

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ PUD ANEXA LOCUIBILA P+M ” Arad,, Grădiște , strada Turturicii nr.15 , beneficiar Ienciu Ioan și soția Monica , proiect nr. 20/V /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. ad. 18464 din _____ 2007 ;

-raportul nr. ad. 18464 din _____ 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru - PUD ANEXA LOCUIBILA P+M - ,Arad, Grădiște, strada Turturicii nr.15 proiect nr.20/V /2007 elaborat de SC ARHITECTURAL CONFORT SRL Arad , beneficiar Ienciu Ioan și soția Monica ;

-Avizele Comisiilor de specialitate ;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată ,cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu ,indicativ G.M. 009 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36.(2) lit.”c” și alin. (5)lit „c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – PUD ANEXA LOCUIBILA P+M – Arad, Grădiște, strada Turturicii nr.15 , elaborat de SC ARHITECTURAL CONFORT SRL proiect nr .20/V/2007, conform anexei care face parte integrantă din prezența hotărâre;

Ar.2.-Prezența hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar Ienciu Ioan și soția Monica și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Serviciul Construcții și Urbanism
Red./Dact. Ghiță Victor/Farago Dana

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 18464 /Ao/ _____ 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ PUD ANEXA LOCUIBILA P+M „,Arad, Grădiște, strada Turturicii Nr. 15 , beneficiar Ienciu Ioan și soția Monica, proiect nr. 20/V/2007 , elaborat de S.C. ARHITECTURAL CONFORT SRL Arad .

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 54/ 19.01.2007 au fost îndeplinite cât și a faptului că prin amplasarea în zonă a unor construcții în sistem individual cu un regim de înălțime P+M ; P+1+M, va duce în viitor la realizarea unui cartier rezidențial în această parte a municipiului , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „ PUD ANEXA LOCUIBILA P+M „, Arad, Grădiște, strada Turturicii nr.15 ,cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



Societatea Română pentru
Asigurarea Calității



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel +40-57-281 250 • fax +40-57-253 84

• www.primariaarad.ro • pma@primariaarad.ro •



The International
Certification Network

ARHITECT SEF

Nr. 18464/Ao/ _____ 2007

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic De Detaliu „ PUD ANEXA LOCUIBILĂ P+M „ Grădiște , strada Turturicii Nr. 15 , beneficiar Ienciu Ioan și soția Monica.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a Certificatului de urbanism nr.54 din 19.01.2007, emis de Primăria municipiului Arad .

Zona studiată se găsește în intravilanul municipiului Arad conform Planului Urbanistic General aprobat de Consiliul local al municipiului Arad cu nr.157/2003, în unitatea teritorială de referință – UTR nr.26.

Suprafața terenului este de 493,00 mp. conform C.F. 18564/A proprietatea beneficiarului, fiind mărginit la est și sud de terenuri private , iar la vest și nord de teritorii de stradă (strada Prunului și strada Turturicii)

Construcția propusă, va avea un regim de înălțime parter și mansardă. La parter se preconizează a se realiza două garaje auto, hol de acces și casa de scară.

Mansarda va cuprinde 4 camere, 2 bai și un dresing independent.

Din punct de vedere constructiv se vor folosi materiale tradiționale – fundații din beton , zidărie portantă , planșeu din beton armat, șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă. Spre proprietățile învecinate în mod obligatoriu se va realiza calcane.

Terenul dispune de utilități – apă, gaz, energie electrică.

-încălzirea se va realiza prin sistem propriu de încălzire tip TERMOTECA pe gaz.

Din punct de vedere al bilanțului teritorial avem următoarele valori :

POT minim = 56 %

POT maxim = 75 %

CUT minim = 1,00

CUT maxim = 1,10

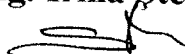
Amplasarea în zonă a unor construcții în sistem individual și cu un regim de înălțime cuprins între P+1 și P+1+mansardă, va duce în viitor la realizarea unui cartier rezidențial în această parte a municipiului.

Având în vedere acestea :

PROPUNEM

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „PUD Anexa locuibilă P+M”
Grădiște, strada Turturicii nr.15 , beneficiar Ienciu Ioan și soția Monica, proiect nr.
20/V/2007 elaborat de SC ARHITECTURAL CONFORT SRL.

ARHITECT ȘEF
Ing. Irina Șterțl



ȘEF SERVICIU
Ing. Mirela Szasz



Victor Ghiță/Dana Farago
Ex.2

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIRE PROIECT : CONSTRUCȚIE ANEXĂ P+M
BENEFICIAR : IENCIU IOAN și MONICA
ADRESA LUCRĂRII : ARAD, str. Turturicii nr.15
FAZA : P.U.D
NR. PROIECT : 20/U/2007
PROIECTANT : S.C. ARHITECTURAL CONFORT SRL
DATA ELABORĂRII : ianuarie 2007

1.1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta lucrare a fost elaborată la comanda beneficiarului Ienciu Ioan și Monica , care solicită proiectantului întocmirea în FAZA PUD, ca și fază preliminară necesară trecerii la elaborarea documentației tehnică-economice, în baza căruia proprietarul să solicite realizarea unei anexe în regim de înălțime P+M .

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Zona studiată se găsește în intravilanul Municipiului Arad conform PUG-ului aprobat de CLM Arad nr. 157 / 2003 – ZONA GRĂDIȘTE.

În conformitate cu certificatul de urbanism nr. 54/19.01.2007 eliberat de Primăria Mun. Arad, zona studiată se află amplasată în UTR (unitatea teritorială de referință) nr. 26.

Destinația prevăzută în UTR-ul nr. 26 este construcții de locuințe și construcții cu funcțiuni complementare.

Situarea obiectivului în cadrul localității cu prezentarea caracteristicilor zonei în care este inclus: teren curți construcții situat în intravilanul Mun.Arad, str.Turturicii nr.15

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD-ul

- nu este cazul, raportat la propunerile făcute

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

PREZENTAREA ZONEI STUDIATE (amplasament, ansamblu)

- accesibilitatea la căile de comunicație:

În prezent pe parcelă se poate accede direct din str. Turturicii pt. Acces auto și din str. Prunului acces pietonal.

- suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața zonei studiate este de 6.875 mp din care terenul pe care beneficiarul dorește amplasarea construcțiilor este de 493 mp având CF nr. 18564/A .

Aceasta se învecinează la est și sud cu parcele proprietate privată, iar la nord cu str. Prunului și la vest cu str. Turturicii.

- suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul studiat are o suprafață de 6.875,00 mp din care teren proprietate privată 1000,00 mp iar teritoriu de stradă de 950,00 mp.

- caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic

Din punct de vedere arhitectural zona are un caracter rezidențial, cu clădiri parter și mansardă, cu tendință de dezvoltare în viitor cu locuințe individuale în regim de înălțime P, P+1, P+1 + Mansardă.

- destinația clădirilor

Construcțiile existente în zonă au funcțiunea de locuințe permanente. În zona studiată în prezent se găsesc construite locuințe P+1 și anexe .

titlul de proprietate asupra terenurilor

Terenurile studiate situate în est și sud sunt terenuri private iar în vest și nord domeniu public administrat de primăria mun.Arad.

- concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din studiul geotehnic efectuat de S.C." Germatex "SRL din Pecica – referat geotehnic nr. 4/2006 efectuat pe terenul destinat prezentei investiției a rezultat următoarea stratificație:

0,00 – 0,80m umplutură

0,80 – 2,60m argilă nisipoasă plastic vârtoasă

2,60 – 3,60m complex nisipos indesare medie saturat cafeniu cenușiu

3,60 – 4,50m nisip grosier de indesare medie cu pietriș cafeniu,

adâncimea de fundare recomandată la 1,20m, presiunea convențională se va lua în calcul pentru Df. Indicată și $b=1,00$ m este $P_{conv} = 250\text{Kpa}$.

- accidente pe teren (beciuri, hrube, etc)

Nu este cazul.

- adâncimea apei

Conform studiului geo alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite accensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Apa subterană a fost interceptată, în forajul efectuat, la adâncimea de 2,10m (luna ianuarie 2006).

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș.

Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 1,80 m față de nivel teren.

- parametri seismici caracteristici zonei

Conform macrozonării seismice după Normativul P100-92, localitatea Arad se încadrează într-o zonă seismică de calcul notată cu „D” căruia îi corespunde $K_s=0,16$ și $T_c=1,0$ sec.

Adâncimea de îngheț-dezgheț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m.

- analiza fondului construit existent

În prezent în zona studiată construcțiile sunt în stare bună fiind construcții durabile echipare existentă

Terenul dispune de utilități (apă, gaz, energie electrică) fiind racordat pt. Construcția existentă pe parcelă.

4. REGLEMENTĂRI

PROPUNERI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PRECUM ȘI CONDIȚIILE DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR PRIVIND:

- **OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM**

Anexa – va avea un regim de înălțime parter și mansardă.

Parterul va cuprinde două garaje pentru două autoturisme, hol de acces, cu scară de acces la etaj.

Mansarda va cuprinde 4 camere, 2 băi și un dressing independent.

Sistemul constructiv se va realiza dintr-o structură pe cadre și zidărie portantă, planșee din beton armat, șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă.

- principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Construcția se va amplasa la aliniamentul străzii Turturicii și pe limita de proprietate în partea sudică cu nr. 6, iar înspre parcela din partea estică, construcția se va amplasa la limita parcelei cu vecinătatea.

- integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Construcția anexă nu va avea un rol pur de dependență ci în armonie cu funcțiunea anexă va cuprinde și funcțiune de locuit.

- principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul.

- modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Având în vedere modul de amplasare a construcțiilor, accesul se va face din str. Turturicii care există în prezent amenajat.

- principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluției de organizare la relieful zonei

Terenul fiind plat se agrementează prin însuși construcțiile și plantațiile ce se vor realiza.

- condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acestea

Nu este cazul.

- soluții pentru reabilitatea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul.

- prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

- soluții pentru reabilitatea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se propune numai în incintă prin plantații de mică și medie înălțime cu arbuști ornamentali, respectiv zone de gazon.

- profiluri transversale caracteristice

Drumul interior și aleele interioare vor avea cota $\pm 0,00$ egală cu cota $\pm 0,00$ a str. Turturicii

- lucrări necesare de sistematizare verticale

Nu sunt necesare lucrări majore, terenul fiind plat.

- regimul de construire (adâncimea și înălțimea construcțiilor) procentul de ocupare a terenului
- anexa se va amplasa la o distanță de 3,65 ml față de corpul principal paralel cu acesta având o distanță de 0 ml față de proprietatea estică și sudică.

asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Pe parcelă există utilitățile, de unde se vor face racordurile la obiectivul propus.

Încălzirea se va realiza prin sistem propriu de încălzire tip TERMOTECĂ pe gaz.

Bilant teritorial comparativ

Suprafețe teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Total zona studiată	3 363,75	100	3 363,75	100
Din care				
Teren propus amenajării:	493	14,65	493	14,65
- Circulații de incintă	357,66	10,63	180,66	5,37
- construcții locuințe/anexe	135,34	4,02	270,34	8,03
- spații verzi	-	-	42,00	1,24
Teren în afara zonei propuse amenajării :				
- circulații	1 309,38	38,92	1 309,38	38,92
- teren proprietate privată	1 561,37	46,41	1 561,37	46,41

Protectia mediului

În perimetrul amenajat, se va ambianta cu spații verzi, de aliniament cu plantații de joasă și medie înălțime. Se va reîntregi spațiul verde prin crearea 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 și construcția administrativă situată pe parcelă la aliniamentul stradal.

5. 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 + 1 + mansardă, va duce în viitor la realizarea unui cartier rezidențial în această parte a Municipiului.

MĂSURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA PUG-ului

- Mărirea procentului de ocupare a terenului în cvartalele de locuit datorate faptului că parte din terenuri nu mai au o folosință agricolă, iar terenurile pentru construcții au o continuă creștere a prețului ceea ce va conduce la sporirea gradului de ocupare a terenului

Perimetrul zonei studiate nu este afectat de :

- regulamentele de urbanism aferente zonelor cu valoare arhitecturala, istorica si ambientala
- politica protectionista specifica zonelor cu valoare ecologica si peisagera.

-CLASA DE IMPORTANȚĂ IV conf. P100/92

-CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ D conf. HG 261/94

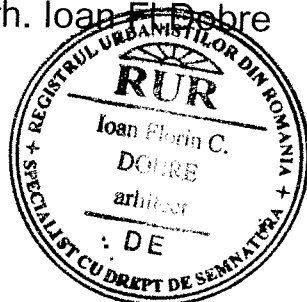
Prezenta documentatie se supune spre dezbatere si avizare tuturor organismelor teritoriale interesate, urmind a fi aprobat de **Consiliul Local al municipiului Arad**, in conditiile prevazute de lege.

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:

arh. Ioan Florin C. Debre



ANEXE

- Bilanț teritorial suprafețe

A. Suprafața zonei studiate	3 363,75 mp
din care	
- teren ce aparține domeniului public	1 309,38 mp
- teren proprietate privată	2 054,37 mp

B. Suprafață incintă

	<u>493 mp</u>
- suprafața construită existentă	135,34 mp
- suprafață desfășurată existentă	270,68 mp
- suprafața construită propusă	270,34 mp
- suprafață desfășurată propusă	540,68 mp
- suprafață circulație interioară existentă	357,66 mp
- suprafață circulație interioară propusă	180,66 mp
- suprafață zone verzi existente	000,00 mp
- suprafață zone verzi propuse	42,00 mp

P.O.T exist. = 28,4

POT MIN = 56%

C.U.T exist. = 0,54

CUT MIN = 1,00

P.O.T propus = 75% *MAX*

C.U.T propus = 1,10 *MAX*