

Nr.154/9.06.2015
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)
"LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ANEXĂ",
intravilan municipiul Arad, strada dr. Teodor Botiș nr.5

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 35104/A2/9.06.2015;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 35104/A2/08.06.2015 în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. ad. 35104/A2/08.06.2015 al Arhitectului-Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- Avizul Tehnic al Arhitectului-Șef nr. 7/08.06.2015;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art. 25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, republicată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ G.M. 009 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin.(1), alin.(2) lit. „c” alin.(5) lit. „c” și art.45 alin.(2) lit. „e” din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu "LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ANEXĂ", intravilan municipiul Arad, strada dr. Teodor Botiș nr.5, cu respectarea condițiilor prevăzute în avize.

Beneficiari : Burcă Lucian Călin și Burcă Cristina Virginia

Elaborator: S.C. STUDIO M S.R.L, proiect nr.350/2014, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mircea Șoima;
Suprafața zonei reglementate: 1.141 mp, identificată prin extras CF. nr. 321834-Arad. Terenul este în proprietate privată - persoană fizice Burcă Lucian Călin și Burcă Cristina Virginia.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire pentru locuința unifamilială:

(1). indicatori urbanistici: POT max admis=40%, CUT max admis= 0,90.

(2) Regim maxim de înălțime: P+1E (M), h maxim la cornișă=5,00 m, h maxim la coamă=8,00 m.

Art 3. Lucrările de extindere a rețelelor edilitare și modernizarea străzii dr. Teodor Botiș se vor realiza de către investitori privați, pe cheltuiala acestora și în baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale în vigoare.

Art.4. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Burcă Lucian Călin și Burcă Cristina Virginia și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu:
"LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ANEXĂ",
intravilan municipiul Arad, strada dr. Teodor Botiș nr.5

Beneficiar: Burcă Lucian Călin și Burcă Cristina Virginia

Elaborator: S.C. STUDIO M S.R.L, proiect nr.350/2014, specialist cu drept de semnătură RUR:
arh. Mircea Șoima

Suprafața zonei reglementate: 1.141 mp, identificată prin extras CF. nr. 321834-Arad. Terenul este în proprietate privată - persoane fizice Burcă Lucian Călin și Burcă Cristina Virginia.

Având în vedere:

- raportul de specialitate nr.35104/A2/08.06.2015 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu;
- raportul informării și consultării publicului nr.ad. 35104/A2/08.06.2015, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 7/08.06.2015 al Arhitectului –Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism 1988/08.12.2014, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu, cu următoarele condiții de construire pentru locuința unifamilială:

- indicatori urbanistici: POT max admis=40%, CUT max admis= 0,90; Regim de înălțime propus: parter (regim de înălțime maxim admis P+1E/M); înălțime la cornișă propusă: 2,55m (înălțime maximă admisă la cornișă 5,00m).

Se vor prelua prevederile PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.225/3 sept.2010, cu privire la modernizarea accesului auto și pietonal și lucrările de extindere a rețelelor edilitare. Acestea se vor realiza de către investitorii interesați din zonă, pe cheltuiala acestora.

PRIMAR

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism P.U.D.
"LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ANEXĂ",
intravilan municipiul Arad, str. dr. Trodor Botiș nr.5

Beneficiar : Burcă Lucian Călin și Burcă Cristina Virginia

Elaborator: S.C. STUDIO M S.R.L, proiect nr.350/2014, specialist cu drept de semnătură RUR:
arh. Mircea Șoima

Încadrarea în localitate

Zona cu propuneri care face obiectul prezentei documentații este amplasată în partea de nord a municipiului Arad, pe strada dr. Teodor Botiș nr.5. Terenul este situat în UTR nr.54 în conformitate cu Regulamentul aferent PUG Arad.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la nord, nord-est și sud-est: locuințe individuale
- la sud-vest: str. dr. Teodor Botiș

Situația juridică a terenului

Terenul din zona reglementată, având categoria de folosință arabil în intravilan are o suprafață de 1.141 mp identificată prin: extras CF. nr. 321834-Arad. Terenul este în proprietate privată - persoane fizice Burcă Lucian Călin și Burcă Cristina Virginia.

Descrierea soluției propuse

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ GM 009, stabilind condițiile de construire a unei locuințe unifamiliale și anexe gospodărești.

Indicatori urbanistici: POT max admis=40%, CUT max admis= 0,90. Regim de înălțime propus: parter (maxim admis P+1E/M); înălțime la cornișă propusă: 2,55m (maxim admisă.5,00m.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- min 5,00 m față de frontul stradal
- min 2,00 m față de limita de proprietate dreapta
- min 7,80 m față de limita de proprietate stângă
- min 3,60 m față de limita de proprietate spate

Suprafață minimă zonă verde: 25%

Circulația:

Accesul auto și pietonal se va face din strada dr. Teodor Botiș, iar parcare va fi realizată în interiorul lotului.

Conform PUZ "Construire trei case familiale în regim de înălțime P+M" mun. Arad str. Agricultorilor F.N. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.225/3 sept.2010, se prevede modernizarea

străzii de acces (actuala str. dr. Teodor Botiș) prin asfaltarea sa și a celor două căi de acces pietonale pe ambele părți ale drumului.

Utilități: se prevede racordarea locuinței la rețele de utilități propuse prin PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 225/3 sept.2010 (energie electrică, apă-canal, gaze naturale).

Modernizarea străzii de acces și extinderea rețelelor edilitare se vor realiza din fondurile investitorilor privați interesați.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1988 din 08.12.2014:

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	3327/20.03.2015
2.	E.ON Gaz Distribuție S.A.	60/29.01.2015
3.	Compania de Apa Arad	2132/20.02.2015
4.	Enel Distribuție Banat	141704215/11.02.2015
5.	Direcția de Sănătate Publică Arad	68/04.02.2015
6.	O.C.P.I. Arad	PV recepție nr.55/2015
7.	TRANSELECTRICA S.A.	21/23.02.2015
8.	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	45/30.01.2015
9.	Municipiul Arad - Comisia de sistematizare a circulației	6982/10.03.2015

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 07.05.2015 și a redepunerii documentației revizuite cu nr. 35104/03.06.2015, s-a emis Avizul Tehnic al Arhitectului-Șef nr. 7/08.06.2015 Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea Planului urbanistic de Detaliu.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: **P.U.D. - LOCUINTA – CASA UNIFAMILIALA SI ANEXA**

Amplasament: **LOC. ARAD – str. Dr. Teodor Botis, nr. 5, CF. Nr 321834, ARAD.**

Beneficiar.: **Burca Lucian Calin și Burca Cristina Virginia**

Proiectant: **S.C. STUDIO M S.R.L.**

Proiect nr.: **350/2014**

Faza: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)**

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Urbanism și amenajarea teritoriului: **arh. Mircea SOIMA**

Ridicare topo: **S.C. GEO TOPO S.R.L.**

Studiu geotehnic: **S.C. REAL PROIECT S.R.L.**

BORDEROU PIESE SCRISE

Foaie de capat

- **Lista de responsabilitati**
- **Borderou piese scrise**
- **Borderou piese desenate**
- **Memoriu de prezentare**

1. Introducere
2. Incadrare in zona
3. Situatia existenta
4. Reglementari
5. Concluzii
6. Anexe

Proiectant
S.C. **STUDIO M** S.R.L.

arh. Mircea SOIMA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

BENEFICIAR:	Burca Lucian Calin și Burca Cristina Virginia
FAZA DE PROIECTARE:	P.U.D.
AMPLASAMENT:	LOC. ARAD – str. Dr. Teodor Botis, nr. 5, CF. Nr 321834, ARAD.
DENUMIRE PROIECT:	P.U.D. - LOCUINTA – CASA UNIFAMILIALA SI ANEXA
PROIECTANT:	S.C. "STUDIO M" S.R.L
PROIECT NR.:	350/2014

1.2. Obiectul lucrării

La solicitarea beneficiarului se întocmește Planul Urbanistic de Detaliu în vederea amplasării unei construcții P și anexa, situat în intravilanul municipiului Arad, str. Dr. Teodor Botis, nr. 5, CF nr.321834, Arad.

Prezentul P.U.D. reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servirea edilitară a noii construcții propuse pe parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

1.3. Surse documentare

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate pentru întocmirea PUD sunt:

- ridicare topografică;
- P.U.G.
- Studiu Geo

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile:

- Regulamentul Local de Urbanism;
- Codul civil;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legii nr. 50/1991 cu toate completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism;
- Reglementarea tehnică-ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – Indicativ G.M. 009-2000 aprobat cu ORD. nr. 37/N/08.06.2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Datorită calității cadrului natural existent (pe proprietatile învecinate din stânga și dreapta parcelei studiate există construcții cu funcțiunea de locuințe unifamiliale), a poziției față de căile de acces, a distanței față de utilități, poziționarea în intravilanul municipiului Arad, zona aleasă pentru realizarea investiției se consideră a fi una favorabilă pentru tema propusă de beneficiar.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se află în intravilanul Orasului Arad, jud. Arad, în partea de nord a orașului, cartier Poltura, pe strada Dr. Teodor Botis, nr. 5.

Accesul pe terenul în studiu se va face din partea de Sud-Vest a terenului din Strada Dr. Teodor Botis.

Terenul studiat este relativ plat, nu sunt denivelări semnificative, grupat la cote medii de aproximativ 110.30 în zona centrală a amplasamentului.

Teren situat în UTR nr. 54 în conformitate cu Regulamentul aferent PUG Arad în suprafața de 1141 mp conform CF 321834, Arad.

Cladirea se va racorda la rețelele de utilități existente în zona: apă, canal, energie electrică, gaz, în conformitate cu avizele serviciilor competente și ținând cont de proiectele de dezvoltare edilitară ale acestora.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesabilitatea la caile de comunicare

Dat fiind amplasamentul, accesul carosabil și pietonal se asigură din Str. Dr. Teodor Botis.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul propus spre studiu este situat în intravilanul orașului Arad, jud. Arad, Str. Dr. Teodor Botis, nr. 5, conform CF. nr. 321834, Arad, cu o suprafață de 1141 mp, fiind delimitat:

- la N: - proprietate privată
- la SE: - proprietate privată Sucișu Darius Corneliu, Arad, str. Ștefan Luchian, bl. B17, sc. A, ap. 4.
- la SV: - Strada Dr. Teodor Botis.
- la NE: - proprietate privată Butar Ioana, Arad, str. Alexandru T. Stamatiaș, bl. 361/B, ap. 12.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

În prezent pe teren nu se află construcții.

P.O.T. existent = 0%

C.U.T. Existent = 0

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere arhitectural urbanistic se poate vorbi despre un caracter unitar al zonei. Zona studiată conține în mare parte locuințe individuale, în regim P, P+M, P+1E.

Noua investiție este binevenită pentru sanarea zonei și pentru ridicarea calității fondului construit.

3.5. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul se afla in proprietatea privata a lui Burca Lucian Calin și Burca Cristina Virginia, are o suprafata de 1141mp conform CF nr.321834, Arad si este liber de constructii.

Prezinta in plan o forma neregulata cu dimensiunea laturilor dupa cum urmeaza:

- SV - 23 m;
- SE - 59 m;
- NV - 37 m;
- N - 31 m.

Accesul se face de pe Str. Dr Teodor Botis.

Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietate privata a persoanelor fizice.

3.6. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Amplasamentul cercetat se gaseste in localitatea Arad – judetul Arad, situata in Campia Aradului. Regiunea este de fapt o lunca larga in care lasarea subsidenta locala a determinat acoperirea loessurilor si chiar a nisipurilor eoliene cu aluviuni noi.

Din punct de vedere geomorfic, amplasamentul cercetat se gaseste intr-o zona de campie joasa, avand suprafata relativ plana, cu altitudini cuprinse intre 80m – 90m.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i periclitaze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Din punct de vedere geologic, zona apartine Bazinului Panonic, coloana litologica a acestui areal cuprinzand un etaj inferior afectat tectonic si o cuvertura posttectonica.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, in general, prin trei tipuri genetice de formatiuni:

- aluvionare: aluviuni vechi si noi ale raurilor care strabat regiunea si intra in constitutia teraselor si luncilor acestora;
- gravitationale: reprezentate prin alunecari de teren si deluvii de planta, ce se dezvoltă in zona de „rama” a depresiunii;
- cu geneza mixta (eoliana, deluvial-proluviala) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase si depozite de piemont.

Din punct de vedere seismic, normativul P100-1/2013 încadrează localitatea Arad, careia pentru IMR=100 ani ii corespunde: $ag=0,20 \text{ cm/s}^2$ si $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

Adancimea maxima de inghet, conform STAS 6054/77 este 70-80cm fata de nivelul terenului sistematizat.

Apa subterana nu a fost interceptata pe adancimea forajelor (-6m). Nivelul hidrostatic maxim al apelor subterane nu poate fi determinat decat in baza unor studii hidrogeologice extinse. Sunt posibile acumulari de apa meteorica in zona superioara a terenului de fundare in perioadele cu ploi abundente sau de topire a zapezilor.

3.7. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona are un caracter predominant rezidential si un aspect arhitectural urbanistic unitar. Majoritatea constructiilor au destinatia de locuinta individuala, proprietatea terenurilor fiind privata.

Regimul de inaltime este variat, cladirile principale fiind in mare parte P si P+M, dar exista si cladiri P+1E, P+2E, . Structural, ele prezinta pereti portanti de zidarie, acoperis tip sarpanta si invelitoare din tigla ceramica. Fondul construit existent este in stare relativ buna fiind in mare parte construit recent.

3.8. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Alimentarea cu energie electrica

Pe str. Dr. Teodor Botis exista racorduri individuale LEA pentru proprietatile stanga-dreapta fata de parcela studiata. Acestea pornesc de pe un stalp aflat la intersectia dintre str. Agricultorilor si str. Dr. Teodor Botis, aceasta retea fiind in administrarea S.C. Enel S.A.. Ultimul stalp al acestei retele este amplasat la limita dintre parcela din dreapta si parcela studiata.

Alimentarea cu apa

Pe str. Dr. Teodor Botis exista retea stradala pentru alimentare cu apa. Reteaua pentru alimentare cu apa este pozitionata o distanta de aproximativ 2m fata de limita de proprietate a parcelei studiata, fiind aproximativ paralela cu aceasta. De asemenea exista un camin de vizitare in dreptul limitei de proprietate a vecinului din partea dreapta si a parcelei studiate.

Canalizare

Nu exista retea de calalizare pe str. Dr. Teodor Botis.

Alimentarea cu gaze naturale

Nu exista retea de gaze naturale pe str. Dr. Teodor Botis.

4. Reglementari

4.1. OBIECTIVE NOI, SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Beneficiarul solicita construirea unei case P, anexa si imprejurumire proprietate.

4.2. FUNCTIONALITATE, AMPLASARE SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Locuinta:

Locuinta propusa este in regim P si va fi amplasata retras cu 5 m fata de limita din S-V, si retrasa cu 2.00 m fata de limita din S-E , cu 7.80 m fata de limita din N-V a terenului , respectiv retrasa cu 16,00 m fata de limita din N-E a terenului.

Ca functiuni se vor prevedea:

- hol acces acces la locuinta, zona de zi (camera de zi, bucatarie, birou), zona de noapte (camera, dormitor), baie, dressing, camera tehnica, terasa, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, parcaje;

Planimetria locuintei se incadreaza intr-un dreptunghi cu dimensiunile maxime de 13.2 m x 18.7 m.

Cota zero se afla la +0.50 m fata de nivelul terenului natural.

Constructia are acoperis tip sarpanta, inaltimea maxima propusa la coama este la +5.90m fata de cota zero si inaltimea la cornisa este de 2.55m fata de cora zero.

Anexa:

Anexa propusa este in regim P si va fi amplasata in partea de N-E a parcelei la o distanta de 15.35m de locuinta si 2m distanta fata de limita de proprietate din partea de S-E, 3.61m fata de limita de proprietate din N.

Ca functiuni se vor prevedea:

- loc de gratar si de luat masa, loc depozitare.

Planimetria anexei consta intr-un dreptunghi cu dimensiunile de 11.0 m x 3.5 m.

Cota zero se afla la +0.20 m fata de nivelul terenului natural.

Constructia are acoperis tip sarpanta, inaltimea maxima propusa la coama este la +4.10m fata de cota zero si inaltimea la cornisa este de 2.55m fata de cora zero.

4.3. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Organizarea parcelei a fost determinata de:

- respectarea aliniamentului stradal;
- respectarea distantelor fata de vecinatati, a conditiilor de insorire pentru parcelele invecinate;
- respectarea procentului de ocupare a terenului;
- pastrarea unui raport echilibrat intre spatiul construit, zonele verzi, pentru o folosire cat mai judicioasa a terenului;
- crearea unui cadru construit cu caracter urban.
- nevoia de a creea intimitate pe parcela proprie

4.4. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul auto si pietonal spre proprietate se va face de pe Str. Dr. Teodor Botis, cu acces direct pe parcela de pe latura de sud-vest.

4.5. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Se va avea in vedere mentinerea / realizarea unui spatiu verde corelat cu suprafata carosabila si pietonala. Se vor planta copaci pentru umbrire si cresterea calitatii spatiului exterior.

Se va pastra cat mai mult din vegetatia existanta pe teren.

Relieful zonei este plat, fara denivelari.

4.6. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Apele uzate menajere se vor deversa in reataeua de canalizare a orasului, dar pana la realizarea acesteia pe str. Dr Teodor Botis, se vor deversa intr-un rezervor vitanjabil. Apele pluviale se vor revarsa pe spatiul verde in interiorul parcelei. Deseurile solide se vor colecta in europubele, amplasate pe o platforma in interiorul parcelei, si vor fi preluate de regia locala de salubritate. Instalatiile de incalzire vor fi omologate, cu emisii sub limitele permise. Nu se vor desfasura activitati care vor polua fonic. Nu se vor depozita sau utiliza substante toxice sau cu pericol de explozie.

4.7. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Se vor prevedea spatii verzi in interiorul parcelei si copaci (64.95%). Pe parcela se va pastra un minim de 25% spatiu verde.

4.8. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Parcela studiata nu necesita lucrari de sistematizare a terenului.

4.9. REGIM DE INALTIME SI ALINIERE

Aliniament stradal : retragere 5.00 m.

Fata de limita de proprietate din partea de S-E: retragere 2.00 m (locuinta si anexa).

Regim de inaltime propus: P ; maxim admis: P+1E(M)

Inaltimea la coama propusa: +5.90m ; maxim admisa +8.00m

Inaltime la cornisa propusa: 2.55m ; maxim admisa +5.00m

P.O.T. Propus maxim = 40,00%

C.U.T. Propus maxim = 0.9

4.10. ASIGURAREA UTILITATILOR

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a cladirii propuse urmeaza a se face din LEA existent pe str. Dr. Teodor Botis prin intermediul unui bransament individual, si a unui tablou electric general (punct de masurare), de unde mai departe se va realiza reseaua electrica interioara de 0,4 Kv.

Se vor respecta distantele de apropiere si intersectie prevazute de prescriptii fata de constructiile si instalatiile existente sau proiectate de ceilalti detinatori de utilitati din zona conform avizelor obtinute.

Punctul de delimitare intre consumator si furnizor va fi blocul de masura si protectie trifazat prevazut in incinta obiectivului.

Pentru stabilirea solutiei definitive de alimentare cu energie electrica, intocmirea

proiectului tehnic si pentru executia racordului de 20KV si PTA 20/0,4KV beneficiarul se va adresa catre S.C. ENEL ENERGIE S.A.-sucursala Arad.

Alimentarea cu apa

Calculul debitelor de apa potabila s-a facut conform STAS 1478.

Pentru imobilul propus, alimentarea cu apa se va realiza printr-un bransament subteran din reseaua publica existenta pe str. Dr. Teodor Botis. Conducta de bransament se va realiza din teava de polietilena de înalta densitate si se va poza îngropat, sub adâncimea de înghet.

Conform datelor de calcul conducta de bransament va avea diametrul Dn 40.

Prin acest bransament se va asigura atât debitul de apa rece pentru consum menajer cât si necesarul pentru prepararea apei calde menajere. Delimitarea dintre bransamentul de apa si instalatiile interioare se face in caminul de apometru unde se monteaza caminul de apa. Apometrul face parte din bransamentul de apa.

Bransamentul se va realiza pe cheltuiala beneficiarului urmand ca dupa receptionarea lucrarilor sa treaca in evidenta regiei companiei de apa-canal a orasului Arad care va efectua toate operatiunile de intretinere si reparatiile ulterioare. Caminul de bransament se va executa pe terenul public la 1.00 m de limita de proprietate cu respectarea dimensiunilor de gabarit interior 0.80 x 1.20 x 1.80 m.

Executia caminului de apometru intra in sarcina beneficiarului. In caminul de apometru este prevazuta montarea unui contor de apa rece Dn 15mm Wherle.

La fazele urmatoare: Certificat de Urbanism si Autorizatie de Constructie pentru lucrarile propriu-zise se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu apa care va cuprinde toate detaliile de executie necesare, precum si avizele de gospodarire subterana pentru retelele edilitare din zona.

Canalizare

Cand va fi realizata canalizarea pe str. Dr. Teodor Botis, apele uzate menajere de la imobil vor fi colectate prin intermediul unei retele de canalizare de incinta de tip unitar, cu Dn 200 mm si vor fi evacuate la reseaua de canalizare publica, printr-un camin de racord amplasat la limita de proprietate, provizoriu acestea vor fi deversate intr-un rezervor vidanjabil amplasat la o distanta de minim 10m fata de locuintele invecinate.

Apele pluviale vor fi reversate pe spatiul verde din incinta.

Reteaua de canalizare de incinta se va executa din tuburi de PVC-KG cu Dn 200 mm si are o lungime de cca. 10 m. Panta canalului va fi functie de adâncimea de iesire din cladire, astfel încât sa se asigure viteza de autospalare. Pozarea canalului se va face în sant deschis cu sprijiniri, pe fundul santului prevazându-se un strat de nisip de cca. 15 cm si o acoperire cu un strat de nisip de 30 cm.

Racordul de canal se va realiza pe cheltuiala beneficiarului urmand ca dupa executia si receptionarea lucrarilor sa treaca in evidenta regiei companiei de apa-canal a orasului

Arad care va efectua toate operatiunile de intretinere si reparatiile ulterioare. Caminul de racord se va executa pe teren la 1.0 m fata de limita de proprietate spre drumul public, cu respectarea dimensiunilor de gabarit interior 0.80 x 1.0 x 1.40 m.

Executia caminului de racord cat si intretinerea lui ulterioara intra in obligatia beneficiarului. La executia lucrarilor se va tine cont de existenta gospodariilor subterane din zona, fiind astfel necesar sondaj si sapatura manuala.

Dupa obtinerea avizului P.U.D., beneficiarul are obligatia sa comande proiectul de executie impreuna cu toate avizele si Autorizatia de Constructie, proiect care apoi va prezenta spre analiza si insusire, beneficiarului si constructorului.

In conformitate cu Hotararea nr. 766/21.11.1997 privind calitatea in constructii se propune categoria „D” de importanta, iar in conformitate cu P100/92, clasa de importanta a lucrarilor este III.

Instalatii sanitare interioare

Echiparea grupurilor sanitare cu obiectele si accesoriile necesare se va face conform temei de arhitectura.

Alimentarea cu apa rece a instalatiilor interioare din cladire se va face de la reseaua de incinta. Alimentarea cu apa calda menajera se va face de la centrala termica proprie. Apele uzate menajere vor fi evacuate la reseaua publica de canalizare, cand aceasta va fi realizata pe str. Dr. Teodor Botis, prin intermediul unui camin de racord si a unei retele de canalizare de incinta, provizoriu acestea vor fi revarsate intr-un rezervor vitanjabil amplasat la o distanta de minim 10m fata de locuintele invecinate.

Pentru conductele de apa rece si apa calda menajera se vor utiliza tevi din cupru. Pentru conductele de canalizare se vor utiliza tevi si piese fasonate din PVC. La executie se vor respecta prevederile normativului pentru instalatii sanitare I9-94.

Instalatii de incalzire

Incalzirea cladirii precum si prepararea apei calde menajere se va face de la centrala termica proprie. Ca si combustibil se va utiliza gazul metan.

Se vor utiliza corpuri statice, respectiv radiatoare din otel, aluminiu sau fonta conform optiunii beneficiarului.

Conductele utilizate pentru instalatiile interioare de incalzire vor fi din cupru.

Alimentarea cu gaze naturale

Imobil se va alimenta cu gaze naturale printr-un bransament din conducta de presiune redusa existenta pe str. Agricultorilor.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a cladirii se propune montarea unui contor si executia unei instalatii de utilizare.

Proiectarea si executarea lucrarilor de alimentare cu gaze naturale se vor face de catre instalatori autorizati, numai dupa obtinerea cotei de gaz si a avizelor de la toti detinatorii de gospodarii subterane.

La executie se vor respecta prevederile normativului N.T.P.E.S.A.G.N. aprobate cu Ordonanta 58/2004.

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, în recipiente cu capac, rezistente pentru depozitarea exterioara a deseurilor menajere, urmând a fi evacuate periodic la platforma (groapa de gunoi) autorizata a localitatii, prin colectarea de catre o firma specializata, în baza unui contract.

4.11. BILANT TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ					
TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Teren arabil intravilan	1141.00	100	0.00	0.00
2	Constructii propuse	0,00	0,00	255,00	22.35
3	Circulatii, platforme	0.00	0.00	156,00	13.67
4	Spatii verzi	0.00	0,00	730,00	63.98
TOTAL		1141.00	100	1141.00	100

P.O.T max propus = 40,00%

C.U.T max propus = 0,9

5. Concluzii

a)Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Realizarea noului imobil de locuinta familial contribuie la cresterea aspectului arhitectural urbanistic, iar prin regimul de inaltime P, compozitia si paleta de culori si texturi ale fatadelor pastreaza caracterul rezidentialial al zonei.

b)Masuri ce decurg din realizarea P.U.D.

Vor fi necesare:

- lucrari de sistematizare verticala a terenului
- lucrari de extindere a retelelor edilitare existente in zona
- lucrari de construire a obiectivelor propuse.

c)Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:

Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei urbane din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.

Toate lucrarile ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

Intocmit:
S.C. STUDIO M S.R.L.
Arh. Mircea Șoima



PLAN DE INCADRARE IN ZONA FARA SCARA

BILANT TERITORIAL incinta:

DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	suprafata	procente	suprafata	procente
ARABIL INTRAVILAN	1 141.00mp	100%	0.00 mp	0.00%
LOCUINTE INDIVIDUALE	0.00mp	0.00%	255.00 mp	22.35%
CIRCULATII PLATFORME	0.00mp	0.00%	156.00 mp	13.67%
ZONA VERDE AMENAJATA	0.00mp	0.00%	730.00 mp	63.98%
TOTAL:	1 141.00mp	100.00%	1 141.00mp	100.00%

INDICI CARACTERISTICI DE ZONA maximi admisi:

ZONA	DESTINATIE TEREN	P.O.T. max.	C.U.T. max.	regim inaltime	h. cornisa
ZONA 1	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	40%	0.9	P+1E(M)	8 m.

Legenda

- limita proprietate
- gard beton
- gard plasa
- constructie
- constructie anexa
- drum asfalt
- drum pamant
- ax drum
- poarta
- camin apa
- camin
- gager
- stalp beton
- stalp metal
- stalp lemn
- conducta subterana
- stalpi beton
- linie electrica aeriana

LEGENDA P.U.D.

- limita zonei studiate
- limita proprietatii
- galben 3 Locuinte individuale
- mov 11 Str. Agriculторilor
- portocaliu 5 Strada
- parcari, trotuare, platforme
- galben 2 TEREN ARABIL INTRAVILAN
- verde deschis 17 zona verde de aliniament
- spatii verzi amenajate pe parcele
- acces auto incinta
- conducta subterana de apa

Parcela (321834)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i, i+1)
2	529912.359	214827.209	18.178
3	529897.984	214816.082	25.356
4	529878.057	214800.403	15.443
5	529865.995	214790.759	22.852
6	529880.430	214773.043	5.046
7	529884.440	214776.106	11.691
8	529893.533	214783.455	8.266
9	529899.965	214788.647	11.951
10	529909.287	214796.125	0.725
11	529910.002	214796.242	2.361
1	529912.358	214796.396	30.813
S (321834) = 1141.26mp			P = 152.683m

		P-ta Sporturilor, Nr. 8 ARAD. cif. RO18621795 j02/784/2006 tel. 0724/692511 fax. 0357/414182;		BENEFICIAR: BURCA LUCIAN CALIN SI BURCA CRISTINA VIRGINIA	
s.c. STUDIO M S.R.L.		SCARA 1:500		LOCUINTA - CASA UNIFAMILIALA SI ANEXA	
sef proiect	Arh. SOIMA MIRCEA	2014	ORAS ARAD - str Dr. Teodor Botis, nr. 5, JUD. ARAD.		PR.NR. 350/2014
proiectat	Arh. BATCU MIRCEA		SITUATIA EXISTENTA		P.U.D.
redactat	Arh. SOIMA MIRCEA				01 S



PLAN DE INCADRARE IN ZONA FARA SCARA

BILANT TERITORIAL incinta:

DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUISA	
	suprafata	procente	suprafata	procente
ARABIL INTRAVILAN	1 141.00mp	100%	0.00 mp	0.00%
LOCUINTE INDIVIDUALE	0.00mp	0.00%	255.00 mp	22.35%
CIRCULATII PLATFORME	0.00mp	0.00%	156.00 mp	13.67%
ZONA VERDE AMENAJATA	0.00mp	0.00%	730.00 mp	63.98%
TOTAL:	1 141.00mp	100.00%	1 141.00mp	100.00%

INDICI CARACTERISTICI DE ZONA maximi admisi:

ZONA	DESTINATIE TEREN	P.O.T. max.	C.U.T. max.	regim inaltime	h. cornisa
ZONA 1	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	40%	0.9	P+1E(M)	8 m.

Parcela (321834)
A

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i, i+1)	
	X [m]	Y [m]	
2	529912.359	214827.209	18.178
3	529897.984	214816.082	25.356
4	529878.057	214800.403	15.443
5	529865.995	214790.759	22.852
6	529880.430	214773.043	5.046
7	529884.440	214776.106	11.691
8	529893.533	214783.455	8.266
9	529899.965	214788.647	11.951
10	529909.287	214796.125	0.725
11	529910.002	214796.242	2.361
1	529912.358	214796.396	30.813
S (321834)=1141.26mp P=152.683m			

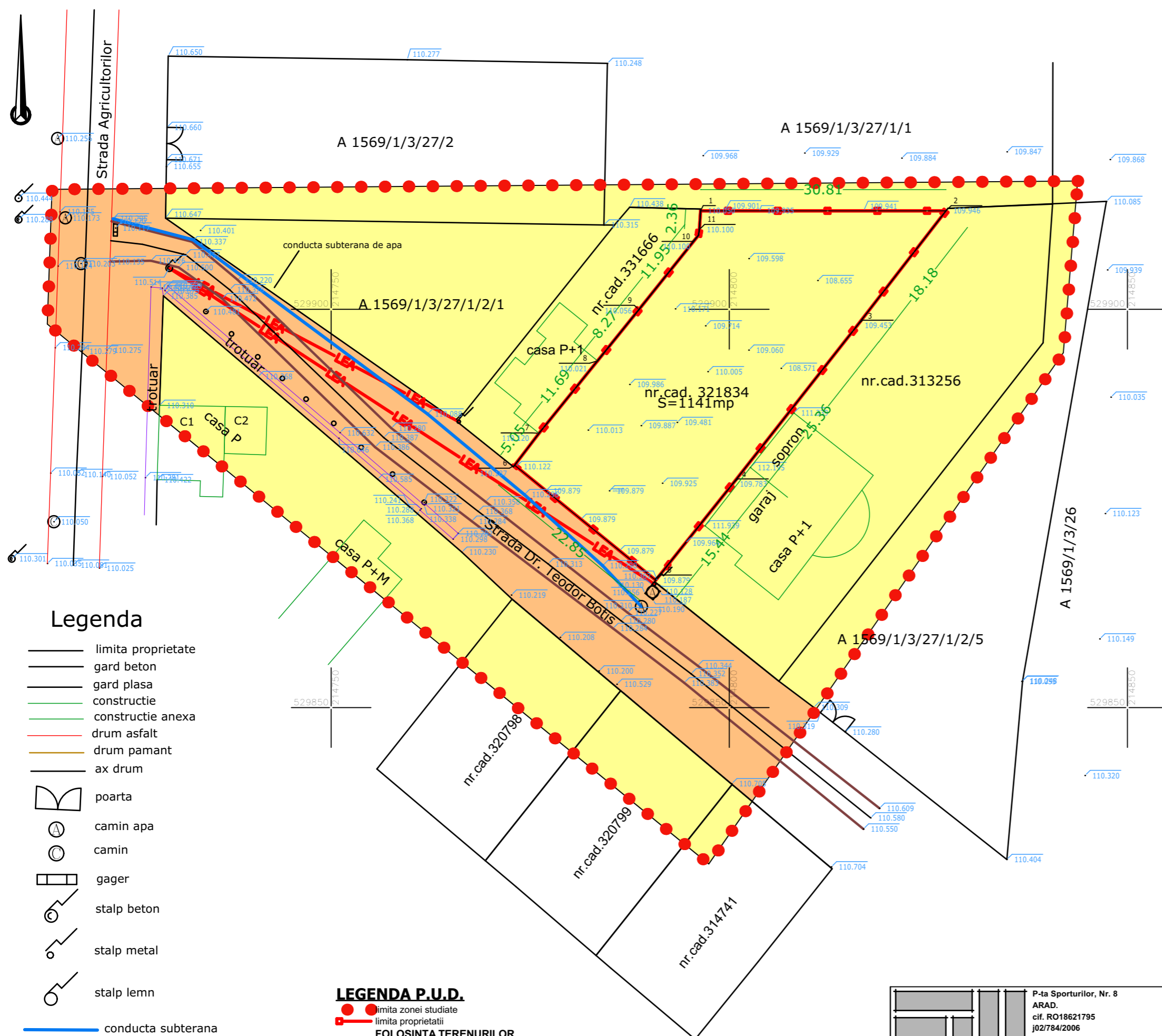
Legenda

- limita proprietate
- gard beton
- gard plasa
- constructie
- constructie anexa
- drum asfalt
- drum pamant
- ax drum
- poarta
- camin apa
- camin
- gager
- stalp beton
- stalp metal
- stalp lemn
- conducta subterana
- stalpi beton
- linie electrica aeriana

LEGENDA P.U.D.

- limita zonei studiate
- limita proprietatii
- Locuinte individuale
- Str. Agriculturilor
- Strada
- parcuri, trotuare, platforme
- SPATII VERZI AMENAJATE - in incinta reglementata
- TEREN ARABIL INTRAVILAN
- zona verde de aliniament
- spatii verzi amenajate pe parcele
- acces auto incinta
- acces pietonal incinta

		P-ta Sporturilor, Nr. 8 ARAD. cif. RO18621795 j02/784/2006 tel. 0724/692511 fax. 0357/414182;		BENEFICIAR: BURCA LUCIAN CALIN SI BURCA CRISTINA VIRGINIA	
s.c. STUDIO M S.R.L.		Arh. SOIMA MIRCEA		SCARA 1:500	ORAS ARAD - str Dr. Teodor Botis, nr. 5, JUD. ARAD.
Arh. BATCU MIRCEA		Arh. SOIMA MIRCEA			
Arh. SOIMA MIRCEA		Arh. SOIMA MIRCEA			
2014				REGLEMENTARI URBANISTICE	
PR.NR. 350/2014				P.U.D. 02 S	



PLAN DE INCADRARE IN ZONA FARA SCARA

BILANT TERITORIAL incinta:

DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	suprafata	procente	suprafata	procente
ARABIL INTRAVILAN	1 141.00mp	100%	0.00 mp	0.00%
LOCUINTE INDIVIDUALE	0.00mp	0.00%	255.00 mp	22.35%
CIRCULATII PLATFORME	0.00mp	0.00%	156.00 mp	13.67%
ZONA VERDE AMENAJATA	0.00mp	0.00%	730.00 mp	63.98%
TOTAL:	1 141.00mp	100.00%	1 141.00mp	100.00%

INDICI CARACTERISTICI DE ZONA maximi admisi:

ZONA	DESTINATIE TEREN	P.O.T. max.	C.U.T. max.	regim inaltime	h. cornisa
ZONA 1	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	40%	0.9	P+1E(M)	8 m.

Parcela (321834)
A

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i, i+1)	
	X [m]	Y [m]	
2	529912.359	214827.209	18.178
3	529897.984	214816.082	25.356
4	529878.057	214800.403	15.443
5	529865.995	214790.759	22.852
6	529880.430	214773.043	5.046
7	529884.440	214776.106	11.691
8	529893.533	214783.455	8.266
9	529899.965	214788.647	11.951
10	529909.287	214796.125	0.725
11	529910.002	214796.242	2.361
1	529912.358	214796.396	30.813
S (321834)=1141.26mp P=152.683m			

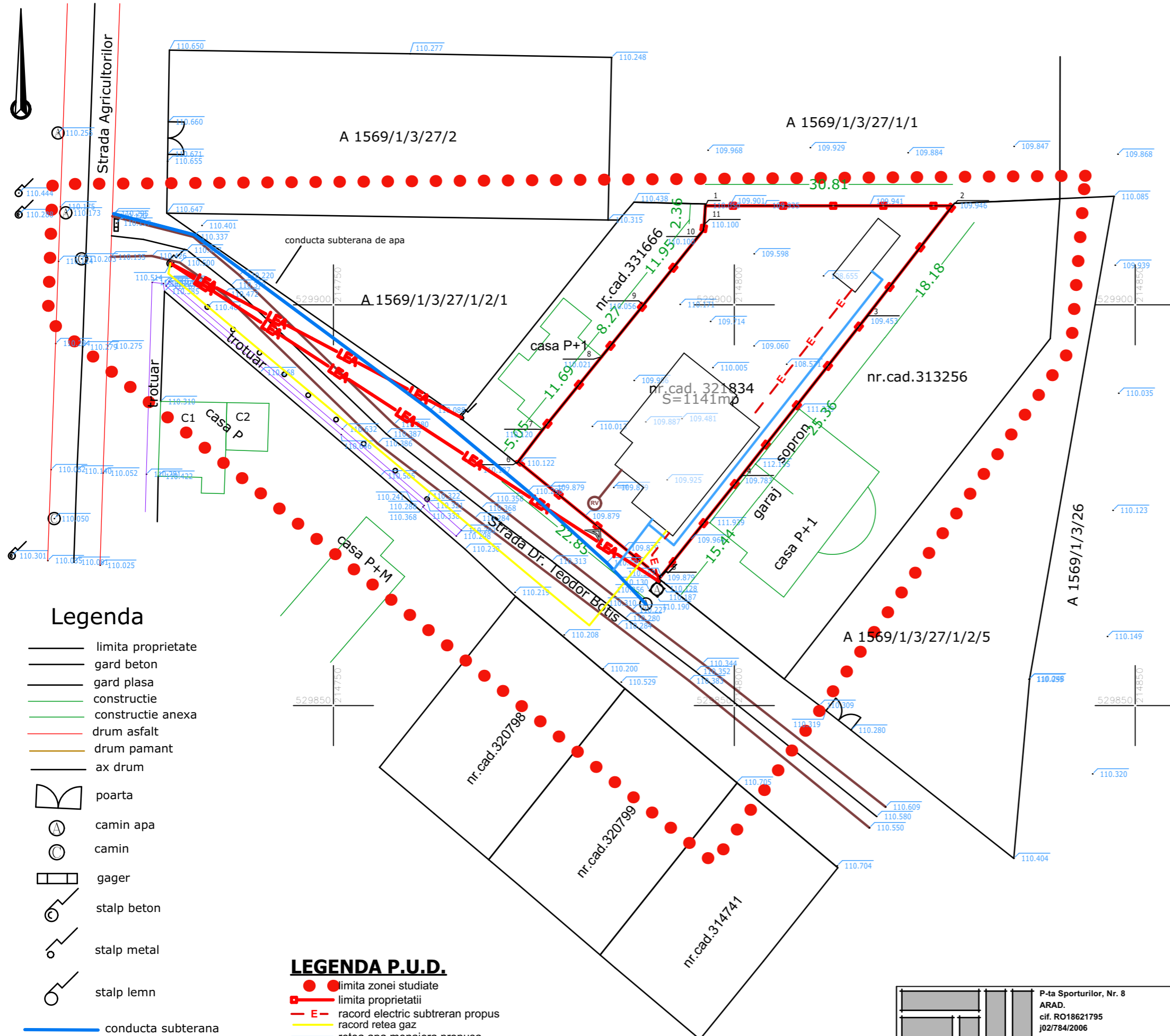
Legenda

- limita proprietate
- gard beton
- gard plasa
- constructie
- constructie anexa
- drum asfalt
- drum pamant
- ax drum
- poarta
- camin apa
- camin
- gager
- stalp beton
- stalp metal
- stalp lemn
- conducta subterana
- stalpi beton
- linie electrica aeriana

LEGENDA P.U.D.

- limita zonei studiate
- limita proprietatii
- FOLOSINTA TERENURILOR
- portocaliu 5 — terenuri proprietate publica de interes local
- galben 3 — terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

		P-ta Sporturilor, Nr. 8 ARAD. cif. RO18621795 j02/784/2006 tel. 0724/692511 fax. 0357/414182;		BENEFICIAR: BURCA LUCIAN CALIN SI BURCA CRISTINA VIRGINIA	
s.c. STUDIO M S.R.L.		SCARA 1:500		LOCUINTA - CASA UNIFAMILIALA SI ANEXA	
sef proiect	Arh. SOIMA MIRCEA	2014	ORAS ARAD - str Dr. Teodor Botis, nr. 5, JUD. ARAD.		PR.NR. 350/2014
proiectat	Arh. BATCU MIRCEA		OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA		P.U.D.
redactat	Arh. SOIMA MIRCEA				03 S



PLAN DE INCADRARE IN ZONA FARA SCARA

BILANT TERITORIAL incinta:

DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	suprafata	procente	suprafata	procente
ARABIL INTRAVILAN	1 141.00mp	100%	0.00 mp	0.00%
LOCUINTE INDIVIDUALE	0.00mp	0.00%	255.00 mp	22.35%
CIRCULATII PLATFORME	0.00mp	0.00%	156.00 mp	13.67%
ZONA VERDE AMENAJATA	0.00mp	0.00%	730.00 mp	63.98%
TOTAL:	1 141.00mp	100.00%	1 141.00mp	100.00%

INDICI CARACTERISTICI DE ZONA maximi admisi:

ZONA	DESTINATIE TEREN	P.O.T. max.	C.U.T. max.	regim inaltime	h. cornisa
ZONA 1	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	40%	0.9	P+1E(M)	8 m.

Parcela (321834)
A

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i, i+1)	
	X [m]	Y [m]	
2	529912.359	214827.209	18.178
3	529897.984	214816.082	25.356
4	529878.057	214800.403	15.443
5	529865.995	214790.759	22.852
6	529880.430	214773.043	5.046
7	529884.440	214776.106	11.691
8	529893.533	214783.455	8.266
9	529899.965	214788.647	11.951
10	529909.287	214796.125	0.725
11	529910.002	214796.242	2.361
1	529912.358	214796.396	30.813

S (321834)=1141.26mp P=152.683m

Legenda

- limita proprietate
- gard beton
- gard plasa
- constructie
- constructie anexa
- drum asfalt
- drum pamant
- ax drum
- poarta
- camin apa
- camin
- gager
- stalp beton
- stalp metal
- stalp lemn
- conducta subterana
- stalpi beton
- linie electrica aeriana

LEGENDA P.U.D.

- limita zonei studiate
- limita proprietatii
- E — racord electric subteran propus
- racord retea gaz
- retea apa menajera propusa
- retea canalizare menajera propusa
- rezervor vidanjabil subteran propus
- acces incinta propus

		P-ta Sporturilor, Nr. 8 ARAD. cif. RO18621795 j02/784/2006 tel. 0724/692511 fax. 0357/414182;		BENEFICIAR: BURCA LUCIAN CALIN SI BURCA CRISTINA VIRGINIA	
s.c. STUDIO M S.R.L.		SCARA 1:500		LOCUINTA - CASA UNIFAMILIALA SI ANEXA	
sef proiect	Arh. SOIMA MIRCEA	2014	ORAS ARAD - str Dr. Teodor Botis, nr. 5, JUD. ARAD.		PR.NR. 350/2014
proiectat	Arh. BATCU MIRCEA		REGLEMENTARI EDILITARE		P.U.D.
redactat	Arh. SOIMA MIRCEA				04 S