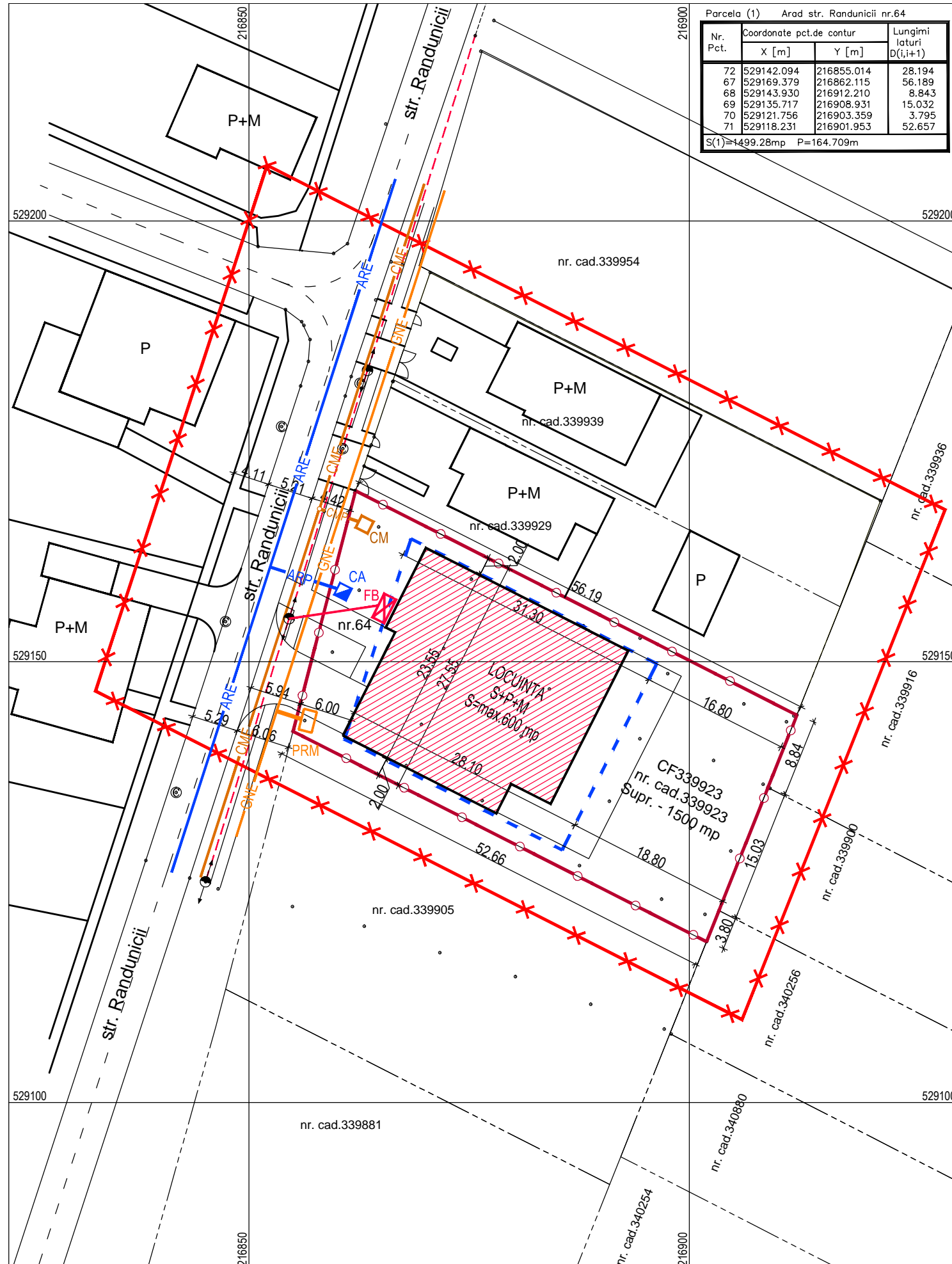
PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar: DUMITRU CRITIAN si DANIELA	Pr. nr. 27/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:20.000	CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M si GARAJ Mun. Arad, Str. Randunicii nr. 64	FAZA: P.U.D.
SEF PROIECT	arh. DORIANA BALOGH				
PROIECTAT	arh. DORIANA BALOGH		Data: oct. 2016	INCADRARE IN ZONA	Plansa nr. 01 S
DESENAT	arh. DORIANA BALOGH				

P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M SI GARAJ

Mun. Arad, Str. Randunicii nr. 64

3 REGLEMENTARI EDILITARE

Parcela (1) Arad str. Randunicii nr.64			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
72	529142.094	216855.014	28.194
67	529169.379	216862.115	56.189
68	529143.930	216912.210	8.843
69	529135.717	216908.931	15.032
70	529121.756	216903.359	3.795
71	529118.231	216901.953	52.657
S(1) = 1499.28mp P=164.709m			



- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 1.500 mp
- x—x—x— LIMITA ZONA STUDIATA S = 5.200 mp
- OBIECTIVE NOI: LOCUINTA S+P+M, Sc=max. 600 mp, Sd=max. 1.200 mp

SITUATIA EXISTENTA

- ARE CONDUCTA APA RECE EXISTENTA
- CME CONDUCTA CANAL MENAJER EXISTENT
- LINIE ELECTRICA AERIANA 0,4 kV EXISTENTA
- GNE CONDUCTA GAZE NATURALE JOASA PRESIUNE EXISTENTA

SITUATIA PROPUSA

- arp— CONDUCTA APA RECE PROPUSA
- cmp— RACORD CANAL MENAJER PROPUS
- LINIE ELECTRICA SUBTERANA 0,4 kV PROPUSA
- BRANSAMENT GAZE NATURALE JOASA PRESIUNE PROPUS
- ▣ CA CAMIN APOMETRU
- ▣ CM CAMIN CANAL MENAJER
- ▣ FB FIRIDA DE BRANSAMENT PROPUSA
- ▣ PRM POST REGLARE-MASURARE GAZE NATURALE PROPUS

PROIECTANT GENERAL
S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
 Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a
 C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

Beneficiar:
DUMITRU CRITIAN si DANIELA

Pr. nr.
 27/2016

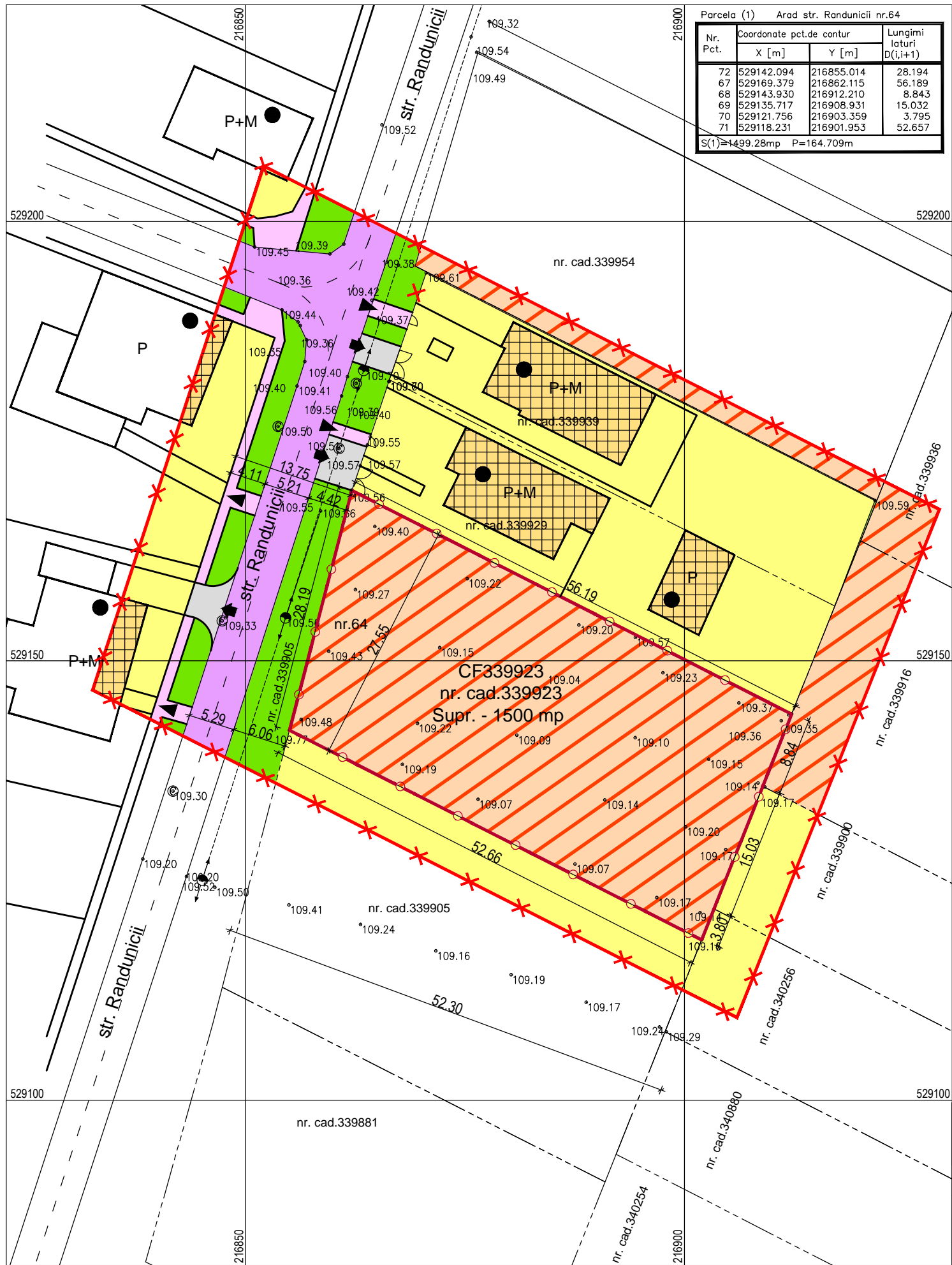
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		1:500
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data:
DESENAT	arh. Doriana BALOGH		oct. 2016

CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M si GARAJ
 Mun. Arad, Str. Randunicii nr. 64

FAZA:
P.U.D.

REGLEMENTARI EDILITARE

Plansa nr.
03 A



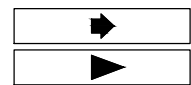
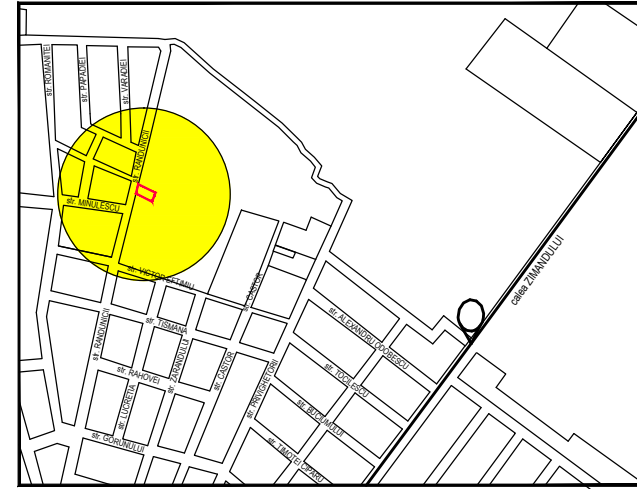
Parcela (1) Arad str. Randunicii nr.64			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lateri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
72	529142.094	216855.014	28.194
67	529169.379	216862.115	56.189
68	529143.930	216912.210	8.843
69	529135.717	216908.931	15.032
70	529121.756	216903.359	3.795
71	529118.231	216901.953	52.657
S(1)=1499.28mp P=164.709m			

P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M SI GARAJ

Mun. Arad, Str. Randunicii nr. 64

1 SITUATIA EXISTENTA

INCADRARE IN ZONA



ACCESE CAROSABILE
ACCESE PIETONALE LA CLADIRI

STRUCTURA CLADIRILOR:

STAREA CLADIRILOR:



CLADIRI DURABILE
CLADIRI SEMIDURABILE
CLADIRI NEDURABILE

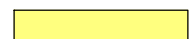
BUNA
MEDIOCRA
REA



LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 1.500 mp



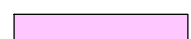
LIMITA ZONA STUDIATA S = 5.200 mp



ZONA REZIDENTIALA LOCUINTA INDIVIDUALE P, P+M



CAROSABILE



ALEI PIETONALE



PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE



ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL



TERENURI ARABILE IN INTRAVILAN - NEREGLEMENTATE PRIN PUZ APROBAT PRIN HCLM 261/2011 "CONSTRUIRE BISERICA ORTODOXA, GRADINITA, CASA PAROHIALA SI CLADIRI DE LOCUIT ZONA SANEVIT" SAU PRIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ULTERIOR

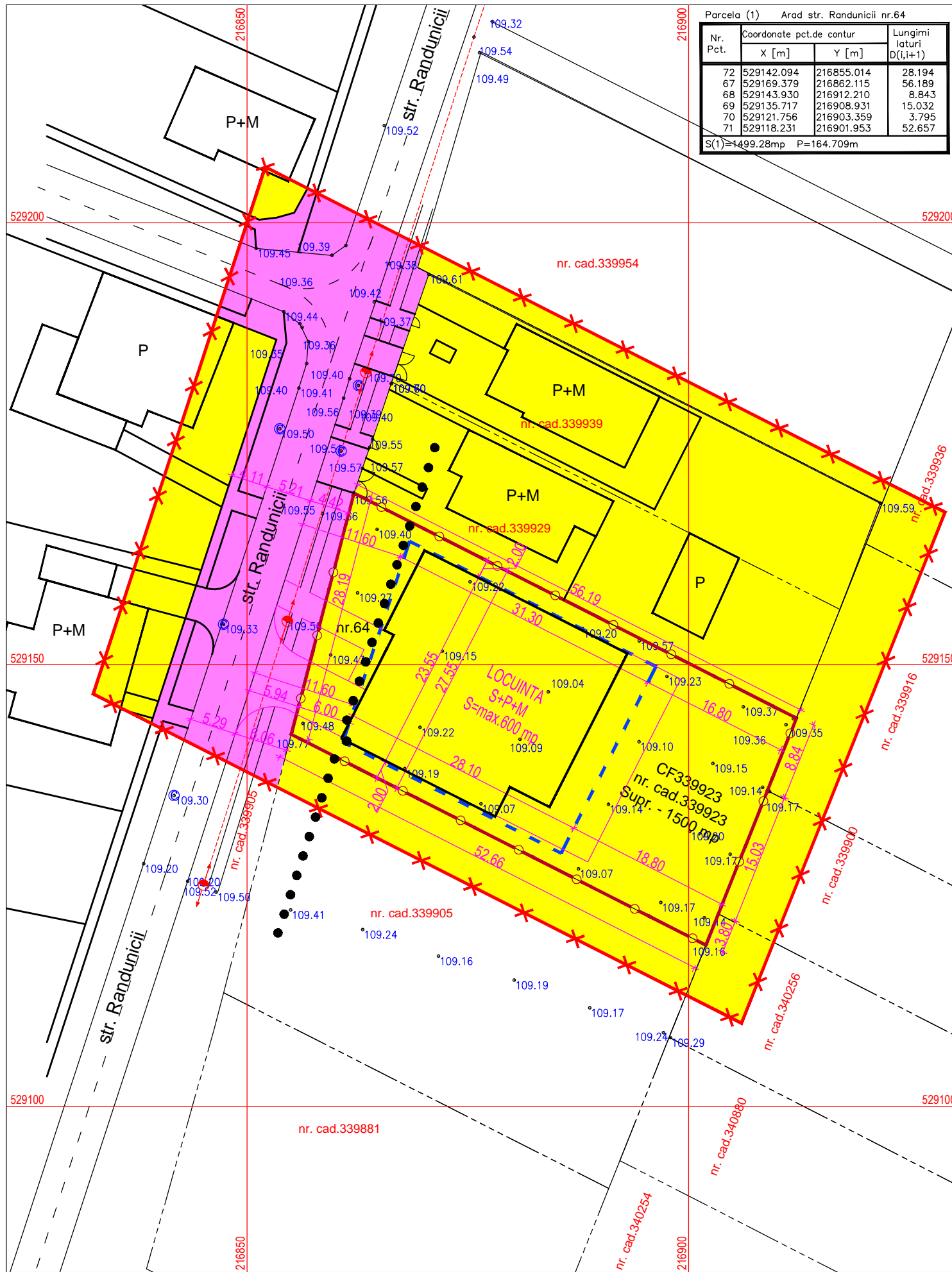
PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar: DUMITRU CRITIAN si DANIELA	Pr. nr. 27/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M si GARAJ Mun. Arad, Str. Randunicii nr. 64	FAZA: P.U.D.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data: oct. 2016	SITUATIA EXISTENTA	Plansa nr. 01 A
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				

Parcela (1) Arad str. Randunicii nr.64			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
72	529142.094	216855.014	28.194
67	529169.379	216862.115	56.189
68	529143.930	216912.210	8.843
69	529135.717	216908.931	15.032
70	529121.756	216903.359	3.795
71	529118.231	216901.953	52.657
S(1)=1499.28mp P=164.709m			

P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M SI GARAJ

Mun. Arad, Str. Randunicii nr. 64

4 CIRCULATIA TERENURILOR



- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 1.500 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 5.200 mp
- ALINIAMENT PROPUȘ LA 6.00 m FATA DE ALINIAMENT STRADAL, RESPECTIV 11.60 m FATA DE MARGINEA CAROSABILULUI
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE, DE INTERES LOCAL

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar: DUMITRU CRITIAN si DANIELA	Pr. nr. 27/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M si GARAJ Mun. Arad, Str. Randunicii nr. 64	FAZA: P.U.D.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data: oct. 2016	CIRCULATIA TERENURILOR	Plansa nr. 04 A
DEȘENAT	arh. Doriana BALOGH				

P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M SI GARAJ

Mun. Arad, Str. Randunicii nr. 64

2 REGLEMENTARI URBANISTICE

Parcela (1) Arad str. Randunicii nr.64			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
72	529142.094	216855.014	28.194
67	529169.379	216862.115	56.189
68	529143.930	216912.210	8.843
69	529135.717	216908.931	15.032
70	529121.756	216903.359	3.795
71	529118.231	216901.953	52.657
S(1)=1499.28mp P=164.709m			

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 LOCUINTA S+P+M SI GARAJ	—	—	600	40,00
2 ALEI CAROSABILE, PARCAJE	—	—	105	7,00
3 ALEI PIETONALE	—	—	200	13,33
4 ZONE VERZI AMENAJATE	—	—	595	39,67
5 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	1.500	100	—	—
TOTAL GENERAL	1.500	100%	1.500	100%

INCINTA STUDIATA

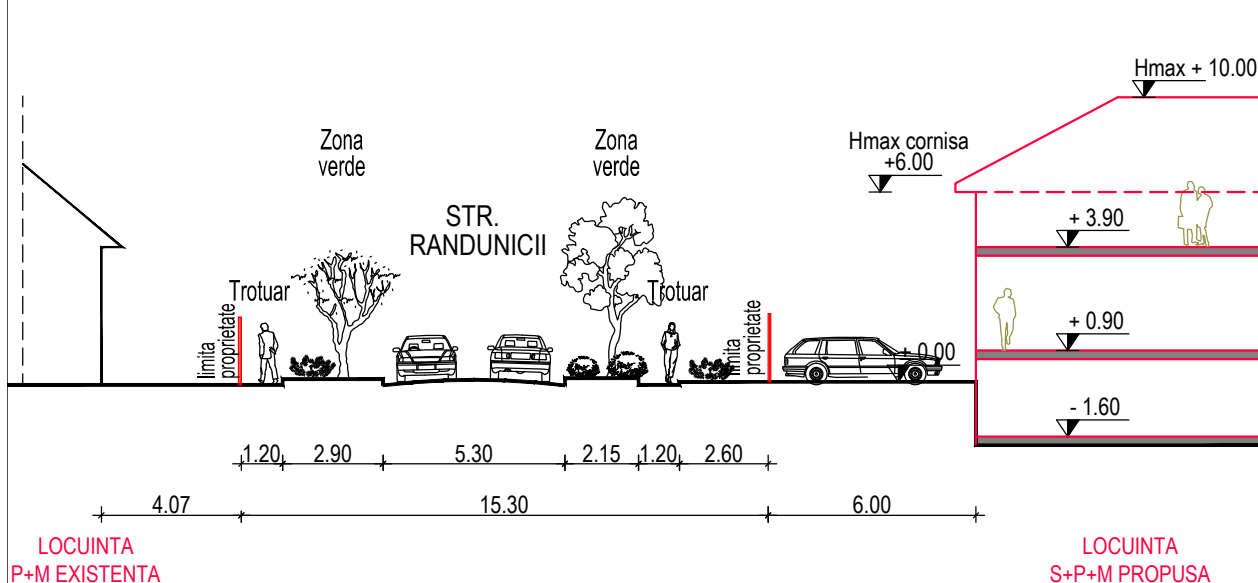
	E	P
P.O.T.	0,00 %	40,00 %
C.U.T.	0,00	1,20



- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 1.500 mp
- X—X—X—X— LIMITA ZONA STUDIATA S = 5.200 mp
- OBIECTIVE NOI: LOCUINTA S+PM, Sc=600 mp, Sd=1.200mp
- ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+M
- CAROSABILE
- ALEI PIETONALE
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- TERENURI ARABILE IN INTRAVILAN
- - - - - LIMITA EDIFICABIL LOCUINTA S+P+M, EXCLUSIV AMENAJARI GRADINA
- ALINIAMENT PROPUS LA 6.00 m FATA DE ALINIAMENT STRADAL, RESPECTIV 11.60 m FATA DE MARGINEA CAROSABILULUI

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar: DUMITRU CRITIAN si DANIELA	Pr. nr. 27/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M si GARAJ Mun. Arad, Str. Randunicii nr. 64	FAZA: P.U.D.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data: oct. 2016	REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr. 02 A
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				

PROFIL TRANSVERSAL STR. RANDUNICII, SC. 1:200



PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar: DUMITRU CRITIAN si DANIELA	Pr. nr. 27/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:200	CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M si GARAJ Mun. Arad, Str. Randunicii nr. 64	FAZA: P.U.D.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data: oct. 2016	SECTIUNE TRANSVERSALA STR. RANDUNICII	Plansa nr. 05 A
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				