

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamiliala P beneficiar Tams Romeo, în Arad, str. Sezătorii nr.1 , înscris în CF 7811 Arad, nr. top 10545 proiect nr. 8/2007 elaborat de S.C. „3D PLANNING”

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 56785 din 2007 ;

-raportul nr. ad. 56785 din 2007 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru “aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamiliala P beneficiar Tams Romeo, în Arad, str. Sezătorii nr.1 , înscris în CF 7811 Arad, nr. top 10545 proiect nr. 8/2007 elaborat de S.C. „3D PLANNING”;

-avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
-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.46 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 „ Construire locuință unifamiliala-P” beneficiar Tamas Romeo în Arad, str. Sezătorii nr. 1, înscris în CF 7811 Arad, nr. top 10545, proiect nr. 8/2007 elaborat de S. C. „3D PLANNING”

Art.2.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar Tamas Romeo, și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 56.785/A1/ _____ 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire Locuinta unifamiliala -P-” Tamas Romeo , în Arad, str. Sezatorii nr.1 , înscris în CF 7811 Arad și nr. top 10545-proiect nr. 8/2007 elaborat de S.C.”3D PLANNING ”

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2092/24.07.2007 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 „Construire Locuinta unifamiliala -P-”beneficiar Tamas Romeo, în Arad, str. Sezatorii nr.1

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr. ord. 56785 din 31.08.2007.

RAPORT


Denumire proiect: **LOCUINTA UNIFAMILIALA-PARTER-**
Adresa : **Sezatorii nr.1**
Beneficiar: **TAMAS ROMEO**
Proiect nr.: 8/2007
Elaborat: **SC 3D PLANNING**

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.2092/24.07.2007 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic de detaliu/Planului urbanistic zonal/indicativ GM 009-2000 /GM010-2000.

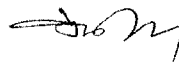
În aceste condiții considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr. 52 din 21.01.2003, privind **transparența** decizională în administrația publică și propunem demararea acestei proceduri.

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 transparenta decizionala .

Arhitect șef
/ Ing. Steri Irina


CONSILIER
Ing. Carmen Balazs



Societate comerciala
„3D PLANNING” S.R.L.
C.U.I. 21258860
J02 / 454 / 02.03.2007
Str. Dr. Ioan Suci, Bl. 19, Ap. 3 - ARAD -
E-mail: 3dplanning@gmail.com

MEMORIU JUSTIFICATIV .

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	: PLAN URBANISTIC DE DETALIU „LOCUINTA UNIFAMILIALA PARTER” - Str. Sezatorii Nr. 1 – Arad -
Amplasament	: municipiul ARAD Judetul ARAD
Beneficiar	: TAMAS ROMEO TAMAS DANIELA GEANINA
Proiectant general	: S.C.” 3D PLANNING “ S.R.L ARAD
Data elaborarii	: august 2007

1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii il constituie elaborarea „Planului Urbanistic de Detaliu – Locuinta Unifamiliala – Parter – Strada Sezatorii Nr. 1 – 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 Ordinul MLPAT – DUAT Nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare si a continutului documentatiilor prevazute de Legea 50/1991, 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 GM 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 conditionarile din Certificatul de Urbanism.

Prevederile programului de dezvoltare, pentru zona studiată sunt stipulate în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25000 / 1997, elaborat de către S.C. "PROIECT ARAD" S.A., coraborate cu prevederile Regulamentului aferent P.U.G.

Zona studiată face parte din teritoriul administrativ al Municipiului Arad.

Zona studiată, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat, se află în intravilanul localității reședința de județ.

În conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2092 / 24.07.2007, emis de către Primăria Municipiului Arad, terenul în baza strategiei de dezvoltare a Municipiului Arad, este o zonă cu destinația „LOCUINTE”, iar prin grija beneficiarului se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu, care va reglementa regimul urbanistic al zonei, conform prevederilor legislației în vigoare.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, incumbă o analiză complexă și în perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării și planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autorității locale.

Planul Urbanistic de Detaliu propune soluții tehnice privind dezvoltarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă.

Planul Urbanistic de Detaliu stabilește amplasamentele viitoarelor construcții din zonă, urmărindu-se încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu pentru unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezenta documentație de urbanism.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește :

- aprofundarea și rezolvarea completă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectiva (dimensionarea, funcționarea, aspectul architectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare)
- stabilirea terenurilor din categoria aflate în domeniul privat al statului, al altor persoane juridice și fizice, respectiv domeniul public
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și antropic existent
- rezolvarea unor soluții de accesare a noii unități teritoriale de referință care se dezvoltă în această zonă.

2. INCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Muresului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Muresului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Muresului.

Municipiul Arad, reprezintă centrul administrativ și economic polarizator al întregului județ. Prin numărul mare de locuitori funcțiile economice și influența teritorială, orașul Arad este unul din principalele centre urbane ale țării.

Prin dezvoltarea localității din punct de vedere economic și prin mărirea intravilanului localității se va putea asigura necesarul de spații pentru realizarea de locuințe, spațiu necesar pentru construirea de noi unități economice și spații necesare pentru construirea de complexe comerciale și de prestări servicii.

Amplasamentul obiectivului de investiție propus, este situat în Județul Arad, Municipiul Arad în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate – respectiv Planul Urbanistic de General al Municipiului Arad.

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

- La NORD – VEST – Strada Sezatorii
- La SUD – VEST – teren cu constructie (fundatie) – proprietatea privata a unor persoane fizice
- La SUD – EST – teren liber de constructii – proprietatea unor persoane fizice sau juridice
- La NORD – EST – teren cu constructie in regim de inaltime Parter – proprietatea unor persoane fizice.

Amplasamentul propus face parte din Unitatea Teritoriala de Referinta – UTR 12-15 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. 2092 din 24.07.2007.

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.

De asemenea 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 propus, este situat in Judetul Arad Municipiul Arad, in zona de vest a localitatii, pe Strada Sezatorii.

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

Amplasamentul, in suprafata de 808 mp, inscris in C.F. nr. 7811 NR.TOP. 10545 – Arad este ca si categorie de folosinta intravilan.

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

- Pe parcela pe care urmeaza a se realiza investitia, in suprafata de 808 mp, exista o constructie in regim de inaltime Parter si cateva constructii anexe – amplasate pe latura nord estica a parcelei. Aceasta este inscrisa in categoria intravilan cu casa. Parcela are o suprafata regulata cu laturile principale la nord-vest de 26,08 m, la sud-vest de 31,91 m, la sud-est de 26,10 m, respectiv la nord –est de 32,19 m.

La NORD – VEST, parcela se invecineaza cu Strada Sezatorii.

La SUD – VEST, parcela se invecineaza cu teren cu constructie (fundatie) – proprietatea privata a unor persoane fizice.

La SUD – EST, parcela se invecineaza cu teren liber de constructii – proprietatea unor persoane fizice sau juridice.

La Nord – EST, parcela se invecineaza cu zona de locuinte, respectiv constructie in regim de inaltime Parter, proprietatea unor persoane fizice.

In incinta zonei studiate sunt ocupate urmatoarele suprafete de teren:

- Pe aceeasi latura cu amplasamentul studiat sunt edificate cladiri de locuit in regim de inaltime parter.
- Pe latura opusa a strazii Sezatorii 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 sau juridice
- spatii verzi
- zone carosabile – proprietate privata a statului – domeniu public

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA – EXISTENT.

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFATA	%
LOCUINTE + ANEXE	271,16	9,06 %
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	<u>537,92</u>	<u>17,96 %</u>
CAROSABIL + PLATFORME	393,49	13,14 %
PIETONALE	144,43	4,82 %
<u>SPATII VERZI</u>	<u>2.185,92</u>	<u>72,98 %</u>
PLANTATII DE ALINIAMENT	296,29	9,90 %
GRADINI - ZONE VERZI	1.889,63	63,08 %
TOTAL ZONA STUDIATA	2.995,00 mp	100,00 %

POT EXISTENT 26,03 %

CUT EXISTENT 0,26

In incinta in care se doreste amplasarea obiectivelor de investitie terenul este proprietatea privata a unor persoane fizice.

BILANT TERITORIAL INCINTA – EXISTENT –

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFATA	%
LOCUINTE + ANEXE	153,54	19,00 %
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	<u>73,82</u>	<u>9,14 %</u>
CAROSABIL + PLATFORME	17,97	2,22 %
PIETONALE	55,85	6,92 %
<u>SPATII VERZI</u>	<u>580,64</u>	<u>71,86 %</u>
PLANTATII DE ALINIAMENT	-----	-----
GRADINI - ZONE VERZI	580,64	71,86 %
TOTAL INCINTA	808,00 mp	100,00 %

POT EXISTENT 28,13 %

CUT EXISTENT 0,28

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

Amplasamentul indicat de catre proiectant se situeaza pe Strada Sezatorii.

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 curte, fapt datorita caruia in acoperisul strzelor 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 face parte din estul depresiunii Panonice, depresiune formata prin scufundarea unui masiv cristalin-hercinic. Fundamentul depresiunii Panonice este alcatuit din formatiuni cristalin-eruptive, iar pe acestea s-au depus formatiunile sarmatiene, panonice si cuaternare. Cuaternarul in Depresiunea Panonica, are o grosime de 250 m, incepand de la suprafata, fiind alcatuit din depozite sedimentare ce prezinta stratificatia incrucisata tipica formatiunilor depuse in conurile de dejectie a vechilor cursuri de ape.

Insasi localitatea Arad este asezata pe conul de dejectie a raului Mures, care este alcatuit din pietrisuri si bolovanisuri nisipoase, separate de strate de argile si prafuri argiloase.

Formatiunile care apar in zona amplasamentului sunt de varsta cuaternar-holocen superior, reprezentate prin pietrisuri si nisipuri, iar local prin argile, prafuri argiloase, argile nisipoase.

Amplasamentul se situeaza in localitatea Arad, fiind aflat la distanta medie de raul Mures, iar alternanta de strate permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permite ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatilor din zona, a nivelului apelor raului Mures si totodata si de cantitatea de ape pierdute din retelele subterane ce transporta aceste ape.

Conform macrozonarii seismice dupa Codul de Proiectare seismic, privind zonarea valorii de varf a accelerarii terenului pentru cutremure avand Mr (perioada

medie a intervalului de revenire de 100 ani) dupa P 100-1/2006, localitatii Arad ii corespund: $a_g = 0,16$ si $T_c = 0,7$ 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 1,20 m, iar pana la adancimea de 3,60 m, s-a intalnit 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 galbui saturat de indesare medie.

Apa subterana a fost interceptata la adancimea de 2,30 m in forajul efectuat (luna iulie 2007). 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 1,40 m.

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 1,40 m
- presiunea conventionala ce se va lua in calcul pentru D_f identificata si $b = 1,00$ m, este: $P_{conv.} = 230$ 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 interceptat in forajul efectuat (luna iulie 2007) la adancimea de 2,30m. 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 1,40 m fata de nivel teren actual.

Parametrii seismici caracteristici zonei.

Conform macrozonarii seismice dupa Normativ P100-1/2006 localitatea Arad se incadreaza intr-o zona seismica de calcul notata cu „D” careia ii corespund: $a_g = 0,16$ si $T_c = 0,7$ 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 de distributie apa potabila pe strada Sezatorii.
- # **Canalizare menajera si pluviala**
Exista retele de canalizare menajera si pluviala in zona.
- # **Alimentarea cu energie electrica**
Exista retea electrica aeriana pe strada Sezatorii avand posibilitatea alimentarii cu energie electrica a obiectivului, printr-un racord subteran din cablu de cupru armat.
- # **Telecomunicatii**
Exista retea de telecomunicatii pe strada Sezatorii.
- # **Gaze naturale**
Nu exista retea de distributie gaze naturale pe strada Sezatorii.

4.REGLEMENTARI .

Obiectivele noi solicitate prin tema – program.

Pe terenul situat in Judetul Arad, Municipiul Arad, Strada Sezatorii Nr.1, urmeaza a se realiza urmatoarele :

- in partea de sud a amplasamentului, pe o suprafata de 86.84 mp urmeaza a se realiza o locuinta unifamiliala in regim de inaltime parter .

Capacitate , suprafata desfasurata.

Amplasamentul pe care se doreste a se executa o locuinta unifamiliala in regim de inaltime parter, se gaseste in Arad, strada Sezatorii Nr.1, este in suprafata de 808 mp, conform C.F. si este inscris in C.F. nr. 7811, NR. TOP. 10545, si este proprietatea beneficiarului.

Amplasamentul se afla la frontul strazii Sezatorii si are o deschidere de 26,08 m si o lungime de 31,91 m.

Imobilul nou ce se va edifica va fi retras de la frontul strazii cu cca 7,00 m.

Regimul de inaltime este parter .

Suprafata construita la sol va fi de cca. 86,84 mp.

Repartitia functiunilor pe nivel va fi urmatoarea:

- Parter
 - hol
 - bucatarie
 - camara
 - hol
 - baie
 - dormitor
 - dormitor
 - camera de zi

ARIA CONSTRUITA - Ac = 86.84 mp

Structura de rezistentă – zidărie portantă cu samburi din beton armat, planșee din beton armat.

Pereti exteriori – zidărie cărămidă tip Porotherm, grosime 38 cm.

Acoperis – șarpanta din lemn și învelitoare din țigla.

Împrejmuirea se va realiza la drum și lateral pe o adâncime de 31,91m cu un gard având înălțimea de 1,80 m, realizat din stalpi din metal cu fundații din beton și plasa de sarma.

Principalele obiective din incintă vor fi :

- locuința în regim de înălțime parter
- drumuri și platforme, sistematizare verticală
- rețele exterioare
- împrejmuiri și porți
- plantații și spații verzi

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Locuința în regim de înălțime parter se va edifica în partea de sud a amplasamentului, pe o suprafață la sol de 86.84 mp.

Se propune un acces atât carosabil, cât și pietonal din strada Sezătorii.

La amenajarea accesului în incintă s-a ținut seama de prevederile legislației în vigoare.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.

Noile construcții se vor integra armonios în cadrul existent, având în vedere că singurele construcții existente în zonă, sunt construite cu aceleași sisteme constructive și cu finisaje asemănătoare

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente .

Având în vedere situația existentă și faptul că terenul este liber de construcții nu sunt necesare intervenții la fondul construit existent.

Modalități de organizare a circulației carosabile și pietonale.

Se va asigura acces atât pietonal cât și carosabil din strada Sezătorii.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adoptare a soluțiilor de organizare al reliefului zonei.

Având în vedere cadrul construit existent precum și faptul că terenul este aproximativ plan, este teren neplantaț, nu au fost probleme în amplasarea noilor obiective de investiție vis-a-vis de relieful zonei .

Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de acesta.

Datorită faptului că amplasamentul se află la extremitatea de est a localității, într-o zonă cu construcții relativ modeste, și executate într-o perioadă nu prea îndepărtată, nu este cazul de instituire a regimului de zonă protejată.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Amplasamentul fiind teren liber, nu a fost cazul de existenta a unor zone verzi. Se vor amenaja prin noul proiect zone verzi, plantate si de protectie.

Regimul de construire, procentul de ocupare a terenurilor, coeficientul de utilizare al terenurilor.

Locuinta unifamiliala va fi construita in regim de inaltime parter .

Bilantul teritorial al zonei studiate, al incintei si al incintei construibile .

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA –

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
LOCUINTE + ANEXE	271,16	9,06 %	362,83	12,11 %
<i>CAI DE COMUNICATII</i>	<u>537,92</u>	<u>17,96 %</u>	<u>598,11</u>	<u>19,92 %</u>
CAROSABIL + PLATFORME	393,49	13,14 %	422,69	14,11 %
PIETONALE	144,43	4,82 %	175,42	5,86 %
<i>SPATII VERZI</i>	<u>2.185,92</u>	<u>72,98 %</u>	<u>2.034,06</u>	<u>67,97 %</u>
PLANTATII DE ALINIAMENT	296,29	9,90 %	284,81	9,56 %
GRADINI - ZONE VERZI	1.889,63	63,08 %	1.749,45	58,41 %
TOTAL ZONA STUDIATA	2.995,00 mp	100,00 %	2.995,00 mp	100,00 %

POT EXISTENT 26,03 %

POT PROPOS 30,12 %

CUT EXISTENT 0,26

CUT PROPOS 0,30

BILANT TERITORIAL INCINTA –

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
LOCUINTE + ANEXE	153,54	19,00 %	244,43	30,25 %
<i>CAI DE COMUNICATII</i>	<u>73,82</u>	<u>9,14 %</u>	<u>122,29</u>	<u>15,13 %</u>
CAROSABIL + PLATFORME	17,97	2,22 %	35,49	4,39 %
PIETONALE	55,85	6,92 %	86,80	10,74 %
<i>SPATII VERZI</i>	<u>580,64</u>	<u>71,86 %</u>	<u>441,28</u>	<u>54,82 %</u>
PLANTATII DE ALINIAMENT	—	—	—	—
GRADINI - ZONE VERZI	580,64	71,86 %	441,28	54,82 %
TOTAL INCINTA	808,00 mp	100,00 %	808,00 mp	100,00 %

POT EXISTENT 28,13 %

POT PROPOS 45,38 %

CUT EXISTENT 0,28

CUT PROPOS 0,45

Asigurarea utilitatilor.

Alimentarea cu apa potabila

Exista retea de distributie apa potabila pe strada Sezatorii, de la care se va realiza un bransament de apa pana la noul obiectiv de investitie ce se va edifica, din teava de polietilena de inalta densitate.

In incinta obiectivului se va prevedea un camin apometru echipat cu armaturi de inchidere, filtru de impuritati cu sita si apometru cu masurare continua.

Canalizarea menajera si pluviala.

Apa uzata de la obiectele sanitare se va colecta si evacua printr-o instalatie de canalizare din tevi de polipropilena care se vor racorda la reseaua stradala existenta.

Apa pluviala de pe suprafata obiectivului se va evacua prin sistematizarea verticala a incintei si printr-un sistem canalizat in reseaua stradala existenta.

Alimentare cu energie electrica .

Asigurarea cu energie electrica a obiectivului este posibila prin racordarea la reseaua de energie electrica aeriana existenta pe strada Sezatorii, prin cablu armat din cupru montat subteran la o adancime de min. 0,80 m, pana la firida de bransament a imobilului. Solutia de racordare va fi data de catre S.C. „ELECTRICA” S.A. prin avizul de racordare care va fi solicitat de catre beneficiar.

Lucrarile de alimentare cu energie electrica vor fi executate de firme atestate de catre ANRE pentru acest domeniu, cu respectarea normativelor in vigoare si a normelor de protectia muncii specifice.

Telecomunicatii

Asigurarea racordului de telecomunicatii se va realiza de la reseaua de telecomunicatii existenta pe strada Sezatorii in baza unei documentatii intocmite de Romtelecom la cererea beneficiarului.

Alimentare cu energie termica .

Incalzirea locuintei se va realiza local prin surse alimentate cu combustibil solid.

5. CONCLUZII.

Ansamblul de constructii propuse va fi tratat ca o compositie de volume cu aspect modern, reprezentative.

Propunerile prezentului P.U.D – PLAN URBANISTIC DE DETALIU se inscriu in prevederile P.U.G al Municipiului Arad, precum si in propunerile de utilizare functionala a prevederilor Regulamentului P.U.G .

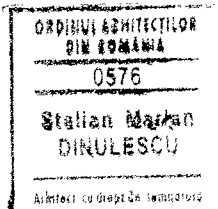
Elaboratorul prezentului P.U.D apreciaza ca realizarea acestei investitii va duce la dezvoltarea Municipiului ARAD, atat economic cat si urbanistic, si va elimina o serie de disfunctionalitati existente in zona.

6.ANEXE .

- CERTIFICAT DE URBANISM
- EXTRAS DE CARTE FUNCARA
- RIDICARE TOPOGRAFICA
- AVIZE SI ACORDURI

SEF DE PROIECT :

Arh. Dinulescu Marian



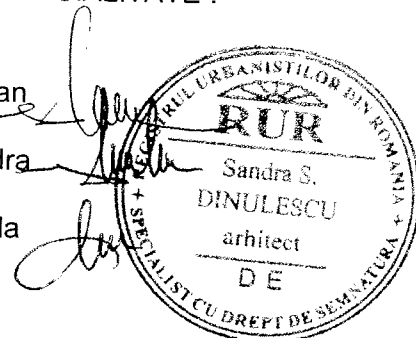
PROIECTANTI DE SPECIALITATE :

ARHITECTURA

Arh. Dinulescu Marian

Arh. Dinulescu Sandra

Teh. Dinulescu Mirela



INSTALATII

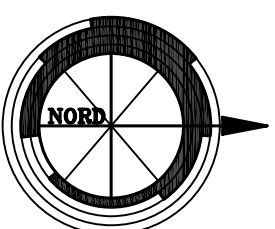
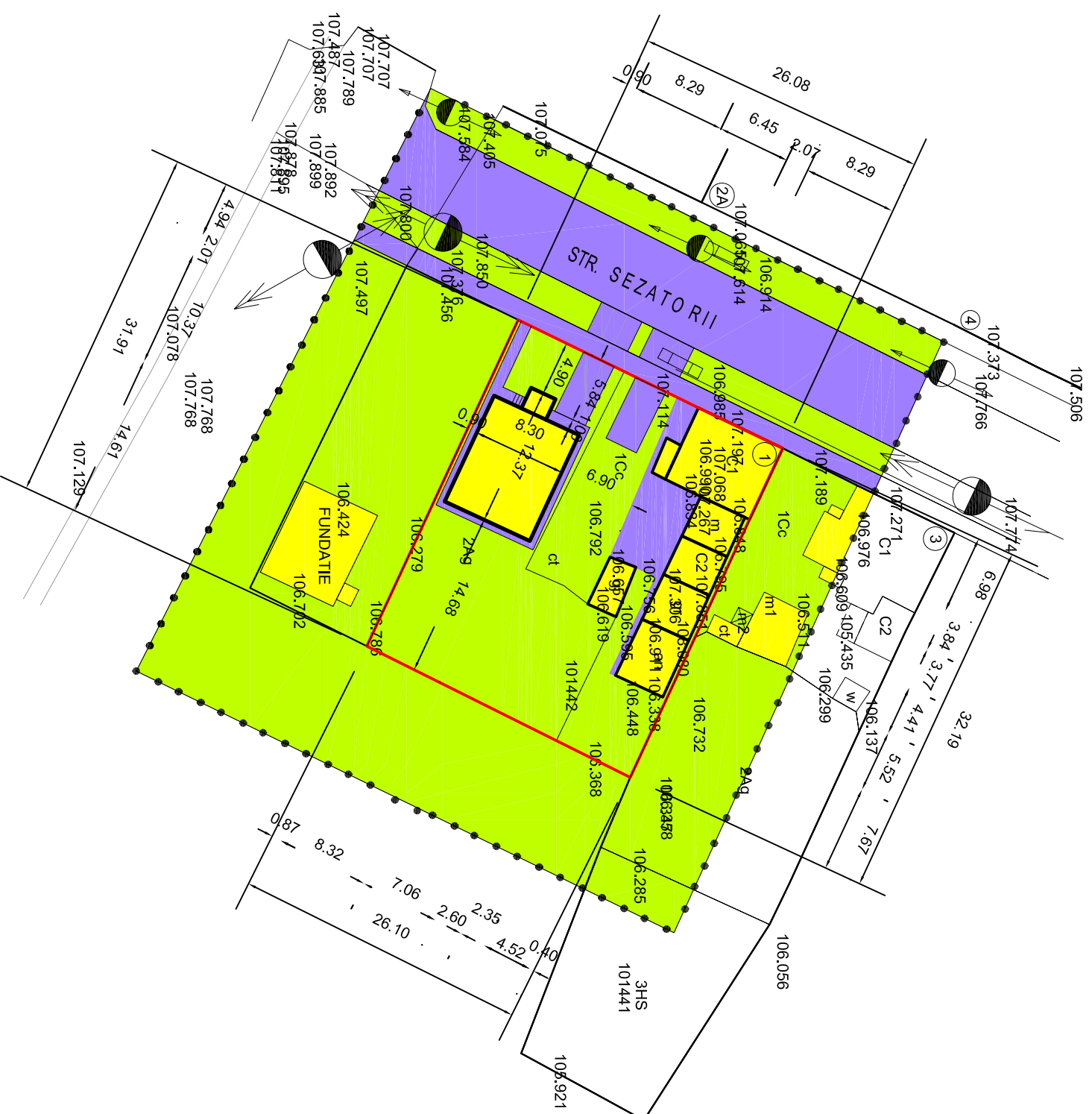
Ing. Forgacs Gyorgy

Ing. Lut Candin

STUDIUL GEO

Ing. Jambor Ileana

Teh. Toma Alexandru



P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LOCUINTA UNIFAMILIALA PARTER

2 REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMITA ZONEI STUDIADE
- LIMITA TERENULUI AFERENT INVESTITIEI
- LIMITA DE PROPRIETATE
- ▬ CLADIRI EXISTENTE
- ▬ CLADIRI PROPUSE
- ▬ PLANTATI DE ALINIAMENT
- ▬ GRADINI
- ▬ CIRCULATI CAROSABILE
- ▬ LOCUINTE

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
LOCUINTE + ANEXE	271,16	9,06 %	362,83	12,11 %
CAL DE COMUNICATII	537,92	17,96 %	596,11	19,92 %
CAROSABIL + PLATFORME	393,49	13,14 %	422,89	14,11 %
PIETONALE	144,43	4,82 %	175,42	5,88 %
SPATIUL VERZI	2.155,92	72,98 %	2.034,06	67,97 %
PLANTATI DE ALINIAMENT	298,29	9,90 %	294,61	9,59 %
GRADINI - ZONE VERZI	1.589,83	63,08 %	1.749,45	58,41 %
TOTAL ZONA STUDIATA	2.995,00 mp	100,00 %	2.995,00 mp	100,00 %

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
LOCUINTE + ANEXE	153,54	19,00 %	244,43	30,25 %
CAL DE COMUNICATII	73,82	9,14 %	122,29	15,13 %
CAROSABIL + PLATFORME	17,97	2,22 %	35,49	4,39 %
PIETONALE	55,85	6,92 %	86,90	10,74 %
SPATIUL VERZI	590,64	71,86 %	441,28	54,62 %
PLANTATI DE ALINIAMENT	590,64	71,86 %	441,28	54,62 %
GRADINI - ZONE VERZI	590,64	71,86 %	441,28	54,62 %
TOTAL INCINTA	808,00 mp	100,00 %	808,00 mp	100,00 %

POT EXISTENT 26,03 %
POT PROPUS 30,12 %
CUT EXISTENT 0,26
CUT PROPUS 0,30

POT EXISTENT 28,13 %
POT PROPUS 45,38 %
CUT EXISTENT 0,28
CUT PROPUS 0,45

Verificat	Verificator / Expert	arh. S. Dinulescu	Nume	Semnatura		
Specificatie	Nume	Semnat	arh. S. Dinulescu	teh. M. Dinulescu	AUG. 2007	
Seif proiect	Proiectant	arh. M. Dinulescu	arh. S. Dinulescu			
Titlu proiect :	Beneficiar :	Referat / Expertiza nr. /Data	" 3D PLANNING " S.R.L.		Nr. Pr. P 08/2007	
Titlu planşa :	Beneficiar :	Referat / Expertiza nr. /Data	Societate comerciala			
Titlu planşa :	Beneficiar :	Referat / Expertiza nr. /Data	C.U.I. - 212588860 / J02/454/02.03.2007			
Titlu planşa :	Beneficiar :	Referat / Expertiza nr. /Data	Str. Dr. Ioan Suciu Bl. 19 Sc. B Ap.3 - ARAD -			
Titlu planşa :	Beneficiar :	Referat / Expertiza nr. /Data	TAMAS ROMEO			
Titlu planşa :	Beneficiar :	Referat / Expertiza nr. /Data	TAMAS DANIELA GEANINA			
Titlu planşa :	Beneficiar :	Referat / Expertiza nr. /Data	Faza : P.U.D.			
Titlu planşa :	Beneficiar :	Referat / Expertiza nr. /Data	PLAN DE SITUATIE			
Titlu planşa :	Beneficiar :	Referat / Expertiza nr. /Data	- REGEMENTARI URBANISTICE -			
Titlu planşa :	Beneficiar :	Referat / Expertiza nr. /Data	P 08/2007			
Titlu planşa :	Beneficiar :	Referat / Expertiza nr. /Data	- 02/A			

DREPTURILE DE AUTOR PRIVIND PREZENTIA DOCUMENTATIEI APARTIN IN EXCLUSIVITATE S.C. " 3D PLANNING " S.R.L. ARAD. DOCUMENTATIUA NU POATE FI REPRODUSA SAU REFOLOSITA LA ALTE DOCUMENTATII SIMILARE FARA ACORDUL AUTORULUI.