

Hr. 252/13.08.2008

**HOTĂRÂREA nr. _____
din _____ 2008**

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „11 locuințe unifamiliale P+M”, str.Rosmarinului nr.1/1...1/11, beneficiar Ciobanu Petru, proiect nr.15/2007, elaborat de SC ARHITECTURAL CONFORT SRL Arad

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr.28.924 din 12.08.2008;

-raportul nr. ad.28.924 din 12.08.2008 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „11 locuințe unifamiliale P+M”, str.Rosmarinului nr.1/1...1/11, beneficiar Ciobanu Petru, proiect nr.15/2007, elaborat de SC ARHITECTURAL CONFORT SRL Arad;

-rapoartele Comisiilor de specialitate;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată , 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 modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „11 locuințe unifamiliale P+M”, str.Rosmarinului nr.1/1...1/11, beneficiar Ciobanu Petru, proiect nr.15/2007, elaborat de SC ARHITECTURAL CONFORT SRL Arad.

Art.2. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, domnul Ciobanu Petru și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „11 locuințe unifamiliale P+M”, str.Rosmarinului nr.1/1...1/11, beneficiar Ciobanu Petru, proiect nr.15/2007, elaborat de SC ARHITECTURAL CONFORT SRL Arad.

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse în Certificatul de Urbanism nr.1763/2.07.2007, în conformitate cu legislația în vigoare și regulamentul aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „11 locuințe unifamiliale P+M”, str.Rosmarinului nr.1/1...1/11, beneficiar Ciobanu Petru, proiect nr.15/2007, elaborat de SC ARHITECTURAL CONFORT SRL Arad.

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT ȘEF
Serviciul Construcții și Urbanism
Nr.ad 28.924 din 12.08.2008

RAPORT

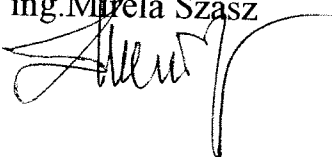
Denumire proiect: Construire blocuri de locuințe
Adresa : Str. Rosmarinului nr.1/1...1/11
Beneficiar: Ciobanu Petru
Proiect nr.: 15/2007
Elaborat: SC ARHITECTURAL CONFORT SRL ARAD


Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.1763/2007, privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu/indicativ GM 009 – 2000.

În aceste condiții considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr.52 din 21.01.2003, privind **transparența** decizională în administrația publică și propunem demararea acestei proceduri.

După expirarea termenului (30 de zile) și îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere, se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparență decizională

Arhitect Șef
ing. Mirela Szasz


Întocmit
Ing. Liviu Dâmb


MEMORIU

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
„11 CASE PARTER + MANSARDA”
- Str. Rosmarinului – Arad -

Amplasament : municipiul ARAD
Judetul ARAD

Data elaborarii : octombrie 2007



1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii il constituie elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu – Strada Rosmarinului. – 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 Legea 350/2001, 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 conditiile 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, in conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat, se afla in intravilanul localitatii Arad, resedinta de judet.

In conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1763 / 02.07.2007, 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 , 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 viran in categoria „curti constructii“
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si antropic existent

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.

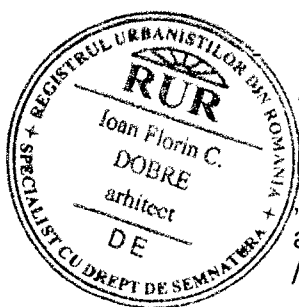
Amplasamentul obiectivului de investitie propus, este situat in Judetul Arad, Municipiul Arad in conformitate cu documentatiile de urbanism aprobate – respectiv Planul Urbanistic de General al Municipiului Arad.

Parcela pe care urmeaza a se realiza investitia, se afla în intravilanul Municipiului Arad in partea de vest a acestuia, in cartierul Confecții , si este delimitata dupa cum urmeaza :

- La NORD – teren liber de constructii – teren viran, proprietatea unor persoane fizice si juridice
- La VEST – teren liber de constructii – teren viran, proprietatea unor persoane fizice si juridice
- La SUD – teren liber de constructii – teren viran, proprietatea unor persoane fizice si juridice

La EST –strada Rosmarinului și zonă de locuințe

Amplasamentul propus face parte din Unitatea Teritoriala de Referinta – UTR 13,14 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. 1763 din 02.07.2007

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 propuse, este situat in Judetul Arad Municipiul Arad, in zona de vest a localitatii, in cartierul Cadaş, pe Strada Rosmarinului

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

Amplasamentul, in suprafata de 4045 mp, parcat în 9 parcele de 250 mp o parcelă de 270 mp, o parcelă de 285mp și parcela de 1240 mp pt drum de acces la parcele propuse construirii, este ca si categorie de folosinta teren viran in intravilan str.Rosmarinului

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

- Parcelele pe care urmeaza a se realiza investitiile, sunt libere de constructii, cu caracter de categorie de folosinta teren viran in intravilan.

- La NORD – teren liber de constructii – teren viran, proprietatea unor persoane fizice si juridice
- La VEST – teren liber de constructii – teren viran, proprietatea unor persoane fizice si juridice
- La SUD – teren liber de constructii – teren viran, proprietatea unor persoane fizice si juridice
- La EST –strada Rosmarinului și zonă de locuințe

In incinta zonei studiate sunt ocupate urmatoarele suprafete de teren:

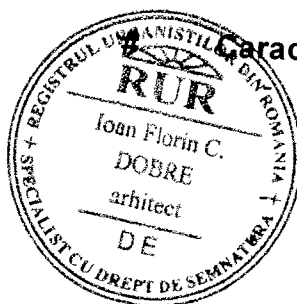
- Pe latura estică a zonei studiate limitrof strazii Rosmarinului sunt edificate cladiri de locuit in regim de inaltime parter.

Alte constructii nu sunt amplasate in suprafata studiata.

Caracterul zonei, aspectul architectural 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 studiata singurele cladiri existente sunt cele amintite mai sus, si anume cladirile de locuit, care din punct de vedere architectural reprezinta functiunile pe care le adapostesc.



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

Tipul de proprietate asupra terenurilor

In zona studiata 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 viran neamenajat – proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice si a statului

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA – EXISTENT.

FUNCTIUNI	Suprafata mp	%
Constructii -Locuinte	316	5.52
Teren aferent constructiilor	1060	18.50
Spatii verzi amenajate de aliniament	180	3.14
Cai de comunicatie -drumuri	130	2.26
Teren viran propus amenajarii	4045	70.58
TOTAL ZONA STUDIATA	5731	100

Parametrii constructii pt.terenul propus amenajarii

POT existent 0,00%

CUT existent 0,00

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

Amplasamentul indicat de catre proiectant se situeaza pe Strada Rosmarinului

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 fluviate (pliocen 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 nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu dgalbui saturat de indesare medie.

Apa subterana a fost interceptata in forajul efectuat (luna iunie 2007) 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 degajat 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.

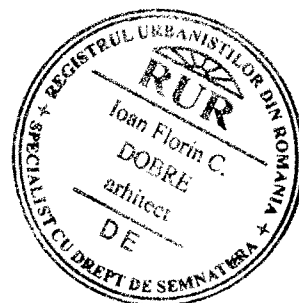
Conform macrozonarii seismice dupa Normativ P100-92, localitatea Arad se incadreaza intr-o zona seismica de calcul notata cu „D” careia ii corespund: $k_s = 0,16$ si $T_c = 1,0$ sec.

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 Rosmarinului
- # **Canalizare menajera si pluviala**
Nu exista retele in zona.
- # **Alimentarea cu energie electrica**
Exista retea pe strada Rosmarinului



- # **Telecomunicatii**
Nu exista retea pe strada Rosmarinului
- # **Gaze naturale**
Exista retea pe strada Rosmarinului

4. REGELEMENTARI .

Obiectivele noi solicitate prin tema – program.

Pe terenul situat in Judetul Arad, Municipiul Arad, Strada Rosmarinului urmeaza a se realiza urmatoarele :

- in partea de nord-vest a amplasamentului, pe parcela nr.1/11 în suprafață de 285mp și pe parcela nr.1/10 în suprafață de 250 mp. urmeaza a se realiza cîte o construcție duplex pt. două familii, cu un regim de inaltime parter si mansarda.
- Pe celelalte 8 parcele în suprafață de 250 mp și una de 270 mp se vor realiza construcții unifamiliale cu un regim de inaltime parter si mansarda.

Capacitate , suprafata desfasurata.

Terenul propus amenajării cuprinde 11 parcele din care 9 parcele în suprafață de 250 mp o parcelă în suprafață de 270 mp și o parcelă în suprafață de 285 mp.

Parcelele de 250 mp au o formă rectangulară regulată de aprox.12.50 m front stradal și adîncime de aprox 20,00 m. Parcelele de 270 mp și 285 mp au formă trapezoidală cu adîncimea de aprox.20,00 m.

Drumul de acces la parcele este înscris în Cartea Funciară a acestora ca drept de servitute pt.toate parcelele.Drumul are o lățime la intersecția cu str.Rosmarinului de aprox.5,00 m și pe restul traseului limitrof parcelelor de 6,00 m.Toată zona de drum care deservește accesibilitatea la parcele are o suprafață de 1240 mp.

Construcțiile pentru case unifamiliale se vor putea edifica fie la frontul stradal fie retras de la frontul strazii cu maxim 3,50 m.

Suprafata construita la sol va fi de cca. 60,00 mp, iar suprafata desfasurata de cca. 120,00 mp.

Construcțiile pentru casele duplex amplasate la partea opusă a terenului cu str.Rosmarinului se vor putea edifica fie la frontul stradal fie retras de la frontul strazii cu maxim 2,00 m.Frontul stradal este considerat cel cu fațada de acces în imobil.

Suprafata construita la sol va fi de cca. 100,00 mp, iar suprafata desfasurata de cca. 200,00 mp.

Parcelele se vor împrejmui perimetral cu un gard care vor întruni condițiile impuse de Regulamentul local de urbanism la momentul autorizării lor.

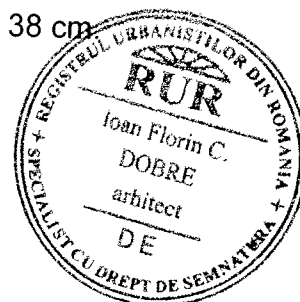
Structura de rezistenta – zidarie portanta cu samburi din beton armat, plansee din beton armat.

Pereti exteriori – zidarie caramida tip Porotherm, grosime 38 cm

Acoperis – sarpanta din lemn si invelitoare din tigla.

Principalele obiective din incinta vor fi :

- locuinta in regim de inaltime parter + mansarda
- drumuri si platforme , sistematizare verticala
- bransamente la rețelele exterioare
- imprejmui si porti
- plantatii si spatii verzi
- anexe(pergole, filigorii, piscine, construcții de mici dimensiuni pt.unelte și mobilier de grădină)



Bilanț teritorial comparativ - zona studiată

Nr. Crt.	Funcțiuni terenuri	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții locuințe	316	5.52	1056	18.42
2.	Teren aferent construcțiilor	1060	18.50	2645	46.16
3.	Circulații incintă –alei	-	-	480	8.38
4.	Căi de comunicație rutieră - publice	130	2.26	130	2.26
5.	Teren viran intravilan	4045	70.58	-	-
6.	Zone verzi amenajate de aliniament	180	3.14	392	6.84
7.	Drum acces semipublic	-	-	1028	17.94
TOTAL GENERAL		5731	100	5731	100

PENTRU TOATE PARCELELE SE PREVEDE UN P.O.T. maxim de 70% și C.U.T. maxim de 1,20

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

Se propune acces atat casosabil, cât si pietonal din strada perpendiculară pe str. Rosmarinului.

La amenajarea drumului semipublic care va deservi toate parcelele, 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 (construcții cu șarpante) 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 Rosmarinului.

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 viran si neplantat, 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 fondului construit existent în partea vestică a localitatii, într-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 viran, nu a fost cazul de existenta unor zone verzi amenajate.

Se vor amenaja prin noul proiect zone verzi, plantate si de protectie.

Echiparea edilitară

Alimentarea cu apa potabila

Exista retea de apa potabila pe strada Rosmarinului de la care se va racorda o rețea stradală care să deservească cele 11 obiective de investitie ce se vor edifica.

Canalizarea menajera si pluviala.

Se vor realiza intr-o prima etapa pe fiecare parcelă, câte un rezervor vidanjabil, urmand ca odata cu realizarea canalizarii pe strada Rosmarinului și investițiile nou edificate să se racordeze la viitoarea retea stradală.

Alimentare cu energie electrica .

Se va racorda la rețeaua existenta pe strada Rosmarinului.

Telecomunicatii

Nu este necesar racordarea la rețeaua de telefonie fixă.

Alimentare cu gaze naturale .

Se va racorda la rețeaua existenta pe strada Rosmarinului.

Protectia mediului

În perimetrul amenajat, se va ambienta cu spații verzi, de aliniament cu plantații de joasă și medie înălțime. Se va reîntregi spațiul verde prin creerea unei amenajări peisagistice a viitoarelor spații propuse.

Salubritate

Colectarea deșeurilor rezultate din exploatarea obiectivelor propuse pe viitor se va face containerizat, iar evacuarea acestora se va face în baza unui contract de prestări servicii încheiat cu serviciile de salubritate ale mun.Arad.

Protectia mediului natural

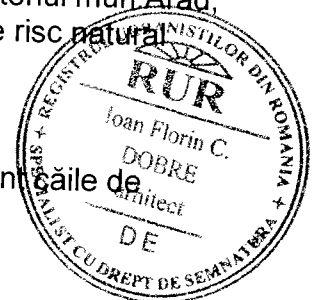
Prin natura funcțiunii existente și preconizate se poate aprecia că zona propusă amenajării nu ridică probleme legate de protecția mediului natural.

Expunerea la factori de risc natural

Referitor la Ordinele MLPAT 62/1998 și al Ministerului Apelor, pădurilor și Protecției Mediului în conformitate cu studiile efectuate pe teritoriul mun.Arad, zona studiată în prezentul proiect nu este expusă la factorii de risc natural precum : inundații, alunecări de teren, eroziuni, etc.

Obiective de utilitate publică

Singurele obiective de utilitate publică din zona studiată sunt căile de comunicație existente



CONCLUZII

CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Amplasarea în zonă a unor construcții în sistem individual și cu un regim de înălțime cuprins între P + 1 și P+ mansardă, va duce în viitor la realizarea unui cartier rezidențial în această parte a Municipiului.

Ansamblul de construcții propuse va fi tratat ca o compoziție de volume cu aspect modern, reprezentative.

Propunerile prezentului P.U.D – PLAN URBANISTIC DE DETALIU se înscriu în prevederile P.U.G al Municipiului Arad, precum și în propunerile de utilizare funcțională a prevederilor Regulamentului P.U.G .

Elaboratorul prezentului P.U.D apreciază că realizarea acestei investiții va duce la dezvoltarea Municipiului ARAD, atât economic cât și urbanistic, și va elimina o serie de disfuncționalități existente în zonă.

MĂSURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA PUG-ului

Perimetrul zonei studiate nu este afectat de :

- regulamentele de urbanism aferente zonelor cu valoare arhitecturală, istorică și ambientală
- politica protecționistă specifică zonelor cu valoare ecologică și peisajeră.
- CLASA DE IMPORTANȚĂ IV conf. P100/92
- CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ D conf. HG 261/94

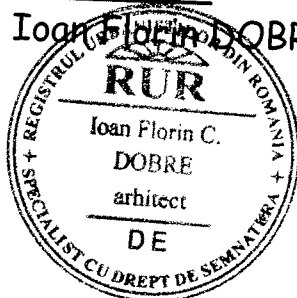
Prezenta documentație se supune spre dezbateră și avizare tuturor organismelor teritoriale interesate, urmînd a fi aprobat de **Consiliul Local al municipiului Arad**, în condițiile prevăzute de lege.

La întocmirea acestei documentații au fost consultate și respectate prevederile cuprinse în următoarele acte normative în vigoare:

- Legea 50/1991 republicată
- Legea 10/1995
- Legea 350/2001 modificată
- R.G.U. aprobat prin H.G. 525 /1996

Întocmit:

Urbanist arh. **Ioan Florin DOBRE**



5. CONCLUZII.

Ansamblul de construcții propuse va fi tratat ca o compoziție de volume cu aspect modern, reprezentative.

Propunerile prezentului P.U.D – PLAN URBANISTIC DE DETALIU se înscriu în prevederile P.U.G al Municipiului Arad, precum și în propunerile de utilizare funcțională a prevederilor Regulamentului P.U.G .


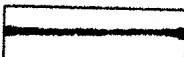

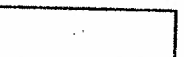

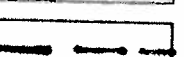


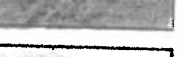
Elaboratorul prezentului P.U.D apreciază că realizarea acestei investiții va duce la dezvoltarea Municipiului ARAD, atât economic cât și urbanistic, și va elimina o serie de disfuncționalități existente în zonă.

6.ANEXE .

- CERTIFICAT DE URBANISM
- EXTRASE DE CARTE FUNCIARA
- RIDICARE TOPOGRAFICA
- AVIZE SI ACORDURI

P.U.D. str. ROSMARINULUI




LEGENDĂ REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

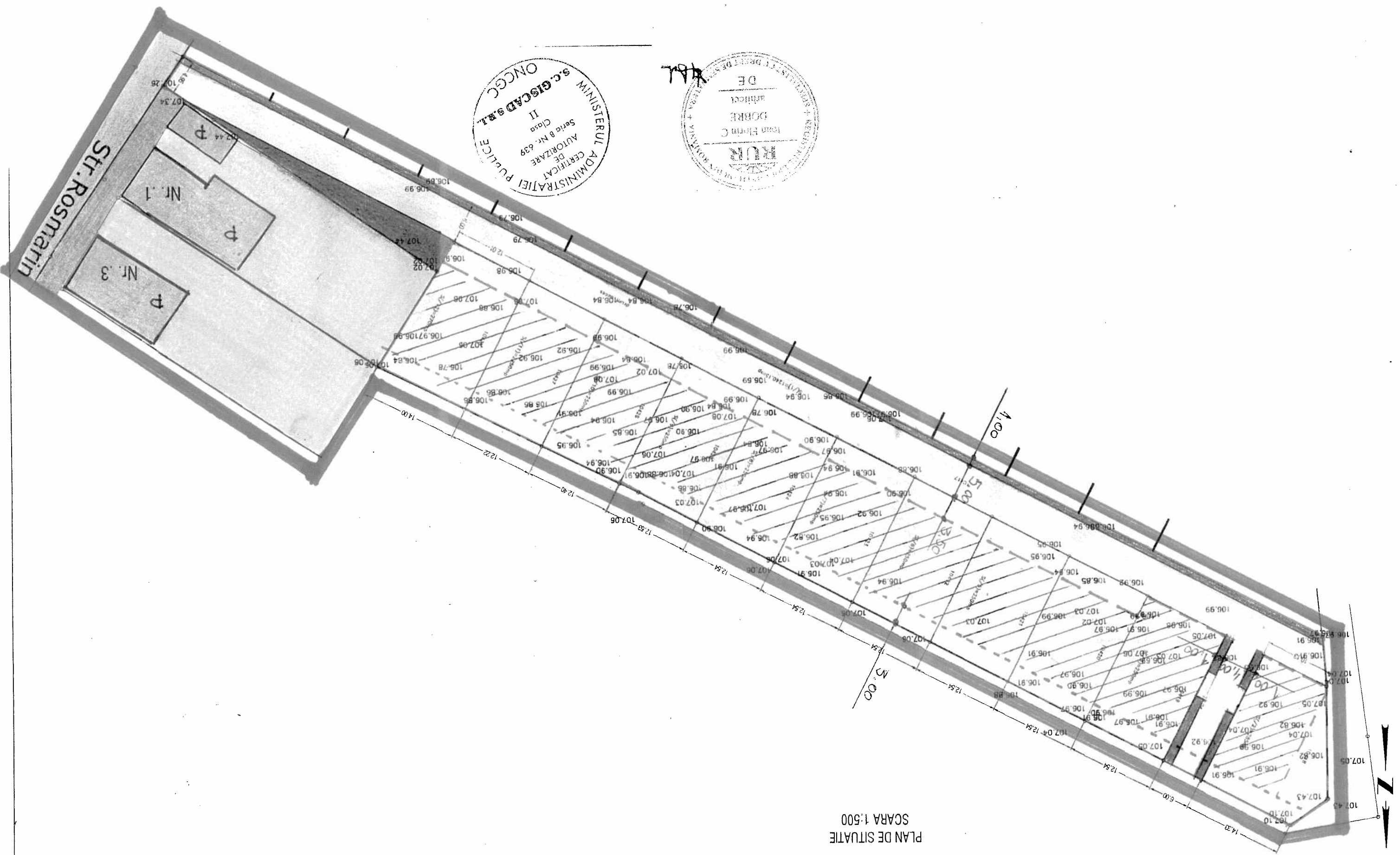
	LIMITA TERENULUI STUDIAT
	LIMITA TERENULUI PROPUȘ AMENAJĂRII
	ZONA DE LOCUINTE PROPUȘE
	CIRCULAȚII PROPUȘE-DRUMURI
	CIRCULAȚII EXISTENTE -DRUMURI
	ALINIAMENT PROPUȘ
	LIMITA POSTERIOARĂ A CONSTRUCȚIILOR PROPUȘE
	SPAȚII VERZI AMENAJATE - de aliniament
	LOCUINTE EXISTENTE-TEREN AFERENT CONSTRUCȚIILOR

PENTRU TOATE PARCELELE SE PREVEDE UN P.O.T. maxim de 70% și C.U.T. maxim de 1,20

Bilant teritorial comparativ - zona studiată

Nr. Crt.	Funcțiuni terenuri	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții locuințe	316	5.52	1056	18.42
2.	Teren aferent construcțiilor	1060	18.50	2645	46.16
3.	Circulații incintă -alei	-	-	480	8.38
4.	Căi de comunicație rutieră - publice	130	2.26	130	2.26
5.	Teren viran intravilan	4045	70.58	-	-
6.	Zone verzi amenajate de aliniament	180	3.14	392	6.84
7.	Drum acces semipublic	-	-	1028	17.94
TOTAL GENERAL		5731	100	5731	100

SC ARHITECTURAL CONFORT SRL Arad, str. Episcopiei nr.24			Beneficiar: CIOBANU PETRU CONSTRUIRE 11 case P+M Arad, str. Rosmarinului nr.1/1.....1/11		Pr.Nr. 15/ 2007
Sef proiect	Arh.Dobre Ioan		Scara 1:500 Oct.2007	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	P.U.D 03A
Urbanism	Arh.Dobre Ioan				
Desenat	Arh.Dobre Ioan				



PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:500

MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE
S.C. GISCAD S.R.L.
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
DE CONSTRUCȚII
Serie 8 Nr. 839
Clasa II
ONGCC

DE ARHITECT
DOMNUL
ION FLORE C
RUR
ROMANIA