

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2006

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială,, beneficiar Hara Antonio, în Arad, str Orizontului FN, înscris în CF 72.387 Arad, nr.top 147.1509/4/2, proiect nr. 1/2007 elaborat de B.I.R Marinel Alexandru Grigore

Consiliul Local al Municipiului Arad.

Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad . exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 44.387 din 2.07.2007 ;
- raportul nr. ad. 44.387 din 2.07.2007 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Construire locuință unifamilială” în Arad, str. Orizontului FN înscris în CF 72.387 Arad, nr.top 147.1509/4/2;
- 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 unifamilială. beneficiar Hara Antonio în Arad, str. Orizontului FN, înscris în CF 72.387 Arad, nr.top 147.1509/4/2. proiect nr. 1/2007 elaborat de B.I.R. Marinel Alexandru Grigore.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 44387/A1/2.07. 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ” beneficiar Hara Antonio, în Arad, str. Orizontului FN înscris în CF 72.387 Arad și nr. top 147.1509/4/2 ,proiect nr. 1/2007 elaborat de B.I.A. Marinel Alexandru Grigore.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 120/2007 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 UNIFAMILIALĂ ” beneficiar Hara Antonio în Arad, str. Orizontului FN.

P R I M A R

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. 44.387 /A1/ din 2.07. 2007

REFERAT

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Construire LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ” beneficiar Hara Antonio str. Orizontului FN.

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr.44.387/26.06.2007 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ”, str. Orizontului FN, Arad;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr.120/31.01.2007;

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic de Detaliu „Construire LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ”, str Orizontului FN, Arad;

Planul Urbanistic de Detaliu este elaborat de proiectantul BIR Marinel Alexandru Grigore, proiect nr.1/2007 la cererea beneficiarului Hara Antonio.

Zona studiată în prezenta documentație se află situată în extravilanul municipiului Arad, în partea vestică a acestuia, fiind delimitată astfel:

- la nord strada Orizontului,
- la sud A 1509/4/3
- la est A 1509/5,
- vest A 1509/4/1

Accesul în parcelă se face prin 3 drumuri de acces.

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

Terenul detaliat în cadrul PUD însumează o suprafață de 1000mp, proprietatea d-lui Hara Anton înscris in CF 72.387 Arad și nr top 147.1509/4/2.

În prezent, zona din care face parte amplasamentul studiat este teren agricol.

Proiectul propune construirea unei locuințe unifamiliale-P,P+1.

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

POT maxim=27%

CUT maxim=0.55

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

- **Inspectoratul General pentru situații de urgență - PSI**
- **Inspectoratul General pentru situații de urgență – Protecția civilă**
- **SC COMPANIA DE APA**
- **Avizul Enel Electrica**

Documentația de urbanism este însoțita 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.)

P R O P U N E M :

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire LOCUINTA UNIFAMILIALĂ ”, str. Orizontului FN,Arad;înscris in CF nr. CF 72.387 Arad si nr. top 147.1509/4/2, care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare precum și ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

ARHITECT ȘEF

Ing. Irina Stertl



SEF SERVICIU

Ing.Mirela Szasz



Societatea Română pentru
Asigurarea Calității

Instituție Certificată ISO 9001:2000



The International
Certification Network

ing.carmenbalazs/2ex/ing.carmenbalazs

2. INCADRAREA IN LOCALITATE.

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

In cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, terenul este **adiacent UTR nr. 22- ce are destinatia de zona de locuinte.**

Din analiza situatiei existente, rezulta posibilitatea realizarii noii investitii in vederea extinderii zonei de locuinte si pe frontul opus al strazii Orizont.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE IN VEDEREA REALIZARII P.U.D.

Pentru determinarea conditiilor de fundare a fost necesara efectuarea unui studiu geotehnic. Precierile, concluziile si recomandarile sunt descrise pe larg la pct. 3.3.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. FOLOSINTA TERENULUI

Terenul in suprafata totala de 1.000 m.p. pe care se va realiza investitia, conform c.f. este extravilan, avand folosinta agricola . Functiunea propusa schimba destinatia fapt pentru care este necesara elaborarea unei documentatii de urbanism.

3.2. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul aferent zonei studiate nu este construit, nu este situat in zona protejata si are urmatoarele vecinatati:

- **NORD** - str. Orizont
- **SUD** - A 1509/4/3
- **EST** - A 1509/5
- **VEST** - A 1509/4/1

Terenul are asigurat accesul la drumul public.

<u>Suprafata de teren zona studiate</u>	= 2.673,50 mp.
- teren ocupat de constructii	= 103,50 mp.
- carosabil, platforme, parcare	= 355 mp.
- zona verde	= 275 mp.
- teren arabil	= 1.949,70 mp
<u>Suprafata de teren in limita de proprietate</u>	= 1.000 mp.
- teren ocupat de constructii	= 0 mp.
- carosabil, platforme, parcare	= 0 mp.
- teren arabil	= 1.000 mp.

Rezulta un grad de ocupare existenta a terenului pe limita de proprietate:

POT existent = 0 %

CUT existent = 0

Regimul juridic al terenului din zona studiate este evidentiat in plansa „Circulatia terenurilor” in care sunt analizate constructiile si terenurile din punct de vedere al tipului de proprietate si al circulatiei terenului.

3.3. ANALIZA GEOTEHNICA

Pentru determinarea conditiilor tehnice de fundare a constructiei propuse s-a intocmit de catre Atelier A S.R.L. Referatul geotehnic cu nr. 177 / 2007.

Din cercetarea terenului de fundare se pot face urmatoarele aprecieri, concluzii si recomandari:

- amplasamentul se incadreaza in norma unui factor de risc geotehnic moderat, vecinatatile sunt fara riscuri.
- suprafata terenului este plana , fiind asigurata stabilitatea generala a amplasamentului; Stratificatia terenului este constituita din:
 - umpluturi pana la adancimea de 0,8 m.
 - complex argilos cafeniu galbui plastic vartos, pana la adancimea de 3,60 m.
 - complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent, pana la baza forajului cu adancimea de 5 m.

Nivelul hidrostatic a fost semnalat la adancimea de 2,20m, cu nivel maxim ascensorial al apei subterane pana la adancimea de 1,20 m fata de nivelul terenului actual.

Construcția se va funda la adancimea de 1,00m.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul pentru D_f indicata si $b = 1,00\text{m}$ este $P_{\text{conv.}} = 230 \text{ KPa}$.

Conform macrozonarii seismice dupa Normativ P 100-92, amplasamentul se incadreaza in zona seismica de calcul notată cu „D” careia îi corespund: $k_s = 0,16$ si $T_c = 1,0 \text{ sec}$.

3.4. CAILE DE COMUNICATIE

Amplasamentul obiectivului este limitrof drumului municipal, pe partea de sud a acestuia, la care se va face un racord pentru acces.

3.5. ECHIPAREA EDILITARA

Echiparea cu utilitati este asigurata in zona fiind energie electrica, apa, gaz.

Alimentarea cu apa :

- In zona studiata in prezent exista retea de alimentare cu apa. Aceasta se gaseste pe partea de nord a strazii, de la care alimentarea cu apa a obiectivului se va putea face prin bransament fara a fi necesara extindere de retea.

Canalizare :

- Canalizare menajera: in zona nu exista retea de canalizare.

Noua constructie va fi racordata la un bazin vidanjabil pentru care se va incheia contract cu serviciul de salubritate.

- Canalizare pluviala: in zona nu exista retea de canalizare pluviala prin bransament cu cablu subteran.

Alimentarea cu energie electrica:

- Constructiile propuse se vor racorda la reseaua de energie electrica existenta prin bransament cu cablu subteran.

Alimentarea cu gaze:

- Constructiile propuse nu se vor racorda la reseaua de gaz existenta la coltul strazii Mircea Voda de la care este necesara o extindere de retea pe circa 300 m.

Termoficare:

- Nu exista retea de termoficare in zona.

Telefonie:

- Nu exista retea de telefonie in zona.

4. REGLEMENTARI

4.1 ELEMENTE DE TEMA

Tema de proiectare a fost stabilita in baza certificatului de urbanism, de comun acord cu beneficiarul. Acesta doreste realizarea unei investitii, constand din construirea a unei case familiale, in regim de inaltime parter si etaj.

Constructia va avea structura din zidarie si stalpi de beton armat, fundatii continuee din beton armat si sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla.

Tamplaria va fi din lemn sau inlocuitori cu geam termopan.

4.2 PROPUNERI DE ORGANIZARE A TERENULUI

Constructia va fi amplasata in sistem izolat, cu retragere de max. 10 m de frontul stradal si max. 8 m fata de limita de vest a proprietatii. Celelalte limite vor respecta codul civil si HGR.525/96 rep.

Spatiile necesare accesului si parcarii va fi asigurat de platforme pavate, de asemenea vor fi prevazute alei pietonale, si spatii verzi amenajate. Intreaga proprietate va fi imprejmuita cu gard ornamental, transparent sau opac.

Profiluri transversale:

Terenul nu prezinta denivelari si este neamemenajat. Nu sunt necesare interventii majore de sistematizare verticala. Cota zero a noii constructii se va determina in functie de cota drumului principal.

4.3 REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime propus se incadreaza in cel existent in zona : P, P + 1.

4.4 REGIMUL DE ALINIERE

Constructia va fi in sistem izolat si retrasă de la frontul stradal.

4.5 MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Principalii indicatori urbanistici de control privind modul de utilizare a terenului:

St = 1.000 mp.

POT existent = 0 %

CUT existent = 0

POT propus = 27,50 %

CUT propus = 0,55

La stabilirea indicatorilor urbanistici s-a luat in calcul si suprafata amenajata a drumurilor si platformelor propuse.

4.6 SERVITUTI

Servitutile stabilite pe terenul aferent constructiilor propuse prin prezenta documentatie de urbanism sunt sarcinile impuse de lege asupra imobilului identificat, pentru folosinta si exploatare.

Servitutile au ca obiect terenul ocupat si terenul aflat in proprietate publica, drumuri, trotuare, traseele tehnico edilitare si spatiile verzi, altele decat cele aflate in proprietatea exclusiva a persoanelor fizice s-au juridice.

Traseele retelelor propuse sunt evidentiate in plansa de Reglementari edilitare. Ca urmare pentru toate lucrarile de constructii pe categorii de lucrari si faze de executie necesare realizarii obiectivelor propuse se vor alege solutii in faza de proiect tehnic, stabilite numai in conditiile concrete specificate prin avizele si acordurile emise de catre detinatorii retelelor tehnico edilitare, la solicitarea investitorului.

4.7 CAI DE COMUNICATIE

Organizarea in incinta a circulatiei, platformelor si parcajelor precum si dimensionarea lor se va face functie de parametrii de functionare a obiectivului.

Pentru spatiile verzi s-a asigurat un procent de 20% conform HGR 525/96 rep.

5.1 BILANT TERITORIAL AFERENT SUPRAFETEI DE TEREN

Intreaga zona studziata este formata din teren si functiuni aferente productiei agricole care nu si schimba destinatia, bilantul teritorial aferent acestei zone nu este concludent.

Suprafata de teren zona studziata	=	2.673,50 mp	
- teren ocupat de constructii	=	380 mp.....	14,20 %
- carosabil, platforme, parcari – domeniu public	=	241 mp.....	9 %
- circulatii, parcari, alei – domeniu privat	=	144,75 mp...	5,40 %
- trotuar – domeniu public	=	114 mp.....	4,25 %
- zona verde – domeniu public	=	275 mp.....	10,30 %
- zona verde – domeniu privat	=	579,30 mp...	21,65 %
- teren arabil	=	949,70 mp....	35,50 %

5.2. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

- Terenul este proprietate privata a persoanelor fizice.

MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

6.1. Salubritate

Pentru asigurarea evacuarii deseurilor in cadrul incintei se vor instala pubele pentru colectarea deseurilor menajere. Beneficiarul va incheia contract cu Serviciile de salubritate, care va asigura colectarea si transportul deseurilor la groapa de gunoi a orasului.

Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si Normele de protectia muncii in vigoare.

6.2. Aspectul exterior al constructiilor si amenajari exterioare

Constructiile vor avea finisaje exterioare durabile.

6.3. Protectia mediului natural

Masurile de protectia mediului sunt date de :

- intretinerea utilitatilor;
- canalizare menajera si pluviala;
- intretinerea zonei plantate;

7. CONCLUZII

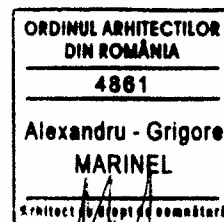
Amplasarea obiectivului duce la completarea si modernizarea fondului construit existent, contribuind la extinderea zonei de locuit.

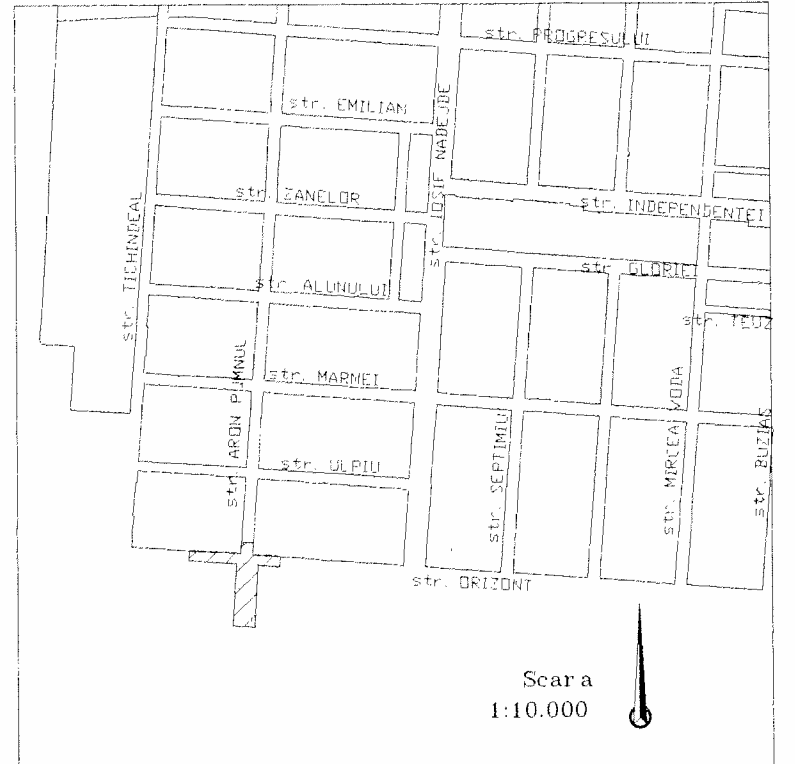
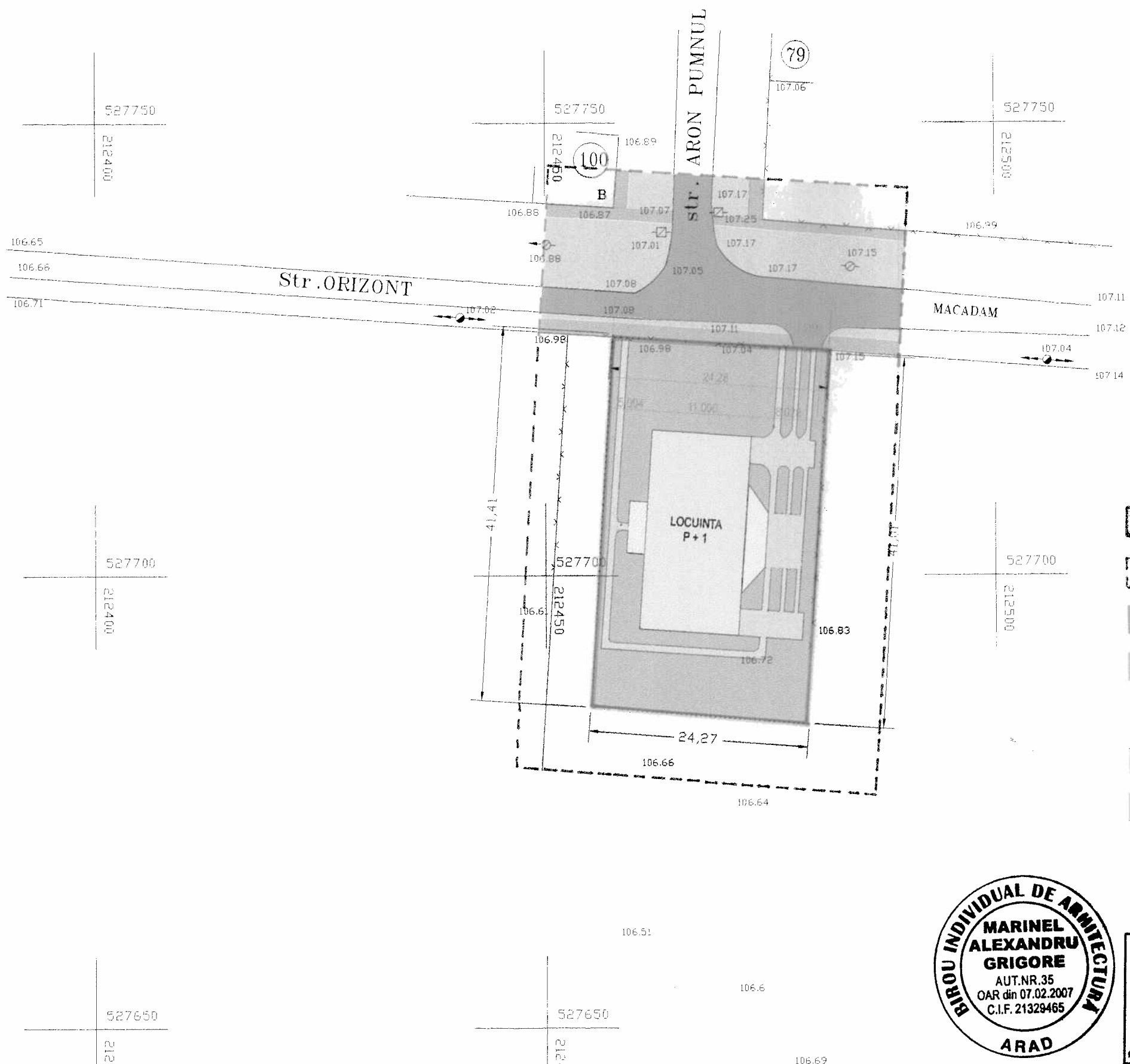
In urma aprobarii P.U.D. se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru obiectivele propuse si realizarea racordurilor de la retelele de utilitati pana la fridele cladirilor. Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului.

Intocmit:

Arh. Marinel Alexandru

Urb. Serban Elvira





Scara
1:10.000

LEGENDA	BILANT TERITORIAL AFERENT ZONEI STUDIATE		BILANT TERITORIAL AFERENT LIMITEI DE PROPRIETATE	
LIMITA PROPRIETATE	S = 1000 mp	37,40 %	S = 1000 mp	100%
LIMITA ZONA STUDIATA	S = 2673,50 mp	100 %		
CIRCULATII - DOMENIU PUBLIC	S = 241 mp	9 %		
TROTUAR - DOMENIU PUBLIC	S = 114 mp	4,25 %		
CONSTRUCTII	S = 380 mp	14,20 %	S = 275,95 mp	27,50 %
SPATIU VERDE - DOMENIU PUBLIC	S = 275 mp	10,30 %		
SPATIU VERDE DOMENIU PRIVAT	S = 579,30 mp	21,65 %	S = 579,30 mp	58 %
TEREN ARABIL	S = 949,70 mp	35,50 %		
CIRCULATII (ALEI, PARCARI) DE INCINTA - DOMENIU PRIVAT	S = 144,75 mp	5,40 %	S = 144,75 mp	14,50 %



TABEL SUPRAFETE
Supraf.din mas.=1000 mp
Supraf.din 72387 N Arad=1000 mp

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARINEL ALEXANDRU GRIGORE autorizatie O.A.R. 35 / 2007, T.N.A. 4861 Arad, Str. Gutuilor, Nr. 14, Jud. Arad				Beneficiar:	HARA ANTONIO ION HARA MARIA IONELA	PROIECT NR. 1 / 2007
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:500	LOCUINTA UNIFAMILIALA Arad, Str. Orizontului F.N. - Jud. Arad		FAZA P.U.D.
SEF PROIECT	ARH. ALEXANDRU MARINEL		Iunie 2007	REGLEMENTARI		pl. nr. 02
PROIECTAT	ARH. ALEXANDRU MARINEL					
URBANISM	ARH. ELVIRA SERBAN					
DESENAT	ARH. CETINA SAMOILA					