

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2006

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Construire Bloc de locuinte „
beneficiar SC ITAL CASE SRL, in Arad, str.Septimiu nr. 52 in scris in CF 967 Bujac si
nr top 1/c.1.a.1.4.a.1.b/938 ,proiect nr. 23/2007,elaborat de SC STUDIO M SRL..

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de
motive nr. ad. 63.761 din 15.10. 2007 ;

-raportul nr. ad. 63.761 din 15.10. 2007 al Arhitectului Șef -
Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de
Detaliu pentru „ Construire Bloc de locuinte „ in Arad, str.Septimiu nr. 52 in scris in CF
967 Bujac respectiv si nr top 1/c.1.a.1.4.a.1.b/938 Bujac ,proiect nr. 23/2007 elaborat de
SC STUDIO M SRL ,beneficiar SC ITAL CASE SRL .

-Avizul 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.38(2) lit.”c” și (5),”c” și art.46
din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale,cu modificările și completările
ulterioare, adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „ Construire Bloc de
locuinte „ în Arad, str.Septimiu nr. 52 , în scris in CF 967 Bujac respectiv si nr top
1/c.1.a.1.4.a.1.b/938 ,proiect nr. 23/2007 elaborat de SC STUDIO M SRL ,beneficiar
SC ITAL CASE SRL.

Ar.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , SC
ITAL CASE SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația
Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr. ad. 63.761/A1/ 15. 10. 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire **Bloc de locuințe P+2+M** „, beneficiar **S.C.ITAL CASE SRL**, în Arad, str. Septimiu nr. 52 , înscris în CF nr. 967 Bujac respectiv nr. top 1/c.1.a.1.4.a.1.b/938, proiect nr. __23 /2007 elaborat de SC Studio M SRL.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1468/2007 au fost îndeplinite în conformitate cu legislația în vigoare și regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Arad , **consider oportună adoptarea unei hotărâri** prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „**Bloc de locuințe P+2+M** ”, beneficiar **S.C. ITAL CASE SRL** .

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel.+40-57-281.850 • fax +40-57-253.842

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

ARHITECT ȘEF

Nr. 63.761 /A1/ din 16.10. 2007

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Construire Bloc de locuințe P+2+M „ beneficiar S.C.ITAL CASE SRL , in Arad,str. Septimiu nr 52, înscris in CF nr. 967 Bujac și nr. top. 1/c.1.a.1 .4.a.1.b/938.

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Construire Bloc de locuințe P+2+M ” beneficiar S.C.ITAL CASE SRL str. Septimiu nr 52.

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. 63.761/28.09.2007 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire Bloc de locuințe P+2+M ”, str. Septimiu nr 52,Arad;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1468/25.05.2007;

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentatiei Plan Urbanistic de Detaliu „Construire Bloc de locuințe P+2+M ”, str. Septimiu nr 52,Arad;

Planul Urbanistic de Detaliu este elaborat de proiectantul SC. STUDIO M SRL, proiect nr.23/2007 la cererea beneficiarului S.C.ITAL CASE SRL

Zona studiată în prezenta documentație se află situată în intravilanul municipiului Arad, în cartierul Bujac ,fiind delimitată astfel:

- la Nord –str. Septimiu nr. 50
- la vest
- la sud str. Septimiu nr. 54

Accesul în parcelă se face direct din str. Septimiu fiind asigurat atât accesul pietonal cât și auto printr-un drum de acces de 3,50m.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta parcelei pe proprietatea beneficiarului ; se va realiza un nr. de 14 parcări.

De asemenea se vor amenaja

- un loc de joacă pt. copii-în spatele parcelei
- o platformă gospodărească

Conform Planului Urbanistic General această zonă este cu restricții de construire până la elaborare PUD, fiind alocată funcțiunii pentru locuințe și funcțiunilor complementare locuintei.

Terenul detaliat în cadrul PUD însumează o suprafață de 1069mp, proprietatea S.C.ITAL CASE SRL înscris în CF 967 Bujac și nr. top. 1/c.1.a.1 .4.a.1.b/938.

În prezent, zona din care face parte amplasamentul studiat este teren situat în intravilanul municipiului Arad.

Proiectul propune construirea unui bloc de locuințe P+2+M.

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

POT maxim=24,37%

CUT maxim=0.97

Documentația conține avizele deținătorilor tehnico edilitare din zonă ;se vor respecta condițiile impuse prin aceste avize.

- ROMTELECOM
- Inspectoratul General pentru situații de urgență – PSI
- SC COMPANIA DE APA
- Avizul Enel Electrica
- Agenția Regională pt. protecția Mediului
- E-ON GAZ
- Ministerul Sănătății Publice - Direcția de Sănătate Publică

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD aprobat prin Ordinul nr.37/N/2000 al M.L.P.A.T.(M.T.C.T.)

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire Bloc de locuințe”, str. Septimiu nr. 52, Arad; înscris în CF nr. 967 Bujac și nr. top. 1/c.1.a.1 .4.a.1.b/938, care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare precum și ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

ARHITECT ȘEF

Ing. Irina Sterti



SEF SERVICIU

Ing. Mirela Szasz



Societatea Română pentru
Asigurarea Calității

Instituție Certificată ISO 9001:2000



The International
Certification Network

VOLUMUL 1:**MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE****P.U.D.****1. INTRODUCERE****1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

- Denumirea lucrării **Construire Bloc de Locuinte, str. Septimiu, nr.52, Arad**
- Beneficiar: SC ITALCASE SRL
- Proiectant general: S.C. STUDIO M S.R.L.
- Data elaborării P.U.D.: Iunie 2007;

1.2 OBIECTUL STUDIULUI**Solicitari ale temei program**

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit la comanda SC ITALCASE SRL, in vederea realizarii unui bloc de locuinte P+2+M

Terenul studiat este **amplasat** Arad, str.Septimiu, nr.52

Documentatia are la baza **Certificatul de Urbanism NR.1468 DIN 25.05.2007** emis de **Primaria Municipiului Arad.**

Beneficiarul doreste ca prin tema proiectului sa construiasca un bloc de locuinte cu parter, doua etaje si mansarda , platforme betonate si parcare, respectiv creerea unor spatii verzi amenajate.

Construire Bloc de Locuinte, str. Septimiu, nr.52, Arad

Documentatia P.U.D. are la baza :

- Certificatul de urbanism nr. 1468/25.05.2007 (Anexa nr. 1 in cadrul memoriului general).
- prevederile Regulamentului local aferent al PUG ARAD aprobat in CL
- Metodologia Cadru de elaborare si continutul documentatiilor pt. P.U.D. indicativ GM 09-2000, aprobat prin Ordinul 176/N/2000 de catre M.L.P.T.L.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism
- H.G.R. 525/1996 – Regulamentul general de urbanism
- Legea 50 rep., privind autorizarea executării lucrărilor în construcții
- RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU edilitar pentru zona de studiu și terenuri adiacente (vizata de O.J.G.C. Arad)
- Rezultatele colaborării – PRIN AVIZELE si ACORDURILE emise de factorii interesați în teritoriu (in baza documentatiilor de cereri de avize întocmite de către proiectantul general)

Terenul propus spre studiu, în acest scop, prin TEMA este situat in Arad, str. Septimiu, nr.52, delimitat de:

La Nord – str.Septimiu, nr.50

La Est – str.Septimiu.

La Sud – str.Septimiu, nr.54

La Vest –

si este teren viran, conform extras CF nr. 967.

si se află în proprietatea privata a SC ITALCASE SRL.

DATE de TEMA :

Terenul studiat este in suprafata de 1069 mp proprietate privata, apartinand beneficiarului prezentei documentatii.

SCOPUL PRINCIPAL al STUDIULUI :

INTEGRAREA NOULUI BLOC DE LOCUINTE IN INCINTA CREATA PRIN DOCUMENTATIA PUD APROBATA.

- stabilind prin REGLEMENTARI relatii optime de coexistenta pentru:
 - Constructii de locuinte
 - căi rutiere
 - Spații verzi de aliniament, de protectie si amenajate
 - Tehnico- edilitare

ANALIZÂNDU-SE :

- **Asigurarea accesului principal in proprietatea din limita de studiu**
- **Asigurarea de spatii verzi de protectie si amenajate**
- **Echiparea tehnico-edilitară prin prelungirea rețelilor publice de gaz, de electricitate cu iluminat public si de telefonie, apa, bransamentele fiind lasate in seama proprietarului;**
- **Modul de utilizare al terenului si relația cu vecinătățile**

Conform Certificatului de urbanism eliberat de Primaria Mun.Arad, Jud.Arad:

- **Regimul juridic al terenului:** TEREN PROPRIETATE PRIVATA, viran in intravilan
- **Regimul economic al terenului:**
FOLOSINTA ACTUALA: TEREN VIRAN .
FOLOSINTA PROPUISA - Construire Bloc de Locuinte, str. Septimiu, nr.52, Arad
Regimul tehnic al terenului stabilit prin C.U.

2. DOCUMENTATII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

1. Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în **Planul Urbanistic General al localitatii ARAD** proiect aprobat in CL ARAD.
2. **RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU** edilitar și imobiliar pentru zona în studiu și terenuri adiacente - pus la dispozitie de catre beneficiar, SC ITALCASE SRL.
3. **STUDIU GEOTEHNIC** – pus la dispozitie de catre SC ITALCASE SRL.
4. Rezultatele colaborării – PRIN AVIZELE si ACORDURILE emise de factorii interesați în teritoriu (în baza documentațiilor de cereri de avize întocmite de către proiectantul general)

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Folosinta terenului

Terenul, este delimitat de:

La Nord – str.Septimiu, nr.50

La Est – str.Septimiu.

La Sud – str.Septimiu, nr.54

La Vest –

si este teren viran, conform extras CF nr. 967.

si se află în proprietatea privata a SC ITALCASE SRL.

Actualmente este teren viran in intravilan. Prin reglementarile acestui PUD aprobat, terenul poate deveni constructibil, in vederea vitalizarii zonei, realizarii unui bloc de locuinte P+2+M.

3.1. Analiza fondului construit existent

Nu exista constructii supraterane, pe terenul viran.

Adiacent terenului viran studiat, in partea de est este strada Septimiu.

3.2.Amplasamentul

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Arad delimitat de:

La Nord – str. Septimiu, nr.50

La Est – str. Septimiu.

La Sud – str. Septimiu, nr.54

La Vest –

si este teren viran, conform extras CF nr. 967.

si se află în proprietatea privata a SC ITALCASE SRL.

Cadrul natural:

- Nu s-a intervenit in morfologia terenului;
- Nu prezinta particularitati ce pot interveni in organizarea urbanistica (din punct de vedere al reliefului, a retelei hidrografice, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale);
- Suprafata terenului nu este sistematizata vertical, dar permite integrarea conceptelor urbanistice de refacere a fiziologiei in zona studiata, in tesutul adiacent, permitandu-se o sistematizare verticala a terenului cu interventii uzuale, minore din acest punct de vedere.
- Cota medie de nivel este 106.300.N.M.N.
- Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat fiind situat în zona Câmpiei de Vest, fără denivelări și fără curbe evidente de suprafață.

In acest context, cadrul natural se definește prin următoarele:

- Factorii genetici ai climei (variația solară, bilanțul radiativ, poziția geografică, altitudinea, circulația maselor de aer, caracterul suprafeței active) determină existența pe teritoriul localității Arad, județului Arad a unui climat temperat-continental moderat cu influențe oceanice.
- Regimul temperaturii aerului înregistrează valori medii anuale în jurul a 10,8 grade C, cu abateri maxime de 2 grade C în plus sau în minus de la un an la altul. Temperatura medie a lunii celei mai reci – ianuarie- sunt de 1,1 grade C la Arad, iar temperatura medie a lunii celei mai calde –iulie- ating 21,4 grade C.
- Din punct de vedere a precipitațiilor, indicele valorii medii anuale oscilează în jurul valorii a 577 mm la Arad. Efectele fenomenului de sera, prezenta in alte zone ale tarii prin furtuni, cu vânt pana la valori de 100 km/ora si peste, căderi de grindina, ploi deosebit de abundente(peste 45 l/mp), sunt sporadice si la intervale mari, neexistând o statistica in acest sens.
- Regimul eolian : indică o frecvență mai mare a vânturilor din sector sud-est (13,7%) și sud (13%), urmate de cele din nord (12,4 %) , nord-vest (10,7 %) și sud-vest (10%).Vitezele medii anuale, variaza între 2,6 și 4,3 m/s.
- Topoclimatul regiunii de câmpie se caracterizează prin cea mai lungă durată de strălucire a soarelui : 2100 ore/an, din care 1500 ore se realizează în semestrul cald; cea mai mare cantitate de radiație globală 115 kcal/cmp din care 100kcal/cm.p.numai în semestrul cald al anului. Umezeala aerului este în ianuarie de 88% iar în iulie mai mică de 64%. Primul îngheț se produce la finele lunii octombrie. Intervalul zilelor fără îngheț însumează 180 zile.

3.3 STUDIUL GEOTHNIC

1. INTRODUCERE

Obiectivul referatului constituie stabilirea condițiilor geologice și geotehnice pentru amplasamentul situat în Arad, pe str. Septimiu nr. 52 , unde urmează a se proiecta și construi un imobil de înălțime P+2+M.

În acest sens se solicită date ce privesc structura și capacitatea portantă a terenului de fundare, situația nivelului freatic.

Datele necesare întocmirii prezentului referat geotehnic s-au obținut prin lucrări de investigație geotehnică efectuate prin executarea a doua foraje geotehnice manuale Fi și F2 amplasat conform planului de situație anexat.

Date geomorfologice :

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se află situat în Câmpia Muresului, cu un aspect topografic plan ce îi conferă acestuia stabilitate.

Geologic amplasamentul face parte din estul Depresiunii Panonice, depresiune formată prin scufundarea unui masiv hercinic, peste care s-au depus formațiuni sarmatiene, panoniene și cuaternare. Aceste formațiuni mulează depozitele metamorfice ale fundamentului.

Cuaternarul aici, este alcătuit din depozite lacustre și fluviatile, reprezentate de nisipuri și pietrisuri, ce alternează cu pământuri argiloprăfoase.

Hidrologie: Pânzele freatice subterane depind de nivelul apei din Mureș, de cantitățile de precipitații din zonă, dar și de pierderile din rețelele subterane ce transportă diferite ape.

Caracterizare geotehnică

Forajul Fr săpat la adâncimea de 3,50 m sub C.T.N. pune în evidență următoarea stratificație:

- 0'00m-0,50M-Sol vegetal.
- 0,50 m - 0,70 m - argilă cenușie plastic vârtosă.
- 0,70m- 200m - argilă prafoasă nisipoasă plastic consistentă.
- 2,00 m - 3, 50 m - nisip argilos de îndesare medie

Forajul/ F2 săpat /a adâncimea de 3,00 m sub C.T.N. pune în evidență aceeași stratificație existentă ca în forajul Fi , excepție făcând faptul că aici stratul nisipos începe de la adâncimea de 1, 80m :

- 0,00m-0,50m-sol vegetal.
- 0,50 m - 0,70 m - argilă cenușie plastic vârtosă.
- 0,70 m-1,80m - argilă prafoasă nisipoasă plastic consistentă.
- 1, 80 m- 3,00 m- nisip argilos fin de îndesare medie

Nivelul freatic la data executării celor două foraje (ianuarie 2007) s-a întâlnit la adâncimea de 1,70 m, stabilizându-se după cca. 30 minute la adâncimea de 1,40 m. Probele prelevate de la adâncimea de 1,40m, au fost supuse analizei laboratorului

geotehnic aparținând S.C. ICIM S.A. Arad (buletin de analiză, atasat prezentei lucrări).

Stratul de nisip argilos care în forajul F2 începe de la adâncimea de 1.80m a fost testat prin penetrări dinamice cu con de tip ușor. Numarul de lovituri pentru introducerea conului pe 10cm, trece de la 10 lovituri la adâncimea de 2,00m, depășind chiar 25 de lovituri pe 10cm la adâncimea de 2,60m, ceea ce denota faptul ca nisipul argilos de pe amplasament, este de indesare medie.

Caracteristicile fizico-mecanice ale stratului de argilă prăfoasă nisipoasă plastic consistentă, care începe de la adâncimea de 0,70m (strat în care se recomandă fundarea), sunt puse în evidență prin următorii parametrii :

umiditate naturală	-W%	27,99
indicile de plasticitate	- Ip -	15,81
indicile de consistență	- Ic -	0,65

Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare pentru stratul de argilă prăfoasă nisipoasă plastic consistentă, stabilită conform STAS 3300 /1/85, este: $P_{conv} = 275$ Kpa, valabilă pentru adâncimea de fundare $D_f = 2,00$ m și lățimea tălpii $B = 1,00$ m. Pentru alte valori ale lui "Df", și "B", valoarea P_{conv} se va conecta prin calcul conform STAS 3300/2/85.

Conform macrozonării seismice, după normativul P100 din 1992 amplasamentul se încadrează în zona de calcul "D" cu coeficienții $K_s = 0,16$ și $T_c = 1,0$ s.

Adâncimea de îngheț-dezghet conform STAS 6054 / 77 este de 0,7-0,8 m. Se va funda la adâncimea de 1,20 m sub C.T.N., cu o supraînălțare a acestuia cu 0,40 m, datorită tendinței de ridicare a nivelului freatic.

De asemenea se recomandă așezarea unui strat izolator din carton, asfaltic și bitum, pentru a se întrerupe capilaritatea apei în ascensiunea sa către betonul din fundație și implicit la apariția igrasiei. -Seismic grad -7,5.

Tasarile medii probabile calculate pentru P_{conv} -ul indicat și parametrii de fundare sunt de ordinul a 3,5 cm, încadrându-se în limitele acceptate de normele în vigoare.

Noua fundație va fi prevăzută obligatoriu cu centuri de beton armat pentru evitarea tasărilor inegale.

Încadrarea terenului din punct de vedere al rezistenței la săpare :

- > mecanic - teren categoria a-II-a
- > manual - teren tare .

3.4. Căile de comunicație rutiera, pietonala

- Terenul în studiu are asigurat accesul în incinta din strada Septimiu.

3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Pe terenul beneficiarului nu se afla nici o construcție supraterană, urmând ca prin intermediul acestui PUD să se stabilească reglementările urbanistice necesare vitalizării acestui teren.

Zona se afla într-un proces de dezvoltare urbanistică.

BILANT -TERITORIAL					
Teren aferent		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	teren viran	1070.00	100.00	0.00	0.00
2	cladire de locuinte P+2+M	0.00	0.00	260.78	24.37
3	parcari si pietonale	0.00	0.00	471.91	44.10
4	spatii verzi amenajate	0.00	0.00	337.31	31.53
TOTAL: ZONA STUDIATA		1070.00	100.00	1070.00	100.00

3.6 Echiparea existenta

COOPERAREA IN DOMENIUL EDILITAR

1) CERINTA si RESTITUTIA DE APA

Alimentare cu apa potabila

Pe strada Septimiu exista retea publica de apa potabila, care este racordata in sistem in retelele publice existente pe str. Orizont si str. Gloriei. Retelele de apa potabila din zona deserv prezent gospodariile consumatorilor casnici amplasate pe aceste strazi, respectiv sediile sau organ de productie ale unor societati comerciale existente in zona. Conductele retelelor publice prez sunt realizate din PVC cu diametrul D=110mm, 125mm, 160mm asigurandu-se o presiune de c bar.

Canalizare menajera

Pe str. Septimiu nu exista in prezent colector public de canalizare menajera. Colectorul m existent in zona, care ar putea prelua debitele de calcul ale obiectivului si cele de perspecti gaseste pe str. Independentei.

2). ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA, TELEFONIZARE :

Situatia existentă

Pe str. Septimiu exista retea de energie electrica de 0,4KV care deserveste in pi consumatorii de energie electrica amplasati pe strazile Orizont, Gloriei, Trotusului, etc. In c obiectivului retea electrica se termina, stalpul terminal aflandu-se la distanta de 5m fata de lim stanga a parcelei.

3).ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:

Situatia existentă

Pe str. Septimiu exista o conducta de gaze naturale presiune redusa din care sunt rac in prezent consumatorii casnici existenti in zona. Aceasta conducta este realizata din teava d izolata si are diametrul de 60,3mm. Conducta face parte din sistemul de distributie natur cartierului Bujac.

4).ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICA:

Zona nu este racordata la o retea de alimentare cu energie termica.

5).GESTIONAREA DESEURILOR

In cadrul localitatii exista serviciul public de salubritate- colectare gunoaie menajere arondat Mun. Arad, la deponia ecologica. Baza este sortarea si reciclarea. Proprietarul va dispune de serviciul de colectare a gunoiului prin contract. Se va asigura o platforma pentru gunoi.

4.STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI

4.1.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

❖ **Obiective noi solicitate PRIN tema –program**

DATE de TEMA : SCOPUL PRINCIPAL al STUDIULUI :

➤ **INTEGRAREA BLOCULUI DE LOCUINTE IN INCINTA** stabilind prin **REGLEMENTARI** relatii optime de coexistenta pentru:

- Cladiri de LOCUINTE
- Accese, circulatii rutiere, circulatii pietonale si parcare
- Spații verzi de aliniament, protectie si amenajate
- Retele tehnico- edilitare

ANALIZÂNDU-SE:

- **Posibilitatea accesului pe teren din strada Septimiu, respectiv crearea spatiilor verzi ale prospectului stradal**
- **Asigurarea de spatii verzi de aliniament stradal, amenajate in incinta, si de protectie.**
- **Echiparea tehnico-edilitară prin crearea retelelor de apa, de electricitate cu iluminat public si de telefonie, gaz, apa, bransamentele fiind lasate in seama proprietarului;**
- **Modul de utilizare al terenului si relația cu vecinătățile**

❖ **Functionalitate, amplasarea si conformarea constructiilor**

Prin tema- program, in zona, s-au studiat conditiile de amplasament a cladirii in contextul zonei.

- cladirea se integreaza la capacitatile maxime ale zonei, in ceea ce priveste nivelul de dotare cu utilitati inclusiv acces carosabil si pietonal

❖ **PRINCIPII de COMPOZITIE pentru realizarea obiectivelor noi, integrarea noilor amenajari, armonizarea cu constructiile existente si mentinute**

Odata cu amenajarea zonei de studiu se urmareste:

- crearea retelelor de circulatie in zona
- bordarea laturilor drumurilor
- asigurarea canalizarii pluviale pe caile de circulatie, pentru evacuarea apelor meteorice de pe carosabil
- asigurarea de spatiu verde de aliniament
- tratarea diferita ca textura si materiale a cailor de circulatie (trotuare ambientale-carosabil asfaltat)
- o mai buna iluminare a zonei prin crearea unei retele de iluminat exterior

Prin solutia urbanistica adoptata s-a urmarit:

- ✓ **Crearea unui cadru construit viabil, ce poate sa asigure calitati superioare a vietii in zona studiata, integrand terenul in caracterul localitatii.**

Terenul pe care urmeaza a se realiza lucrarea este proprietate privata conform C.F. Nr. 967, Nr.Top.1/c.1.a.4.a.1.b/938 si este in suprafata de 1069mp, conform CF.

Terenul are forma dreptunghiulara cu dimensiuni de L=50.64m si

I =21.42m. Acesta se invecineaza cu:

La Nord – str.Septimiu, nr.50

La Est – str.Septimiu.

La Sud – str.Septimiu, nr.54

La Vest –

si este teren viran, conform extras CF nr. 967.

si se află în proprietatea privata a SC ITALCASE SRL.

Terenul in studiu are asigurat accesul in incinta strada Septimiu, conform plansei nr. 03S.

Ansamblul propus este compus din bloc de locuinte P+2+M, spatii de joaca(verzi), parcare si patforma gospodareasca.

Constructia va avea un regim de inaltime **parter + 2etaje si mansarda.**

Cladirea de locuinte va fi construita pe o structura din cadre de beton armat cu inchideri din caramida, pe fundatii din beton armat.

Va avea un regim de inaltime P+2+M, cu o suprafata construita la sol de 261 mp.

Pe fiecare din cele 4 niveluri vor fi cate 3 apartamente cu doua sau trei camere, cu baie, bucatarie, si hol de acces. Casa scarii va deservi fiecare apartament in parte.

Finisaje interioare:

pardoseli: parchet laminat la camere si holuri
gresie la bai si terase

tencuieli: pe baza de glet

zugraveli: pe baza de vopsele lavabile

tamplarii: de lemn stratificat

placaje: cu faianta la baie

Finisaje extrioare:

tencuieli: speciale de exterior specific Baumit

zugraveli: pe baza mortar de ciment

tamplarii: de PVC cu geam termorezistent

invelitoare: din membrana hidroizolanta

PRESCRIPTII SPECIFICE:

a. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI:

a.1. OCUPAREA TERENULUI ADMISĂ:

-pe parcelă va fi amplasata cladirea de locuinte la 6,76 m fata de limita de proprietate, iar in spatele cladiri se vor amenaja locurile de joaca pentru copii, cele 14 parcuri, si platforma gospodareasca.

-înălțimea maximă a cladirii va fi de H=15.00m, iar zona fiind exclusiv de locuinte, va avea un procent maxim de ocupare a terenului P.O.T.=40%, coeficientul maxim de utilizare a terenului fiind C.U.T.=1.

a. 2. OCUPAREA TERENULUI INTERZISĂ:

În zona studiată nu se vor amplasa construcții cu regim de înălțime mai mare de 15m, de asemenea nu se vor amplasa construcții sau anexe gospodărești(pentru creșterea animalelor).

b. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI:

b.1. ACCESE ȘI DRUMURI:

b.1.1. ACCESUL IN INCINTA:

- Terenul in studiu are asigurat accesul in incinta din strada Septimiu, conform plansei nr. 03S.

b.1.2. SISTEMATIZAREA VERTICALĂ:

Lucrările de sistematizare verticală au ca scop crearea unei platforme unitare, la cote foarte apropiate de cele existente, terenul fiind în mare măsură la aceeași cotă.

b.1.3.. PLATFORME DE INCINTĂ:

-îmbrăcăminte asfaltică din două sau trei straturi sau pavaje

-fundatie de balast stabilizat și balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili în urma dimensionării sistemului rutier, avându-se în vedere datele studiului geotehnic, precum și traficul preconizat a fi atras la obiectivul proiectat. Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platforme conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate.

b.1.4. PARCAJE:

Parcajele sunt concepute în incinta parcelei , în vederea unei deserviri optime a obiectivului.

Structura carosabila a parcajelor va fi alcătuită în principiu din platforme betonate sau pavaje.

b.2 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU SPAȚIILE PUBLICE STRADALE:

Construcția va fi amplasată la minim 6.76 de metri față de limita de proprietate.

Distanța minimă a clădirilor independente, cu fațade cu ferestre, față de limita parcelei vecine este de 1.90m.

Construcția va avea regimul de înălțime maxim 15m.

b.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

• FATADE:

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli din praf de piatră, placaje aparente din piatră sau cărămidă, tâmplării PVC sau metal.

• ACOPERIȘURI:

Se vor realiza învelitori din șarpantă de lemn acoperită cu țigla sau membrane de tip Tegola.

• ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirea parcelei față de domeniul public se va face cu elemente cu înălțime maximă 2.00m, transparente cu un soclu plin de maxim 50cm. Nu se vor accepta sub nicio formă împrejmuiri opace.

Împrejmuirile față de celelalte vecinătăți se vor face cu elemente opace sau transparente din zidărie de cărămidă sau boltari prefabricați, sau din structuri de stâlpi metalici cu fundații de beton închideri de plasa de sarma, cu înălțimi maxime de 2.00m.

b.4. PLANTAȚII:

Pe terenul destinat amplasării obiectivelui se propune a se planta și amenaja terenul rămas liber de construcții. Aceasta se va face pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, care vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii urbane create.

BILANT -TERITORIAL					
Teren aferent		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	teren viran	1070.00	100.00	0.00	0.00
2	cladire de locuinte P+2+M	0.00	0.00	260.78	24.37
3	parcari si pietonale	0.00	0.00	471.91	44.10
4	spatii verzi amenajate	0.00	0.00	337.31	31.53
TOTAL: ZONA STUDIATA		1070.00	100.00	1070.00	100.00

4.2. PROBLEME DE MEDIU

Se vor monitoriza și reactualiza prin bilanțurile de mediu ce se vor întocmi anual conform legii.

- Acțiuni de educare a investitorului în privința străzii și selectării gunoaielor (sticlă, hartie, plastic, etc.)
- Îmbunătățirea stării de curățenie a străzilor și spațiilor publice (HG. 162/2000) privind depozitarea deșeurilor
- Contactarea de către beneficiar a agenților economici pentru asigurarea funcționării unui sistem de colectare și reciclare a deșeurilor
- Lichidarea rampelor ilegale de depozitare a gunoaielor, în paralel cu îmbunătățirea sistemului de colectare a gunoaielor menajere
- Diminuare până la eliminare a surselor de poluare:
 - Diminuarea emisiilor de gaze de esapament în zona:
 - creșterea și organizarea suprafețelor spațiilor plantate, formând perdele de protecție antifonică și de aliniament înspre zona destinată locuințelor, dar și pentru petrecerea timpului liber

➤ Depozitarea controlata a deseurilor

- Pentru proprietari s-au prevazut pubele, pe platforma gospodareasca, urmand a se goli pubelele dupa orarul cunoscut, conform contract.

Zona va fi cuprinsa in aria de servicii furnizate de societatile de salubritate (prin extinderea si diversificarea serviciului de utilitate publica la nivel local) , cu privire la colectarea deseurilor menajere de la locuintele din zona, intretinerea curateniei pe domeniul public, colectarea facandu-se ritmic, conform contract.

Prin Planul de gestionare a deseurilor, programul intocmit de Agentia de Mediu, se creeaza si organizeaza sistemul de salubritate la nivelul localitatii prin care:

- deseurile se colecteaza de la consumatori sortate pe categorii si
- se dirijeaza catre deponia ecologica de la Arad

➤ Refacere peisagistica si viabilizarea terenului:

- Crearea cadrului urbanistic adecvat functiunii alese, prin viabilizare functionala a zonei, diversitate urbanistica,
- Amplificarea zonei destinate spatiilor verzi amenajate / organizate
- Prin gabaritare sa nu se depaseasca scara umana a asezarii umane existente sau zonelor functionale majore la nivel urban

Tinand cont de **aparitia H.G.** care impune o anumita formalistica in abordarea problematii asupra mediului, pe langa atingerea caracteristicilor naturale si ca rezultat a interventiei antropice in zona studiata , prezentate in capitolele urmatoare, se va aborda *tratarea problemelor de mediu, in ansamblu, si in conformitate cu H.G.*

4.3.ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

1) CERINTA SI RESTITUTIA DE APA

In aceste conditii solutia cea mai convenabila din punct de vedere tehnico-economic , asigurarea cu apa potabila pentru toate cerintele obiectivului studiat este realizarea unui bransament de apa de la reseaua existenta pe str.septimiu pana in caminul de apometru din incinta obiectivului. Conducta utilizata vor fi din polietilena PE100 SDR17 PN10 cu diametrul d=50mm.

S-a avut in vedere asigurarea necesarului de apa pentru toate folosintele stabilite in cladirilor cu destinatia locuinte si anume: nevoi menajere(grupuri sanitare si bucatarie), stropit verzi, etc.

Dotarile prevazute pentru fiecare apartament sunt:

- o baie echipata cu: lavoar, WC si cada mare de baie
- o bucatarie cu spalator de vase, cu o cuva si platforma;

Apa calda menajera se va produce local, in microcentrale termice, amplasate in bucatariile apartamentelor.

Asigurarea necesarului de apă pentru consumul menajer se va realiza prin interbransamentului de apa propus, iar pentru asigurarea necesarului de apa pentru incendiu exterior apela la hidrantul subteran exterior existent pe reseaua publica la cca 20m fata de obiectivul studiat. Incinta obiectivului nefiind necesar a se monta hidrant exterior.

Conform Normativ NP 086/2005, pentru stingerea din interior a incendiului nu sunt necesari hidranti interiori.

BREVIAR DE CALCUL APA POTABILA

1. NECESARUL SI CERINTA DE APA

1.1.Necesarul de apa potabila

Necesarul de apa s-a determinat pentru necesitatile celor 11 apartamente propuse organizate pe verticala in regimul de inaltime P+2+M. S-a apreciat un numar de 45 de persoane care ar putea locui in apartamentele blocului propus.

Apa pentru nevoi igienico-sanitare

Necesarul de apa se va determina conform STAS 1478-90 "Alimentare cu apa la case civile și industriale – Instalatii sanitare", tabel 4.

$$- 45 \text{ persoane} \times 280 \text{ l/om} \times \text{zi} = 12.600 \text{ l/zi}$$

$$N = 12600 \text{ l/zi} = 12,6 \text{ mc/zi}$$

debit zilnic mediu

$$Q_{1 \text{ zi med.}} = N = 12,6 \text{ mc / zi}$$

debit zilnic maxim

$$Q_{1 \text{ zi max}} = K_{zi} \times Q_{1 \text{ zi med.}} = 1,15 \times 12,6 = 14,50 \text{ mc/zi}$$

debit orar maxim

$$Q_{1 \text{ orar max.}} = 1/24 \times K_o \times Q_{1 \text{ zi max.}} = 1/24 \times 2 \times 14,50 = 1,20 \text{ mc/h}$$

Cerinta de apa functie de nevoile tehnologice si pierderile din sistem :

$$Q_{szimed} = K_s \times K_p \times Q_{zimed} = 1,02 \times 1,05 \times 12,60 = 13,50 \text{ mc/zi} = 0,156 \text{ l/s}$$

$$Q_{zimax} = K_s \times K_p \times Q_{zimax} = 1,02 \times 1,05 \times 14,50 = 15,53 \text{ mc/zi} = 0,180 \text{ l/s}$$

$$Q_{oramax} = K_s \times K_p \times Q_{oramax} = 1,02 \times 1,05 \times 1,20 = 1,285 \text{ mc/h} = 0,357 \text{ l/s}$$

1.2. Debitul de calcul – conform STAS 1478/90

$$Q_c = b(a \times c \times \sqrt{E} + 0.004 \times E)$$

în care: a=0,15; b=1;c=1.00

Denumire ob	Număr ob	E/obiect	E/Total
Lavoar	11	0,35	3.85
W.C.	11	0,50	5.50
Cada baie	11	1.00	11.00
Spalator simp	11	1.00	11.00
RDS 1/2"	11	1.00	11.00
RDS 3/4"	2	0.50	1.00
		E.Total=	43.35

$$Q_c = 0,15 \times 1,00 \times \sqrt{43.35} + 43.35 \times 0.004 = 1,16 \text{ l/s}$$

2.SURSA DE APA

Sursa de apa (bransamentul) trebuie sa asigure debitul necesar pentru consumul menajer.

$$Q_{brans.} = Q_c = 1,16 \text{ l/s} = 4,176 \text{ mc/h}$$

2. Canalizare menajeră propusa

În aceste conditii, pentru rezolvarea colectarii și transportarii apelor uzate menajere sistemul de canalizare centralizat al Municipiului Arad se propune extinderea colectorului existent pe str. Independentei, cu un tronson de lungime aprox.400 m pana în dreptul obiect Această lucrare se va corela cu planurile de investitii ale Primariei Arad legate de rezolvarea glos canalizarii menajere și pluviale din cartierul Bujac. În acest caz beneficiarul va trebui să contă serviciul de investitii și serviciul tehnic al Primariei pentru a analiza posibilitatea reală ca aceste de canalizare, inclusiv pe str.Septimiu, să fie incluse în programul de investitii al acesteia.

In conditiile realizarii colectorului de ape uzate menajere pe str. Septimiu, pentru obiectivul studiat mai sunt necesare urmatoarele lucrari:

- instalatiile de canalizare menajera din incinta;
- caminul de racord din incinta;
- racordul menajer din caminul de racord la colectorul stradal.

Pentru apele pluviale rezultate de pe suprafata acoperisului se va adopta sistemul de colt prin jgheaburi si burlane care vor descarca apa in zonele verzi amenajate imprejurul blocului prop apele de ploaie de pe suprafata cailor de acces auto si a parcajelor vor fi colectate in sistem deschisa protejata cu gratar detasabil si se vor descarca in canalul existent pe marginea drum str.Septimiu. Dupa rezolvarea sistemului de canalizare pluviala al cartierului Bujac aceste cantit ape pluviale vor fi colectate si prin intermediul unui racord se vor deversa in colectorul de apa pl propus pe str. Septimiu.

BREVIAR DE CALCUL CANALIZARE

1. Debitul de canalizare menajeră se determină conform STAS 1846/90

$$Q_{U zi\ mediu} = 0,8 \times Q_{1 zi\ med} = 0,8 \times 12,60\ mc/zi = 10,008\ mc/zi = 0,117\ l/s$$

$$Q_{U zi\ max} = 0,8 \times Q_{1 zi\ max} = 0,8 \times 14,50\ mc/zi = 11,600\ mc/zi = 0,134\ l/s$$

$$Q_{U orar\ max} = 0,8 \times Q_{1 orar\ max} = 0,8 \times 1,285\ mc/h = 1,028\ mc/h = 0,285\ l/s$$

2. Debitul de calcul pentru apele uzate menajere se determină conform STAS 1795/87

$$Q_c = Q_s + q_{smax} (l/s) \quad q_{smax} = 2.00\ l/s$$

$$Q_s = a \times c \sqrt{E_s} + 0.001 \times E_s \quad (l/s); \quad a = 0.33; c = 0.40$$

Denumire obiect	Număr obiecte	Es/obiect	Es/total
Lavoar	11	0,50	5,50
WC	11	6,00	66,00
Cada de baie	11	1,50	16,50
Spalator simplu	11	1,00	11,00
SP Dn.50	11	1,00	11,00
SP Dn 100	1	2,00	2,00

Es=112,00

$$Q_s = 0,33 \times 0,40 \times \sqrt{112,00} + 0,001 \times 112,00 = 1,51\ l/s$$

$$Q_s = 1,51 + 2,00 = 3,51\ l/s$$

Apele uzate menajere se vor colecta si apoi deversa in caminul de racord din incinta dupa prin intermediul unui racord de canalizare din teava de PVC-KG D=160mm se vor deversa in cole menajer stradal propus(din teava de PVC-KG D=250mm) spre extindere din dreptul obiectivului p colectorul menajer existent pe str. Independentei..

3. Debitul de apa pentru canalizare pluviala se determină conform STAS 1846/90

$$Q_c = m \times S \times \Phi \times I \quad l/s \quad \text{in care: } m = 0.8;$$

S = suprafata de calcul:
 S1 = supraf. construita = 270 mp = 0,027ha;
 S2 = drumuri si platforme = 478 mp = 0,0478 ha,
 S3 = spatii verzi = 312mp = 0,0312 ha,
 Φ = coeficient de scurgere: Φ1= 0.95; Φ2= 0.70; Φ3= 0.15;
 I = intensitatea ploii de calcul, stabilita in functie de frecventa normata de calcul, care este 2/1. si durata teoretica a ploii de calcul t

$$Q_c = 0.8(0.027 \times 0.95 + 0.0478 \times 0.70 + 0.0312 \times 0.15) \times 120 = 6,1\ l/s$$

2) **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

Pentru realizarea alimentarii cu energie electrica se propun urmatoarele:

- realizarea unei extinderi de rețea electrică 0,4KV de la stălpul terminal al L.E.A.

0,4KV existentă pe str. Septimiu până în L.E.A. 0,4KV de pe str. Orizont. Acest lucru asigură o mai bună siguranță sporită în alimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți pe str. Septimiu.

- realizarea racordului electric de 0,4KV de la LEA 0,4KV existentă până la punctul de măsurare a energiei electrice (bornele contorului de energie electrică);
- realizarea instalației interioare de energie electrică, de 0,4KV.

Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumarelor fișelor tehnologice în vigoare.

Se vor respecta distanțele de apropiere și intersecție prevăzute de prescripții față de construcțiile existente sau proiectate de ceilalți deținători de utilități din zonă conform avizelor obținute.

Punctul de delimitare între consumator și furnizor va fi blocul de măsură și protecție prevăzut în incinta obiectivului.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru executia racordului de 0,4KV beneficiarul se va adresa către S.C. ENEL ELECTRICITATEA BANAT S.A.-sucursala Arad.

3) ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ:

Asigurarea cu energie termică pentru încălzirea spațiilor din cadrul obiectivului se realizează prin montarea unor centrale termice pe gaze naturale în fiecare apartament al blocului proiectat. Aceste centrale termice vor produce și apa caldă necesară utilizărilor menajere.

4) ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:

Asigurarea cu gaze naturale pentru producerea energiei termice în vederea încălzirii apartamentelor cât și pentru prepararea hranei se va realiza prin executarea următoarelor lucrări:

1. Executarea unui bransament de gaze naturale presiune redusă din conducta existentă și instalarea postului de reglare (P.R.) care se va amplasa la limita de proprietate a obiectivului.
2. Executarea instalației de utilizare gaze naturale-presiune joasă, de la P.R. la consumator și gaze naturale solicitate cu contorizarea individuală a fiecărui apartament.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate către Operatorul de distribuție a gazelor naturale E.ON ROMANIA TG. MURES, SUCURSALA ARAD pentru a obține aprobările necesare și pentru avizarea proiectelor în vederea executiei.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile HG 1043/2004 și a Normelor Tehnice NT-DPE – 01/2004.

BREVIAR DE CALCUL

1. DATE DE CALCUL

1.1. Debit instalat pentru încălzire spații pentru un apartament

Formula de calcul a debitului de gaze naturale necesar încălzirii spațiilor este:

$$Q_{inc} = V \cdot q_{sp} : \eta : H_i, \quad \text{în care:}$$

V - volumul spațiilor de încălzit;

q_{sp} - necesarul de căldură specific; $q_{sp} = 40 \text{ kcal/h} \cdot \text{mc}$

Necesarul de căldură specific a fost calculat ținând cont de structura materialelor de construcție, de suprafața ușilor, geamurilor, expunerea la vânt și orientarea clădirii.

$\eta = 0,88$ - randamentul instalației;

$H_i = 8500 \text{ kcal/Nmc}$ - puterea calorifică a gazului natural

- pentru un apartament:

$$V = 180 \text{ mc}$$

$$Q_{\text{inc}} = 180 \text{ mc} \cdot 40 \text{ kcal/h} \cdot \text{mc} : 0,9 : 8500 \text{ kcal/Nmc} = 0,95 \text{ Nmc/h}$$

Pentru realizarea încălzirii unui apartament se aleg următoarele echipamente:

- un cazan de incalzire de 24 KW cu tiraj forțat, pentru încălzire producere ACM al caru instalat de gaze naturale este $Q=2,8 \text{ Nmc/h}$;

Debitul total instalat pentru încălzire 11 apartamente este:

$$Q_{\text{inc.}} = 11 \times 2,8 \text{ Nmc/h} = 30,80 \text{ Nmc/h}$$

Pentru prepararea hranei se utilizeaza gaze naturale la masinile de gatit:

$$Q_{\text{inc.}} = 11 \times 1,05 \text{ Nmc/h} = 11,55 \text{ Nmc/h}$$

Debitul total instalat pentru încălzire spații, producere ACM si preparare hrana este:

$$Q_{\text{inc.+prep.hr.}} = 42,35 \text{ Nmc/h}$$

5) TELEFONIZARE :

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, E-mail, va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestati care detin rețelele existente in zona(ROMTELECOM, RDS,)

➤ **zona se afla in aria de servicii a telefoniei mobile G.S.M.**

4.4.REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI

Terenul, este delimitat de:

La Nord – str.Septimiu, nr.50

La Est – str.Septimiu.

La Sud – str.Septimiu, nr.54

La Vest –

si este teren viran, conform extras CF nr. 967.

si se află în proprietatea privata a SC ITALCASE SRL.

Actualmente este teren viran in intravilan localitatii Arad. Prin reglementarile acestui PUD aprobat, terenul poate deveni constructibil, in vederea vitalizarii zonei, realizarii de constructii de locuinte.

5.OBSERVATII ȘI CONCLUZII

Pentru întocmirea prezentei documentații de urbanism au fost consultate următoarele proiecte din seria urbanism și amenajarea teritoriului din colecția "Metodologii - cadru" pentru elaborarea documentațiilor de urbanism, elaborate de Institutul de cercetare, proiectare în urbanism și amenajarea teritoriului "URBANPROIECT" al M.L.P.A.T.

- Regulamentul local de urbanism.
- Regulamentul GENERAL de urbanism aprobat prin H.G.R nr. 525/1996;

Prezenta documentație s-a întocmit conform prevederilor cuprinse în următoarele acte normative în vigoare:

- Legea nr. 50/1991 republicată cu modificări;
- Legea nr. 125/1996;
- Legea nr. 10/1995;
- Metodologia Cadru de elaborare si continutul documentatiilor pt. P.U.D. indicativ GM 09-2000, aprobat prin Ordinul 176/N/2000 de catre M.L.P.T.L.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism

Astfel, din cele expuse mai sus REZULTA :

P.U.D. – Construire Bloc de Locuinte, str. Septimiu, nr.52, .

ARAD, jud. Arad creaza cadrul pentru urmatoarele actiuni viitoare:

- A) **Intocmirea de documentatii pentru cereri de avize din partea FACTORILOR INTERESATI in teritoriu, dupa cum urmeaza SI OBTINEREA AVIZELOR, CE SE CONSTITUIE IN PLATFORMA DE COLABORARE INTRE DIFERITI FACTORI INTERESATI IN TERITORIU:inclusiv** C.L. ARAD: aviz unic emis de catre Comisia Tehnica

B) realizarea proiectului tehnic de Sistemizare Verticala a zonei

REALIZAREA DE PROIECTE TEHNICE de specialitate pentru:

- » alimentare cu energie electrica
- » alimentare cu apa potabila
- » realizarea de cai de circulatie rutiera si pietonala
- » canalizarea apelor meteorice din suprafata studiata – prin rigole stradale

OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Cresterea valorii imobiliare a terenurilor in zona
- Cresterea suprafetelor destinate spatiilor verzi amenajate
- Reabilitarea si dezvoltarea zonei de locuit si sistemului edilitar , in ansamblu
- Salubritatea zonei

După aprobarea P.U.D., investitorul, pe baza Certificatului de urbanism emis de Primaria Municipiului Arad, va trece la fazele P.A.C. de proiectare, intocmirea p.o.e., documentatii in baza carora se obtine autorizatia de construire, verificarea documentatiilor de catre verificatori M.L.P.T.L., etc..._

APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.D.

Terenul studiat are un mare potential de dezvoltare pentru localitatea Arad, atat prin realizarea unui cadru construit nou, dar si prin atragerea unui nou segment de populatie.

Prin tratarea fiecarui aspect, pe capitole, s-a obtinut o solutie inchezata si controlabila, respectandu-se dinamica de dezvoltare a zonei si prevederile P.U.G.-ului.

Prin tema si solutie urbanistica se caută a se realiza o zonă de locuinte, în care omul și activitatea acestuia se va îngemăna cu mediul construit și cu cel natural.

Beneficiarul, prin acest program, caută să asigure în condițiile legii terenul necesar construirii de cladiri de locuinte, venind astfel atât în sprijinul Primariei Municipiului Arad, cât și în sprijinul cetățeanului prin crearea unei alternative pentru locuit.

Urbanism , mediu, organizarea teritoriului

Arh. MIRCEA BATCU

Arh.stag. MIRCEA SOIMA

Rețele sanitare: s.c. INSTAL 5 F s.r.l.
ing.RASADEA VICTOR

Rețele electrice: s.c. INSTAL 5 F s.r.l.
ing.RASADEA VICTOR

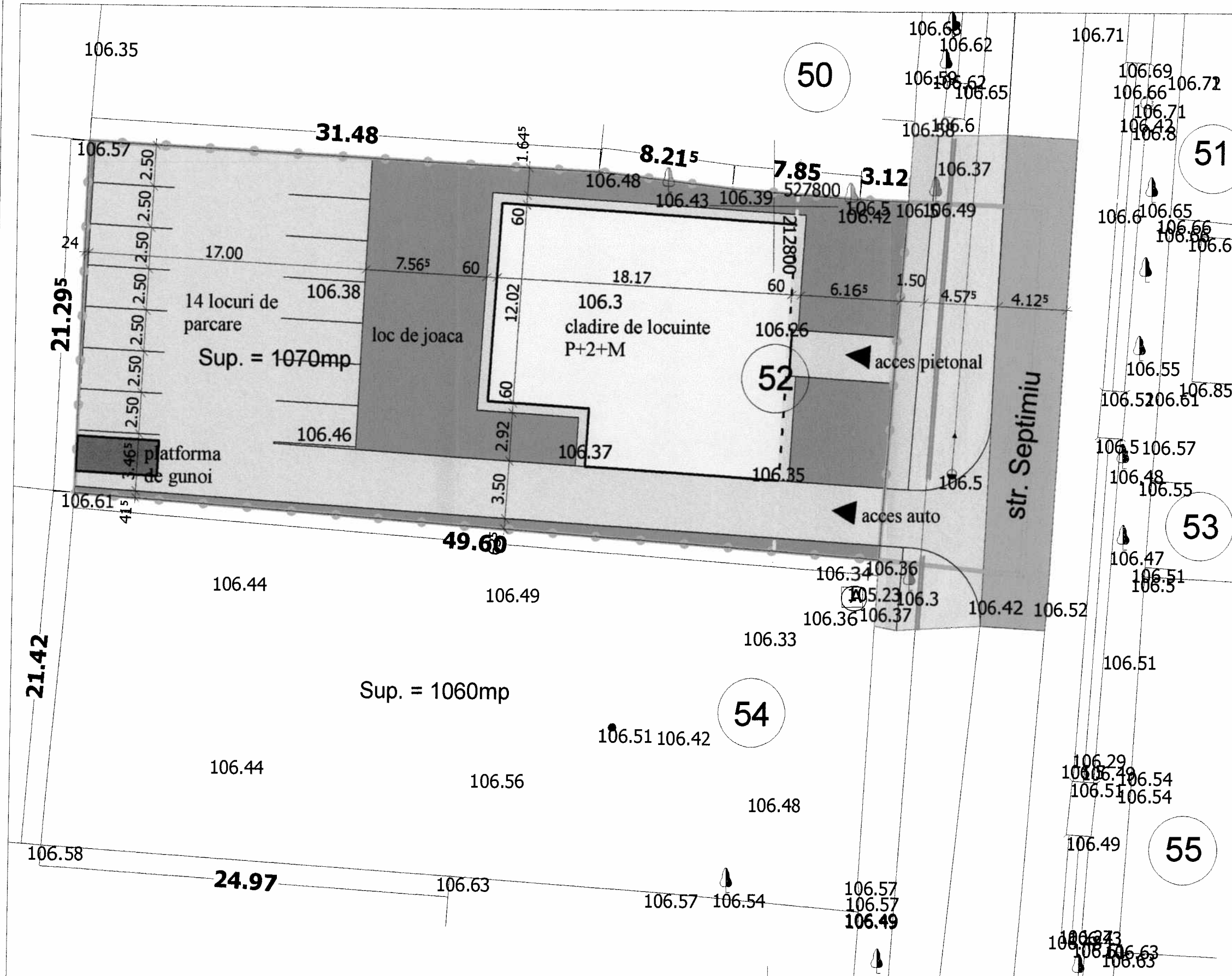
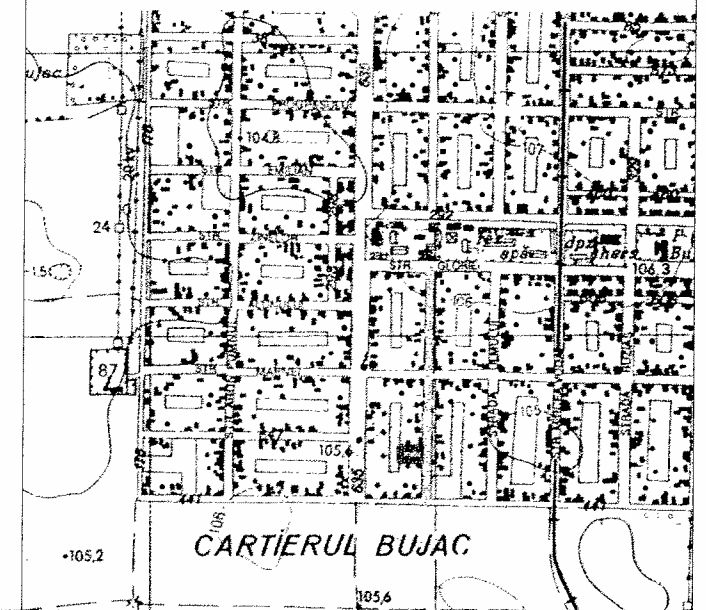
P.U.D.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE

LEGENDA

- limita zonei studiate
- limita proprietatii
- limita admisa de constructibilitate
- cladire de locuinte propusa P+2+M
- strada Septimiu
- platforme pavate si parcare pietonale
- spatiu verde de protectie
- spatiu verde amenajat
- platforma de gunoi
- acces principale
- canal de colectare ape pluviale



Bilant de suprafete
 Suprafata terenului = 1070.00 mp
 Suprafata construita = 260.78 mp
 Suprafata desfasurata = 1043.12 mp
 P.O.T. = 24.37 %
 P.O.T. max. admis=40%
 C.U.T. = 0.97

BILANT - TERITORIAL		Existent		Propus	
Teren aferent		mp	%	mp	%
1	teren viran	1070.00	100.00	0.00	0.00
2	cladire de locuinte P+2+M	0.00	0.00	260.78	24.37
3	parcari si pietonale	0.00	0.00	471.91	44.10
4	spatii verzi amenajate	0.00	0.00	337.31	31.53
TOTAL: ZONA STUDIATA		1070.00	100.00	1070.00	100.00

527750
212800

SC STUDIO M SRL
 Pta. Sporturilor, Nr. 8, Bl. 23,
 Ap.38, ARAD.
 tel. 0742/692511
 cui. 18621795 j02/784/2006

administrator arh. stag. MIRCEA SOIMA
 sef proiect arh. MIRCEA BATCU
 urbanism arh. MIRCEA BATCU
 redactat arh. stag. MIRCEA SOIMA

BENEFICIAR: SC ITALCASE SRL		sc 1:250	IUNIE 2007	REGLEMENTARI URBANISTICE	23/2007
CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE					
STR. SEPTIMIU, NR.52, BUJAC, ARAD		P.U.D. 03 S			