

**S.C. ARTNOVA S.R.L.**  
**C.U.I. - R 8610888**  
**Str. Lucian Blaga nr. 17.**  
**Arad**  
**tel/fax 0257 283711**

Proiect nr.: 38/2006  
Faza: P.U.D.  
Den.pr: LOCUINȚE P+M  
str. AGRICULTORILOR f.n. ARAD  
Beneficiar: RACOVIȚAN STELIAN și LIUBINCA

# FOAIE DE TITLU

NR. CONTRACT	<b>38/2006</b>
FAZA	<b>P.U.D</b>
DENUMIRE PROIECT	<b>LOCUIȚE P+M</b> <b>STR. AGRICULTORILOR F.N. ARAD</b>
BENEFICIAR	<b>RACOVIȚAN STELIAN și LIUBINCA</b>
PROIECTANT	<b>S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD</b>
CONȚINUT DOCUMENTAȚIE	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>

**S.C. ARTNOVA S.R.L.**  
**C.U.I. - R 8610888**  
**Str. Lucian Blaga nr. 17.**  
**Arad**  
**tel/fax 0257 283711**

Proiect nr.: 38/2006  
Faza: P.U.D.  
Den.pr: LOCUINȚE P+M  
str. AGRICULTORILOR f.n. ARAD  
Beneficiar: RACOVIȚAN STELIAN și LIUBINCA

# FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

## **ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:**

**ADMINISTRATOR**                      **ARH. FEIER RODICA**                      .....

## **ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI:**

**ARHITECTURĂ**                      **ARH. FEIER LUDOVIC**                      .....

**INSTALAȚII SANITARE**                      **ING. IERCAN SIMONA**                      .....

**INSTALAȚII ELECTRICE**                      **ING. SĂCUI MIRCEA**                      .....

**ÎNTOCMIT:**

**ARH FEIER LUDOVIC**

**S.C. ARTNOVA S.R.L.**  
**C.U.I. - R 8610888**  
**Str. Lucian Blaga nr. 17.**  
**Arad**  
**tel/fax 0257 283711**

Proiect nr.: 38/2006  
Faza: P.U.D.  
Den.pr: LOCUINȚE P+M  
str. AGRICULTORILOR f.n. ARAD  
Beneficiar: RACOVIȚAN STELIAN și LIUBINCA

# BORDEROU

## FAZA PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### PIESE SCRISE

1. FOAIE DE TITLU	pag. 1
2. FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI	pag. 2
3. BORDEROU	pag. 3
4. MEMORIU GENERAL	pag. 4
5. LISTA ANEXE, AVIZE ȘI ACORDURI	pag. 8
6. ANEXE, AVIZE ȘI ACORDURI CONF. LISTA	pag. 10

### PIESE DESENATE

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ	-01
2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	-02
3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	-03
4. REGLEMENTĂRI EDILITARE	-04

**Întocmit:**  
arh. FEIER LUDOVIC

**S.C. ARTNOVA S.R.L.**  
**C.U.I. - R 8610888**  
**Str. Lucian Blaga nr. 17.**  
**Arad**  
**tel/fax 0257 283711**

Proiect nr.: 38/2006  
Faza: P.U.D.  
Den.pr: LOCUINȚE P+M  
str. AGRICULTORILOR f.n. ARAD  
Beneficiar: RACOVIȚAN STELIAN și LIUBINCA

# MEMORIU GENERAL

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI**

Nr. PROIECT	48/2005 FAZA: P.U.D.
DENUMIRE PROIECT.	LOCUINȚE P+M
AMPLASAMENT:	str. AGRICULTORILOR F.N. ARAD
BENEFICIAR:	RACOVIȚAN STELIAN ȘI LIUBINCA
PROIECTANT:	S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD
DATA ELABORĂRII PROIECTULUI	IUN. 2006

### **1.2. OBIECTUL STUDIULUI**

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice, pentru construirea trei clădiri de locuit P+M, cuprinzând, câte o locuință de tip duplex, în vederea obținerii aprobării de către Consiliul Local al municipiului Arad.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru, trecerea la elaborarea documentației tehnico economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Amplasamentul lucrării este situat în Arad, zona Calea Aurel Vlaicu (Câmpul Liniștei) pe strada Agricultorilor fn.

Terenul intravilan înscris în C.F. nr. 68235 – Arad, pe care se va construi viitoarea investiție, este proprietatea privată a beneficiarilor.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect, realizarea locuințelor P+M.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 172 din 18.02.2005 eliberat de Primăria Municipiului Arad.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### **2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE**

#### **2.1.1. situarea obiectivului în cadrul localității**

Investiția se va realiza pe terenul aflat în proprietatea beneficiarilor, situat în zona de Nord a municipiului Arad str. Agricultorilor f.n. în U.T.R. nr. 54. Terenul intravilan are formă trapezoidală având baza mare - în partea de vest - front pe strada Agricultorilor, în partea de nord se învecinează cu un canal natural, iar înspre sud și est are ca vecinătăți terenuri agricole intravilane. Terenul de 5297 mp este liber de construcții.

#### **2.1.2. concluziile studiilor de fundamentare**

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara studiului geotehnic și a ridicării topografice. Concluziile studiului geotehnic sunt tratate la pct. 3.7.

Studiul geotehnic și ridicarea topografică cu avizul Oficiului Cadastral figurează la anexe.

#### **2.1.3. Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism aprobate**

Reglementările în vigoare conf. P.U.G. Arad - U.T.R. nr. 54 - permit realizarea construcțiilor de locuințe în baza unui plan urbanistic de detaliu aprobat.

### **2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.**

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul, vin spre completarea funcțiunilor existente din zonă cu locuințe familiale în zona U.T.R. nr. 54. – în acord cu regulamentul P.U.G. Arad.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE**

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat în partea de nord a municipiului Arad, în zona Calea Aurel Vlaicu, pe strada Agricultorilor.

Accesul principal spre zona amplasamentului (din direcția Sud ), se realizează de pe Calea Aurel Vlaicu - arteră de circulație importantă a municipiului - pe strada Agricultorilor.

Dinspre vest accesul se asigură pe strada Toth Arpad.

În prezent străzile sus menționate au lățimea carosabilului de 7,00 m, asigurând circulația auto pe două sensuri și prezintă îmbrăcăminte rutiera de tip macadam în stare bună.

### **3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI**

Soluția de organizare funcțională a terenului este condiționată de forma terenului disponibil, trapezoidal, cu front de 64,73 m la strada Agricultorilor (spre vest), un front de 133,13 m la canalul 1581/4 (spre nord), și cu o adâncime de 122,97 m pe direcția vest - est respectiv de 20,71 pe direcția nord – sud, având suprafața totală de 5297 mp.

Zonele de amplasament și vecinătățile de la Nord la Sud în cadrul zonei studiate sunt:

- Canalul cu nr. Top. 1581/4
- Terenul Agricultorilor f.n. A 1569/1/3/27/1/1/1
- Terenurile vecine A 1569/1/3/27/1/1/2 și A 1569/1/3/27/1/1/5

Zonele de amplasament de la Vest la Est în cadrul zonei studiate sunt:

- Locuințe de pe frontul de vest - Strada Agricultorilor
- Terenul Agricultorilor f.n. A 1569/1/3/27/1/1/1
- Terenul vecin spre est A 1569/1/3/26

Zona studiată este ocupată de locuințe, stradă domeniu public și terenuri arabile. Incintele sunt delimitate de împrejmuiri (garduri din plasă de sârmă, porți la accese)

### **3.3. SUPRAFAȚA DE TEREN CONSTRUITĂ ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE**

La data elaborării prezentului P.U.D. terenul este liber de construcții . În partea de sud - zona relativ ridicată – terenul este utilizat ca grădină, partea de nord, - care coboară în pantă către

canal - este necultivată, pe ea bălțește apă. Deasemenea partea de nord-est este traversată de două linii electrice aeriene, una de 110 KV și una de 20KV.

### **3.4. CARACTERUL ZONEI**

Zona actualmente are un caracter de zonă de locuințe cu regim înălțime parter în partea de vest a zonei studiate și de terenuri agricole intravilane în partea de est.

### **3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR EXISTENTE**

Zona studiată este ocupată în partea de Vest de construcții de locuințe cu regim de înălțime parter și anexe gospodărești.

### **3.6. TIPUL DE PROPIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFEȚE OCUPATE**

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în trei categorii de proprietate:

- Zona străzii Agricultorilor - domeniu public de interes local
- Canalul cu nr. Top. 1581/4 - domeniu public de interes local
- Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice și juridice
- Terenul destinat locuințelor propuse - proprietate privată

Acesta din urmă se regăsește în cartea funciară la numărul: 68235 - Arad S = 5297 mp

### **3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC**

Din analiza studiului geotehnic rezultă următoarele :

Amplasamentul aparține terasei superioare a râului Mureș, având un aspect plan orizontal și stabilitatea generală asigurată.

Stratificația terenului evidențiată în urma forajului efectuat este:

- Umpluturi până la adâncime de 1,00 m.
- până la - 3,60 m, s-a interceptat un complex argilos prăfos nisipos, cafeniu gălbui plastic consistent
- până la -5,0 m s-a interceptat un complex nisipos cu pietriș și bolovăniș, cafeniu gălbui, saturat de îndesare medie
- Apa subterană a fost interceptată în zonă cu ocazia executării forajelor, la -2,80 m
- Se prevede un regim maxim ascensional până la adâncimea de - 1,50 m.
- Adâncimea de îngheț - dezgheț conf. STAS 6054-77 este de 0,80 m.
- Se recomandă fundarea directă la adâncimea de - 1,20 m  $P_{conv}=210$  KPa pentru Df

indicată și  $b=1,00$ m

### **3.8. ACCIDENTE DE TEREN**

În conformitate cu ridicare topografică a zonei se poate observa că terenul se situează sub nivelul cu trotuarului cu cca 20 cm, în partea de sud - zona relativ ridicată iar partea de nord - coboară în pantă către canal - pe ea bălțește apă.

### **3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE**

- Apa subterană a fost interceptată în zonă cu ocazia executării forajelor, la -2,80 m
- Se prevede un regim maxim ascensional până la adâncimea de - 1,50 m.

### **3.10. PARAMETRI SEISMICI**

Conform zonării seismice după Normativul P 100-92, situl se încadrează în zona "D" ( $K_s = 0,16$ ;  $T_c = 1,0$ sec.)

### **3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, SCARĂ, STARE ETC.)**

În zona propusă pentru amplasarea unității există următoarele construcții:

- în partea de Vest construcții de locuințe cu regim de înălțime parter și anexe gospodărești
- Clădirile sunt construite în perioada între 1950 –2000 și prezintă în general stare bună.

### 3.12. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

#### Alimentare cu apă

Pe străzile Agricultorilor și Toth Arpad sunt în funcțiune rețele de apă potabilă P.V.C. - Dn 125 mm.

#### Canalizarea menajeră

Rețea publică de canalizare nu există pe străzile Agricultorilor și Toth Arpad.

#### Canalizarea pluvială

Apele pluviale din zonă sunt canalizate prin rigole deschise pe străzile Agricultorilor și Toth Arpad.

#### Alimentare cu energie electrică

Pe străzile Agricultorilor și Toth Arpad există linii electrice aeriene de joasă tensiune, care alimentează casele de pe fronturile acestora. Liniile sunt compuse din 4 conductori de Al pozați pe stâlpi din beton armat centrifugat. Ele asigură și iluminatul public, compus din corpuri de iluminat cu lămpi cu vapori de mercur.

#### Alimentare cu gaze

Pe strada Toth Arpad există o rețea de gaze naturale, la cca. 30 m de amplasament

#### Instalații de telecomunicații

Pe amplasamentul obiectivului, nu există canalizație telefonică conform avizului Romtelecom.

#### Instalații termice

În zona de amplasament conf. Aviz C.E.T. Arad nu sunt rețele de agent termic de tip primar și secundar.

## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema program propusă de beneficiar, este realizarea trei clădiri de locuit P+M, anexe și lucrări edilitare, având următoarele capacități funcționale:

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte clădiri și utilități:

1. Trei clădiri de locuit - parter+mansardă locuințe familiale de 4 – 5 camere  
A c = 214 mp;                      A d = 464 mp
2. Clădire centrală termică – Parter                      A c = 36 mp;                      A d = 36 mp
3. Poartă de acces la stradă și gard pe limitele terenului                      Lungime = 343 ml
4. Alee carosabilă, platformă parcare, trotuare                      Suprafață = 350 mp
5. Lucrări edilitare: - racord apă                      Dn 63 mm L= 80 ml  
- racord electric                      aerian L= 20 m; cablu subteran L= 80 m  
- Canalizare în incintă - rețea Dn=200 - L= 40 ml – racorduri 110 L= 15 ml  
- Rezervor vidanjabil                      subteran                      Capacitatea = 30 mc
6. Amenajări exterioare: spații verzi, grădină, lac de agrement, împrejmuiri.  
Supr. = 4.704 mp

### 4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA, ȘI CONFORMAȚIA CLĂDIRILOR

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției.

#### LOCUINȚE P+M:

Proiectul prevede realizarea a trei clădiri pe partea de sud a parcelei, amplasate retrase față de frontul străzii Agricultorilor. Clădirile vor fi realizate pe variantă tradițională - din zidărie cu o structură de rezistență de zidărie și cadre de beton în regim de P+M nivele. Clădirile vor adăposti câte o locuință tip duplex, cu 4 – 5 camere și spații anexe.

Structura de rezistență va avea deschideri și travei uzuale, planșee din beton armat, compartimentări din zidărie respectiv pereți din rigips și acoperiș tip șarpantă lemn, mansardat.

Acoperișul va avea învelitoare din materiale ceramice, sau tablă tip țigla - prevopsită, cu pantă de între 50 - 100%, cu scurgere la jgheaburi și burlane exterioare.

Închiderile vor fi din zidărie și din tâmplărie de lemn sau PVC.

Compartimentările se execută din plăci rigips pe schelet metalic -12,5 cm, sau din zidărie de 15 cm.

Finisajele interioare și exterioare sunt cele obișnuite, zugrăveli și vopsitorii lavabile.

Clădirile vor fi dotate cu instalație interioară completă respectiv pentru iluminat interior și forță, instalații și obiecte sanitare corespunzătoare, instalație de încălzire cu radiatoare pe apă caldă cu centrală termică proprie, canalizare menajeră și pluvială

#### **CENTRALA TERMICĂ :**

Proiectul prevede asigurarea încălzirii grupului de locuințe cu centrală comună amplasată într-o clădire anexă parter. Clădirea va fi realizată din materiale tradiționale, cu o structură de rezistență de zidărie și cadre de beton, planșee din beton armat, acoperiș tip șarpantă lemn, cu învelitoare din materiale ceramice, sau tablă tip țigla - prevopsită

Finisajele interioare și exterioare sunt cele obișnuite, zugrăveli și vopsitorii lavabile

### **4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

#### **- COMPOZIȚIONAL**

Proiectul propune amplasarea a trei clădiri de locuit în partea de sud a terenului.

#### **- DISTANȚE**

Construcțiile se vor amplasa cu retragere față de aliniamentul frontului stradal. Distanța de 10 m între clădiri asigură însorirea corespunzătoare și intimitatea utilizatorilor.

#### **- ACCESE PIETONALE ȘI AUTO**

Accesul auto și pietonal, în incinta locuințelor se realizează dinspre vest de pe strada Agricultorilor.

#### **- ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR**

Pentru accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se utilizează accesul propus de pe strada Agricultorilor.

Accesul auto va avea lățimea de min. 3,50 m, cu racordare la carosabilul stradal.

Terenul fiind amplasat în dreptul colțului, ea este accesibilă direct de pe cele două străzi adiacente.

### **4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE**

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele tradiționale utilizate și prin regimul de înălțime propus – Parter și parter + mansardă.

### **4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE**

Nu se prevăd intervenții la construcțiile existente în cadrul zonei studiate.

### **4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI ARMONIZARE CU CELE EXISTENTE**

Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă, este asigurată prin regimul de înălțime redus, dat de clădirile existente de pe fronturile străzilor Agricultorilor și Toth Arpad.

### **4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului, s-a realizat luând în calcul, forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente, poziția acestuia față de principalele străzi ale zonei, vecinătatea canalului – respectiv zona de protecție a liniilor electrice.

### **4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA**

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.



#### **4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII**

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, clădirile vor respecta condițiile normelor igienico – sanitare, și în cele ce privesc evacuarea reziduurilor menajere și a celor rezultate în urma depozitării și evacuarea gunoiului. Pentru depozitarea gunoiului se vor asigura locuri speciale de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora din urmă se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

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

#### **4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI**

În P.U.D. prezent nu se propun obiective de interes public.

#### **4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI AMENAJĂRI EXTERIOARE**

Aceste lucrări constau: în realizarea împrejmuirilor cu gard din elemente din beton prefabricate, respectiv cu panouri din plasă de sârmă, pe limitele de proprietate, reabilitarea părții de nord vest a terenului ca grădină cu pomi fructiferi și amenajarea unui lac de agrement (prin curățirea bălții existente) în zona de protecție, a liniilor electrice. Pe frontul stradal accesul va avea porți metalice. În jurul locuințelor se prevăd plantări florale, arbuști decorative și suprafețe gazonate.

#### **4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Terenul în cadrul zonei studiate este relativ plan pe două paliere: - partea de sud, incinta și carosabilul străzii cu diferență de nivel de cca 0,20 m, respectiv partea de nord grădina și lacul la un nivel mai jos cu cca 1,50 – 2,00 m. Profilul transversal caracteristic (1-1) este cuprins în planșa nr. 02 - Reglementări.

#### **4.13. LUCRĂRI NECESARE LA SISTEMATIZAREA VERTICALĂ**

Platforma de sud a incintei existente nu necesită lucrări de sistematizare verticală importante. Clădirile propuse vor avea cota +/- 0.00, cu minim 50 cm peste cota trotuarului străzii Agricultorilor.

Cota terenului din curte se va menține la nivelul trotuarului de pe strada Agricultorilor.

#### **4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE**

##### **- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR**

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele de proprietate, conform Planului de parcelare. Implantarea construcțiilor se va face în limitele zonei specificate în planșa 02.

##### **ALINIAMENT OBLIGATORIU pentru construcții:**

Construcțiile se vor amplasa pe aliniamentul situat la distanța de 10,00 m față de frontul străzii Agricultorilor

Distanța minimă a construcțiilor față de limita de Sud va fi de 5,00 m.

##### **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Obiectivele propuse vor fi:

##### Locuințe:

Parter + mansardă - înălțimea cornișă H max. de 5,70 m; înălțime totală H max. = 8,70 m

##### Centrală termică:

Parter, înălțimea cornișă H max. de 3,50 m, înălțime totală H max. = 5,50 m

##### **- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Folosința principală propusă a terenului este: zonă de locuințe.

Suprafața teren = 5297 mp                      Aconstr.= 250 mp;      Adesf.= 470 mp

Procent de ocupare conf L-50/91              P.O.T.= 5,00%

Gradul de ocupare - conform STAS 7468-80, G = So/Si - al terenului incintei

existent:      G = 0 %      propus: G max. = 95 %

##### **- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

Coeficientul de utilizare a terenului      - C.U.T. = 0,10

#### **4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**

##### **Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va realiza de la rețeaua de apă, existentă pe str. Agricultorilor, printr-un branșament din țevă de polietilenă Dn 63 mm..

Branșamentul de apă va avea lungimea de circa 15 m, va fi pozat subteran la adâncimea de 0,90- 1,00m, și se va executa din țevă de polietilenă de înaltă densitate, Dn 63 mm

Căminul de apometru, principal se va executa conform STAS 6002/88, cu dimensiunile de 1,00 x0,80 m., amplasat în spațiul verde de la limita străzii Agricultorilor.

De la apometrul principal rețeaua de incintă va alimenta clădirile propuse prin apometre secundare.

Apa pentru stins incendiu se va asigura de la hidrantul stradal cel mai apropiat

##### **Canalizarea menajeră**

Canalizarea menajeră constă în racorduri ale locuințelor la o rețea de canalizare de incintă, din tuburi P.V.C Dn=200 mm, pozată subteran la 1,00-1,20 m adâncime și descărcată într-un rezervor vidanjabil subteran, comun de 30 mc.

##### **Canalizarea pluvială**

Canalizare pluvială se prevede numai pentru parcările și alea de acces propuse. Aceasta se rezolvă prin rigole racordate la un separator de produse petroliere și evacuate în spațiul verde

Apele pluviale de pe clădire vor fi colectate prin jgheaburi și burlane, și deversate pe spațiile verzi.

##### **Instalații de stins incendiu**

Conform Normativ I9/1994, articol 14. 52 pentru stingerea din interior a incendiului, nu sunt necesari hidranți interiori, suprafața construită a clădirilor fiind sub 600 mp

Conform STAS 1478/90, tabel 21, pentru stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de apă de 5 l/s, care poate fi asigurat de la rețeaua stradală, prin hidrantul subteran existent în zonă.

##### **Alimentarea cu gaz**

Alimentarea cu gaz se prevede prin racord subteran la rețeaua de pe strada Toth Arpad până la firida de branșament de lângă poarta de acces. Rețeaua în incintă se va putea realiza aerian sau subteran în funcție de acordul furnizorului.

##### **Alimentare cu energie electrică**

Alimentare cu energie electrică se va face printr-un racord aerian de pe str. Agricultorilor pe un stâlp amplasat la intrarea în incintă, de la care clădirile vor fi alimentate prin racorduri de cablu subteran la firidele de branșament.

Instalațiile electrice interioare se vor alimenta din tablouri de distribuție echipate cu siguranțe automate, protejate în cutii metalice.

Circuitele se vor realiza cu cabluri din Cu flexibil protejate în tuburi din PVC montate în tencuială și pe tavane.

Toate instalațiile electrice se vor lega la o priză de pământ, a cărei rezistență de dispersie va fi mai mică de 4 ohmi.

Iluminatul exterior în jurul noilor clădiri se va realiza cu corpuri fluorescente economice amplasați pe fațadele clădirilor alimentați printr-un circuit separat.

Elementele necesare execuției instalațiilor electrice vor fi detaliate la faza următoare de proiectare.

##### **Instalații de telecomunicații**

Pentru construcția ce se va executa pentru asigurarea de posturi telefonice, se va face o legătură la rețeaua existentă în zonă, la căminul de trager cel mai apropiat de clădiri sau racord la linie aeriană conform soluției oferite de furnizori la faza următoare de proiectare.

##### **Rețele termice**

Alimentarea cu căldura și apă caldă menajeră se va asigura prin racorduri subterane la centrala termică comună propusă, care va asigura necesarul de căldură și apă caldă menajeră. Centrala termică se va echipa cu un cazan de tip hibrid (pe combustibil solid și gaz) cu o capacitate de 120 KW.

## **ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI**

Accesul și platforma carosabilă proiectate, asigură accesul rutier la acesta, parcare autoturismelor locatarilor.

### **Alei carosabile, accese**

Aleea carosabilă proiectată este alcătuită din: Acces carosabil - racordări la stradă și alea de incintă.

Racordul carosabil proiectat asigură accesul în incintă el se va racorda la strada Agricultorilor.

Aleea carosabilă și accesul vor avea infrastructură specifică de tip carosabilă, cu strat de uzură din pavaie decorative și beton rutier.

Acestea se proiectează ca un drum de categoria a IV pe care se dezvoltă un trafic mediu conform normativelor în vigoare. Sistemul rutier propus este conf. STAS 1339-79.

Structura rutieră rezultată de tip rigid, a fost verificată la acțiunea fenomenului de îngheț-dezghet conform STAS 1709/1-2/90.

Din calculele și verificările precizate a reieșit următorul sistem rutier TIP I:

- beton ciment Bc 35	20,0cm
- nisip	3,0cm
- balast stabilizat cu ciment 6%	18,0cm
- balast	20,0cm

Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platforma incintei se încadrează între 1,0-2,0% și au rolul de a conduce apele de suprafață spre sistemul de colectare a apelor pluviale de pe platformă.

### **Parcaje**

Pentru parcare autoturismelor proprietate s-au prevăzut un număr total de 4 parcaje.

Structura platformei de parcare se va putea realiza pe sistemul platformei de descărcare descris mai sus, sau în variantă de dale prefabricate cu interspații gazonate.

### **Trotuare**

În jurul clădirilor, și între acestea și drumul învecinat se vor amenaja trotuare de 1,0 – 1,50 m lățime. Îmbrăcămintea propusă este pavaj din dale mici de beton prefabricate de 15 x 20 cm pe suport de balast și nisip. Încadrarea îmbrăcăminții de trotuar se va face cu borduri mici, prefabricate, iar panta transversală va fi de 2,0 %.

### **Împrejmuiri**

Se propune realizarea unei împrejmuiri de tip opac sau transparente, pentru protecția vecinătăților. Se pot realiza garduri din elemente prefabricate din beton, sau din panouri de plasă de sârmă pe stâlpi de beton de h=2,20 m, prevăzute cu porți metalice.

## **5. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT**

**( EXISTENT ȘI PROPUȘ )**

Categoriile de folosință	Etapa 1 mp.	%
Suprafața incintei studiate: conf. C.F.	5297	100%
<b>Din care:</b>		
1. Construcții existente	-	0%
2. Construcții propuse	250 (Ad=500)	5,0
3. Circulații parcaji interioare, trotuare	350	7,0%
4. Spații verzi, grădină, lac de agrement	4697	88,0%

### **INDICI DE CONTROL INCINTĂ**

**P.O.T.=5,0%**

**C.U.T.=0,10**

## **6. CONCLUZII**

### **5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE**

Realizarea investiției propuse în zonă, creează spații noi de locuințe pentru trei familii cu 3 – 4 membri. O suprafață de cca 3000 mp se va amenaja ca grădină, spații verzi și lac de agrement.

### **5.2. MĂSURI (SARCINI) CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.- ULUI.**

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

<b><u>Nr. crt.</u></b>	<b><u>CATEGORIA DE LUCRĂRI</u></b>
<b>1.</b>	<b>Eliberare amplasament – organizare șantier</b>
<b>2.</b>	<b>Echipare edilitară - racorduri: apă, energie electrică, canalizare</b>
<b>3.</b>	<b>Construcți locuințe P+M</b>
<b>4.</b>	<b>Centrală termică</b>
<b>5.</b>	<b>Platforme și trotuare în incintă</b>
<b>6.</b>	<b>Realizare acces carosabil, trotuar stradal</b>
<b>7.</b>	<b>Spații verzi, amenajări exterioare, împrejurimi</b>

Propunerile din cadrul P.U.D. - ului vor sta la baza fazelor următoare, de proiectare (P.T. - D.E.).

După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Arad , investitorul, pe baza Certificatului de urbanism emis de Primăria Arad, va putea trece la fazele P.T. - D.E. de proiectare.

Întocmit:

arh. FEIER LUDOVIC

S.C. ARTNOVA S.R.L.  
 C.U.I. - R 8610888  
 Str. Lucian Blaga nr. 17.  
 Arad  
 tel/fax 0257 283711

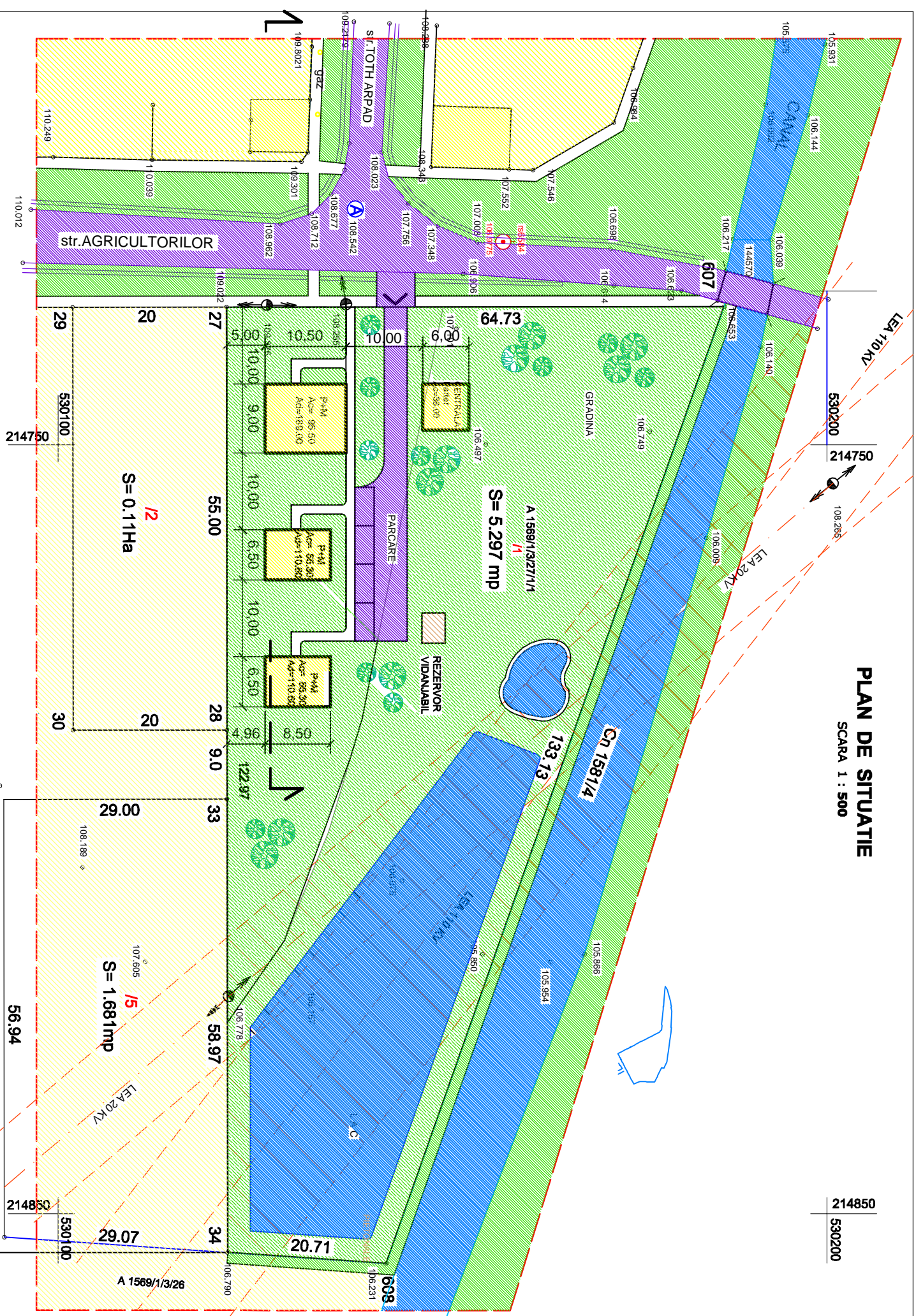
Proiect nr.: 38/2006  
 Faza: P.U.D.  
 Den.pr: LOCUINȚE P+M  
 str. AGRICULTORILOR f.n. ARAD  
 Beneficiar: RACOVIȚAN STELIAN și LIUBINCA

## LISTA ANEXE, AVIZE ȘI ACORDURI

1. CERTIFICAT DE URBANISM ..... nr. 3283 din 22. 12. 2004
2. EXTRAS CARTE FUNCIARĂ ..... nr. 68235 Arad
3. AVIZ INSPECTORAT PT. SITUAȚII DE URGENȚĂ ..... NR. 590883./05.07.2006
4. AVIZ I. S. U. J. ARAD - PROTECȚIA CIVILĂ ..... NR. 928./05.07.2006
5. AVIZ S.C. CENTRALA ELECTRICĂ ARAD S.A. .... NR. 1274 /30.06.2006
6. AVIZ S.C. ELECTRICA BANAT S.A. F.D.F.E.E. ....NR. . / / / 2006
7. ACORD ROMTELECOM ARAD .....NR. 365. din 12.07.2006
8. AVIZ D.S.P. ARAD ..... NR. 875 / 30.07.2006
9. AVIZ R.A.A.C. ARAD ..... NR.6268 /11.07.2006
10. AVIZ EON-GAZ ROMÂNIA – SUC. ARAD ..... NR.3697 / 30.06.2006
11. STUDIU GEOTEHNIC .....NR.906/2006
12. RIDICARE TOPOGRAFICĂ str. Agricultorilor f.n.Arad. .... PL. 01

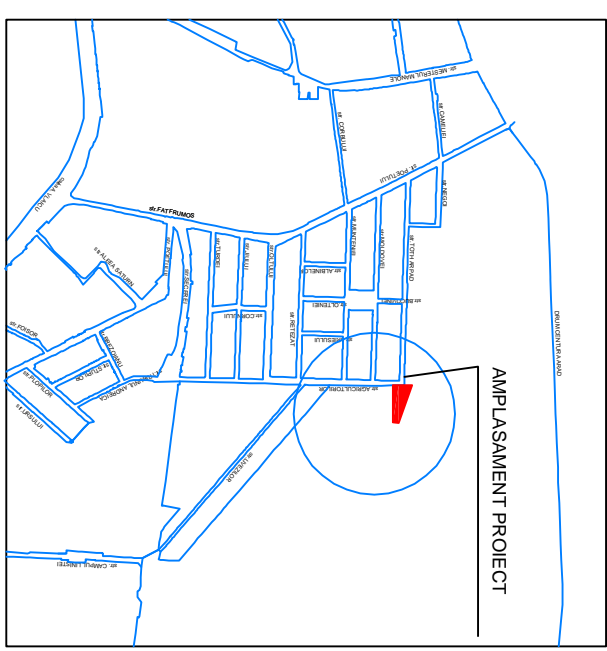
Întocmit,  
 arh. FEIER LUDOVIC

**PLAN DE SITUATIE**  
SCARA 1 : 500



214850  
530200

**PLAN INCADRARE IN ZONA**  
SCARA 1:20.000



- LEGENDA :**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA LOT str. Agricultorilor f.n.
  - CONTUR CLADIRI PROPUSE
  - ZONA DE LOCUINTE
  - ZONA CIRCULATI RUTIERE PARCARI
  - ZONA CIRCULATI PIETONALE
  - ZONA SPATII VERZI
  - ZONA LUCIU APE (IAZ, CANAL, LAC )
  - ZONA TEREN AGRICOL
  - ZONA PROTECTIE LEA 110 KV

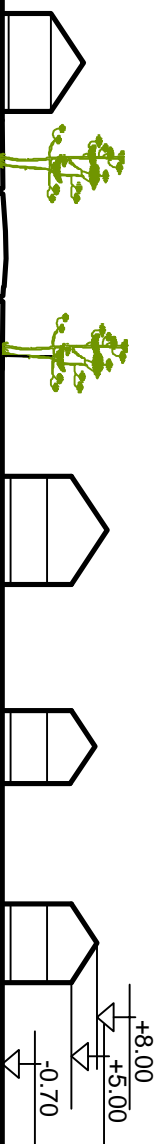
BILANT TERITORIAL AL INCINTEI

CATEGORIA	A const.	%
CONSTRUCII (A def. 450 mp)	250mp	5,0
CIRCULATI CAROSABILE PIETONALE	300mp	7,0
SPATII VERZI - AGRIEMENT	467mp	88,0
SUPRANATA TOTALA TEREN	527mp	100

INDICI DE CONTROL

P.O.T. = 5,0%
C.U.T. = 0,10

**PROFIL TRANSVERSAL**



<b>S.C.CARTNOVA S.R.L. ARAD</b>		<b>BENEFICIAR:</b>		<b>RACOVITAN STELIAN , RACOVITAN LUBINCA</b>		<b>PLANSA</b>	
<b>C.U.I. R 8610896</b>		<b>DENUMIRE PROIECT</b>		<b>LOCUINTE P+M</b>		<b>DIRIG. SCENZUR. P.U.D.</b>	
STR. L. BLAGA NR. 17. TEL. 0257283711				STR. AGRICULTORILOR FN. ARAD			
<b>Sef proiect</b>	arh. Fider L.	<b>Scara</b>	1:500	<b>REGLEMENTARI</b>		<b>URBANISTICE</b>	
<b>Proiectat</b>	arh. Fider L.	<b>Data</b>					
<b>Verificat</b>	arh. Fider R.						
<b>Desenat</b>	arh. Fider P.		Iun. 2006				

02