

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT  
SECRETAR  
Cons.jr.Doina Paul

**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_**  
**Din \_\_\_\_\_ 2008**

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „LOCUIŢE UNIFAMILIALE” Arad, str. Armoniei nr. 8, beneficiar LUPOU DUMITRU ŞI LUPOU MARIA , proiect nr.4 /2008, elaborate de SC ARTNOVA SRL.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad. 60154 din \_\_\_\_\_ . 2008;
- raportul nr. ad. 60154 din \_\_\_\_\_ .2008 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru “LOCUIŢE UNIFAMILIALE “, Arad, str. Armoniei nr. 8, beneficiar LUPOU DUMITRU ŞI LUPOU MARIA, proiect nr.4/2008, elaborat de SC ARTNOVA SRL.
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) lit. „c” și art.45 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 Avizul tehnic nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „LOCUIŢE UNIFAMILIALE,-Arad, str.Armoniei nr. 8, elaborat de S.C. ARTNOVA SRL, proiect nr. 4/2008, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este valabil 3 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul LUPOU DUMITRU ŞI LUPOU MARIA Arad str. Armoniei nr. 8, și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

PMA-S1-01

Serviciul Construcții și Urbanism  
Red./Dact. Incicău Aurel

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad.60154 /Ao/ \_\_\_\_\_ 2008-

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „LOCUINȚE UNIFAMILIALE” Arad, str. Armoniei nr. 8 , beneficiar LUPOU DUMITRU ȘI LUPOU MARIA, proiect nr.4/2008, elaborat de SC ARTNOVA SRL .

Având în vedere ca au fost îndeplinite toate condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr.3050/29.10.2007, în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, considerăm că prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „LOCUINȚE UNIFAMILIALE” și amenajările exterioare, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

**P R I M A R**

**Ing. Gheorghe Falcă**



Societatea Română pentru  
Asigurarea Calității



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel.+40-57-281.850 • fax +40-57-253.84.

• [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) • [pma@primariaarad.ro](mailto:pma@primariaarad.ro) •



The International  
Certification Network

Nr.ad.60154 / Ao/ \_\_\_\_\_ 2008

ARHITECT SEF

## R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „LOCUINȚE UNIFAMILIALE” Arad, str. Armoniei nr.8 , beneficiar LUPOU DUMITRU ȘI LUPOU MARIA, proiect nr.4/2008 elaborat de SC ARTNOVA SRL.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a certificatului de urbanism nr.3050/29.10.2007 emis de Primăria municipiului Arad și are ca obiect stabilirea condițiilor de construire a unui complex de locuințe, format din 7 locuințe unifamiliale.

Terenul este situat în intravilan, proprietate privată în suprafață de 1440 mp, conform CF 3764 Aradul Nou.nr.top 4327/1/131.

Parcățile pentru autoturime vor fi în număr de 7, corespunzând câte un loc de parcare pentru fiecare locuință.

Accesul pe parcelă se va realiza din drumul existent, strada Armoniei. Accesul auto va avea lățimea de min. 4,50 ml, realizat pe parcela proprie, cu racordare la carosabilul stradal.

Se vor amenaja spații verzi, în procent de 28,76% din suprafața totală a parcelei.

### Echipare edilitară

#### Alimentare cu apă

Amplasamentul este racordat la rețeaua de apă a orașului.

#### Canalizare menajeră

În zona propusă existând sisteme centralizate de canalizare menajeră se propune racordarea la canalizarea existentă.

#### Canalizarea pluvială

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața zonei studiate, se propune realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce

apa la canalizarea pluvială pe de o parte, iar pe de altă parte se va asigura apa necesară pentru udarea spațiilor verzi.

#### Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii, cu combustibil gazos.

#### Alimentarea cu energie electrică

Noile clădiri vor fi racordate la rețeaua electrică propusă în zonă, prin bransarea la rețeaua existentă.

#### Telefonie

Pentru noul obiectiv se va prevedea racordarea la rețeaua de telefonie existentă.

#### Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei de alimentare cu gaze din localitate.

Din punct de vedere al indicilor de ocupare a terenului avem următoarele valori:

POT maxim – 38,88 %                      CUT maxim – 0,78

Regim de înălțime propus P+M.

Înălțimea minimă la va fi cornișă de 4,00 m, iar înălțimea maximă la coamă va fi de 5,50 m.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu , indicativ GM 009-2000.

Documentația conține următoarele avize:

Nr.crt.	ORGANISME CENTRALE / TERITORIALE INTERESATE	Nr.și data aviz
1.	E ON GAZ	din 22.02.2008
2.	INSP. GEN. PT. SIT. URG. - P.S.I.	302622/A/25.02.2008
3.	ROMTELECOM SA	111/27.02.2007
4.	Autoritatea de Sănătate Publică a jud.Arad	197/22.02.2008
5.	Administrația Națională Apele Române	2123/14.03.2008
6.	Agencia Regională pentru Protecția Mediului Timisoara	5182/24.09.2008

Având în vedere că, realizarea acestui obiectiv va completa frontul stradal existent și că se vor obține noi locuințe,

**PROPUNEM:**

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „, LOCUINȚE UNIFAMILIALE”, din str. Armoniei, beneficiar LUPOU DUMITRU ȘI LUPOU MARIA proiect nr.4/2008 elaborat de SC ARTNOVA SRL.

**ARHITECT ȘEF**  
**Ing. Mirela Szasz**

**ȘEF SERVICIU**  
**Arh. Radu Drăgan**

---

**S.C. "ARTNOVA" S.R.L.**

**A.R.A.D.**

CUI. R 8610888

Str. Lucian Blaga nr. 17

Tel / fax. 283 711

Proiect nr. 4/2008

Faza. PUD

Den. Pr. LOCUINȚE UNIFAMILIALE str.  
Armoniei Nr. 8 Arad

Beneficiar LUPOU DUMITRU ȘI MARIA

# FOAIE DE TITLU

NR. CONTRACT

**4/2008**

FAZA

P.U.D.

DENUMIRE PROIECT

LOCUINȚE UNIFAMILIALE STR.  
ARMONIEI NR. 8 ARAD

BENEFICIAR

LUPOU DUMITRU ȘI MARIA

PROIECTANT ARHITECTURĂ

S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD

CONȚINUT DOCUMENTAȚIE

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**S.C. "ARTNOVA" S.R.L.**  
**A.R.A.D.**  
CUI. R 8610888  
Str. Lucian Blaga nr. 17  
Tel / fax. 283 711

Proiect nr 4/2008  
Faza. PUD  
Den. Pr LOCUINȚE UNIFAMILIALE str.  
Armoniei Nr. 8 Arad  
Beneficiar LUPOU DUMITRU ȘI MARIA

# FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

## ***Însușirea documentației:***

S.C. ARTNOVA S.R.L. Arad- **Arh. FEIER RODICA**

## ***Întocmirea documentației:***

PROIECTANT ARHITECTURĂ S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD

*Șef proiect*

- *Arh. FEIER RODICA*

*Proiectanți arhitectură:*

*Arh. FEIER RODICA*

*INSTALAȚII SANITARE*

*th. FERENȚI VERA*

Întocmit:

**Arh. FEIER RODICA**

**S.C. "ARTNOVA" S.R.L.**  
**A.R.A.D.**  
CUI. R 8610888  
Str. Lucian Blaga nr. 17  
Tel / fax. 283 711

Proiect nr 4/2008  
Faza. PUD  
Den. Pr LOCUINȚE UNIFAMILIALE str.  
Armoniei Nr. 8 Arad  
Beneficiar LUPOU DUMITRU ȘI MARIA

# BORDEROU

## FAZA PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### PIESE SCRISE

- |                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| 1. FOAIE DE TITLU                 | pag. 1 |
| 2. FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI       | pag. 2 |
| 3. BORDEROU                       | pag. 3 |
| 4. MEMORIU                        | pag. 4 |
| 5. LISTA ANEXE, AVIZE ȘI ACORDURI | pag. 8 |

### PIESE DESENAȚE

- |                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| 1. SITUAȚIA EXISTENTĂ            | -01 A |
| 2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE      | -02 A |
| 3. REGLEMENTĂRI EDILITARE        | -03 A |
| 4. OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICĂ | -04 A |

Întocmit:  
Arh. FEIER RODICA



S.C. "ARTNOVA" S.R.L.  
A.R.A.D.  
CUI. R 8610888  
Str. Lucian Blaga nr. 17  
Tel / fax. 283 711

Proiect nr 4/2008  
Faza. PUD  
Den. Pr. LOCUINȚE UNIFAMILIALE str.  
Armoniei Nr. 8 Arad  
Beneficiar LUPOU DUMITRU ȘI MARIA

# MEMORIU GENERAL

## **1. INTRODUCERE**

### ***1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI***

- DENUMIRE PROIECT. LOCUINȚE UNIFAMILIALE str. Armoniei Nr. 8 Arad
- BENEFICIAR: LUPOU DUMITRU ȘI MARIA
- NR. PROIECT 4/2008
- AMPLASAMENT: Str. Armoniei Nr. 8 Arad
- PROIECTANT: S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD
- DATA ELABORĂRII PROIECTULUI sept 2007

### ***1.2. OBIECTUL STUDIULUI***

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice, pentru construirea a 7 LOCUINȚE UNIFAMILIALE str. Armoniei Nr. 8 Arad

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnico economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Investiția, se va realiza pe terenul proprietatea privată a beneficiarului, situat pe str. Armoniei Nr. 8 Arad.

Situația juridică a terenului reiese din extrasul C.F. nr. 3764 nr. top 4327/1/131 localitatea Arad. Terenul intravilan pe care se va efectua viitoarea investiție, este proprietatea privată beneficiarului.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect, proiectarea unui spațiu comercial

Investitorul își propune să construiască 7 locuințe unifamiliale în regim de condominiu.

Lucrarea are la bază Certificatul de urbanism, nr. 3050 din 29 oct. 2007, eliberat de Primăria orașului Arad

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### ***2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE***

#### ***2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității***

Investiția propusă se va realiza pe un teren situat în Arad str. Armoniei Nr. 8 Arad. Terenul face parte din teritoriul administrativ al orașului Arad.

### **2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare**

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare speciale cu excepția studiului geotehnic și a ridicării topografice. Concluziile studiului geotehnic sunt tratate la Pt. 3.7.

### **2.1.3. Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism aprobate**

Pentru stabilirea condițiilor de amplasament s-au studiat următoarele documentațiile de urbanism aprobate

- Planul urbanistic general pentru oraș Arad care prevede pentru zonă dezvoltarea de locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime.

### **2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.**

Planul urbanistic general prevede pentru zona studiată propuneri legate de dezvoltarea zonei rezidențiale existente și a funcțiilor complementare ceea ce coincide cu tema de proiectare – respectiv cu construirea de locuințe.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE**

Terenul este definit cu front stradal la str. Armoniei, cu accesibilitate la rețeaua urbană de comunicații a municipiului Arad.

În prezent, terenul destinat construcțiilor este liber de sarcini pe el existând doar vegetație pitică.

Din punct de vedere nivelitic, terenul este destul de plat, la cote cu circa 15-50cm sub cota existentă pe drumurile existente.

Drumul de acces în incintă se va realiza de pe str. Armoniei și va fi utilizat pentru deservirea obiectivului propus.

Acesta face parte din rețeaua urbană de circulație și este o stradă de categoria a IV ( 2 benzi de circulație cu lățimea totală 7,90m).

În prezent aceste artere de circulație prezintă îmbrăcăminte rutieră de tip rigid, în stare bună.

### **3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI**

Soluția de organizare funcțională a terenului este condiționată de forma terenului disponibil – dreptunghiular cu front pe str. Armoniei de 15,41m și adâncime de 94,48m pe latura nordică și de 94,57m pe latura sudică, având suprafața totală de 1403 mp.

Zonele de amplasament de la Nord la Sud în cadrul zonei studiate sunt:

- Locuință de cu regim de înălțime de P. nivele, limită de proprietate, teren cu locuință P. nivele (proprietate investitor), limita de proprietate, Locuință de cu regim de înălțime de P. nivele.

Zonele de amplasament de la Est la Vest în cadrul zonei studiate sunt:

- Str. - Armoniei, gard incintă, teren cu locuință P. nivele (proprietate investitor), limită de proprietate, locuință cu regim de înălțime de P nivele, curte.

În prezent terenul destinat construcțiilor este liber de sarcini pe el existând doar vegetație pitică, respectiv imobil destinat demolării.

### **3.3. SUPRAFAȚA DE TEREN CONSTRUITĂ ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE**

Terenul actualmente ocupat de o construcție parter, fiind utilizat ca teren viran.

### **3.4. CARACTERUL ZONEI**

Zona actualmente și conform prevederilor P.U.G. are un caracter definit, rural și semirural cu regim de înălțime mixt, fiind amplasată în intravilanul localității.

În imediata apropiere, respectiv pe loturile învecinate cât și la o distanță de 50m de lotul studiat se află amplasate locuințe cu regim mic de înălțime - P, P+1, care dau zonei un caracter rezidențial, cu clădiri tip rural de mică înălțime.

### **3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR EXISTENTE PE LOT**

Nu este cazul

### **3.6. TIPUL DE PROPIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFEȚE OCUPATE**

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în trei categorii de proprietate:

- Zona străzii - domeniu public de interes local.
- Rigole, canale deschise - domeniu public de interes local
- Terenul destinat unităților propuse - proprietatea privată a beneficiarului, - achiziționat de beneficiar în scopul realizării prezentei investiții.

Actele de proprietate sunt cuprinse în documentație.

### **3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC**

Din analiza studiului geotehnic rezultă următoarele :

Amplasamentul aparține Câmpiei de Vest, având un aspect plan orizontal și stabilitatea generală asigurată.

Stratificația terenului evidențiată în urma forajului efectuat este:

- Umpluturi, până la adâncimi de 1.00m.
- În continuare, s-a interceptat un complex format din ragila cafenie gălbuie cu concrețiuni calcaroase plastic virtuozose până la adâncimea de 3.60 m, urmata de argila prăfoasa nisipoasa cafenie gălbuie plastic consistenta.
- Apa subterană a fost interceptată în zonă cu ocazia executării forajelor, la adâncimea de 3.60 m.
- Se prevede un regim ascensional până la adâncimea de – 1,80 m. față de terenul natural.

Adâncimea de îngheț - dezgheț conf. STAS 6054-77 este de 0,80 m.

### **3.8. ACCIDENTE DE TEREN**

În conformitate cu ridicare topografică a zonei se poate observa diferența de nivel, în cadrul zonei studiate, astfel : în partea de vest, terenul este situat în medie cu 0,28 m mai ridicat decât în partea de est.

### **3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE**

- Apa subterană a fost interceptată în zonă cu ocazia executării forajelor, la adâncimea de 3.60 m.
- Se prevede un regim ascensional până la adâncimea de – 1,80 față de terenul natural.

### **3.10. PARAMETRI SEISMICI**

Conform Normativului P100-1-2004, amplasamentul se încadrează în zona seismică Banat cu  $ag=0,16g$  și  $Tc=0,7sec.$ ,  $Df$  indicată și  $b=1,00$  un  $P$  conv. 230kPa.

### **3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT(ÎNĂLȚIME, SCARĂ, STARE ETC.)**

Pe terenul propus pentru amplasarea imobilelor, în imediata apropiere spre nord, există construcții rezidențiale cu regim de înălțime de P și P+1 nivele, iar spre est se află amplasate clădiri cu regim de înălțime P. Pe latura vestică este amplasată strada Armoniei. iar spre sud se află amplasate clădiri cu regim de înălțime P și P+1 nivele.

### **3.12. ECHIPARE EXISTENTĂ**

Terenul propriu zis al unității propuse nu este echipat din punct de vedere al rețelelor edilitare.

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

#### **Alimentare cu apă**

În prezent zona de amplasament a obiectivului de investiție propus a se realiza, dispune de rețele de alimentare cu apă, imobilul existent fiind racordat la rețea.

În apropierea amplasamentului, respectiv la limita zonei, există rețea de alimentare cu apă, aflată în administrarea R.A. APĂ- CANAL ARAD.

**Alimentare cu gaz**

În prezent zona de amplasament a obiectivului de investiție propus a se realiza, dispune de rețele de alimentare cu gaz, imobilul existent fiind racordat la rețea.

**Canalizarea menajeră și pluvială**

În zona de amplasament a obiectivului de investiție propus a se realiza, dispune de rețele de canalizare menajeră dar nu și de pluvială.

În apropierea amplasamentului, există o rețea de canalizare pluvială tip rigolă la care se pot realiza racorduri.

**Alimentare cu energie electrică**

Zona studiată este alimentată cu energie electrică printr-o linie electrică aeriană de 20 kw, Posturile de transformare din zonă sunt aeriene și sunt amplasate să deservescă distinct consumatorii din zonă.

**Alimentare cu energie termică**

Zona studiată în imediata apropiere nu are pe str. Armoniei rețea termică primară alimentată cu energie termică.

**Telefonie, telecomunicații**

Pe amplasamentului unității propuse, nu există linii de telecomunicație conform avizului RomTelecom.

**4. REGLEMENTĂRI****5.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Tema program propusă de beneficiar, este realizarea unui mic complex de locuințe compus din 7 locuințe unifamiliale.

1. LOCUINȚE UNIFAMILIALE- A. constr. = 65 mp, A desf. = 130 mp/locuință total A. constr. = 455 mp, A desf. = 910 mp, nr. nivele P+M. La parterul construcției vor fi amplasate următoarele spații: cameră de zi, bucătărie, wc. de serviciu, hol și scară de acces la mansardă, la mansardă 2 camere, hol cu spațiu de depozitare și grup sanitar

Accesul principal este realizat pe latura vestică a proprietății.

2. Parcări pentru 7 mașini: platforme betonate și dalate A c = 155,00 mp

3. Acces carosabil, platforme carosabile și pietonale cu racord la drumurile publice din zonă. A c = 287 mp

4. Racorduri edilitare, rețele de incintă: alimentare cu apă și energie electrică, canalizare menajeră.

5. Platformă de gunoi 6 mp.

6. Spații verzi, jardinere amplasate în imediata apropiere a terasei și plantații de protecție ocupă o suprafață de 414,00 mp.

**5. SOLUȚII TEHNICE PROPUSE ÎN PROIECT:****5.1. CONSTRUCȚII - ARHITECTURĂ**

Soluția funcțional-dimensională, este în conformitate cu tema de proiectare stabilită de comun acord între beneficiar și proiectant.

1. LOCUINȚE UNIFAMILIALE se vor amplasa în următorul fel: grup 1 la 8,20 m de frontul străzii, grup 2 la 42,45 m de frontul străzii și grup 3 la 72,50 m de frontul străzii.

Imobilele propuse sunt clădiri cu regim de înălțime de P+ M nivele.

Acoperișul va avea învelitoare din țiglă arsă sau materiale similare omologate, cu pantă între 10% și 45%, cu scurgere la jgheaburi și burlane pe terenul propriu.

**5.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA, ȘI CONFORMAȚIA CLĂDIRILOR**

Amplasarea și funcționalitate construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de zonă de locuințe.

Construcțiile se vor amplasa în următorul fel: grup 1 la 8,20 m de frontul străzii, grup 2 la 42,45 m de frontul străzii și grup 3 la 72,50 m de frontul străzii.

Înălțimea maximă a imobilelor, de formă rectangulară va fi după cum urmează:

- înălțimea minimă la cornișă de 4,00m
- înălțimea maximă de 5,50m.

Locuințele vor avea structura de zidărie de cărămidă cu stâlpișori din beton armat, fundații din beton simplu și acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din țiglă arsă.

Golurile vor fi prevăzute cu uși și ferestre din tâmplărie de aluminiu cu geam termopan.

- Compartimentările se execută parțial din panouri de ghips carton, parțial din zidărie din cărămidă plină. cu grosimea de 25-12,5 cm.

- Finisajele interioare și exterioare sunt cele obișnuite și vor fi adaptate funcțiilor propuse.

### **5.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

#### **- DISTANȚE**

Construcțiile se vor amplasa pe aliniamente situate la distanța de min. 0,50 m față de limita de proprietate dinspre nord, min. 0,50 m față de limita de proprietate dinspre sud, min. 9,00 m față de limita de proprietate dinspre est, min. 8,00 m față de limita de proprietate dinspre vest.

#### **- ACCESE PIETONALE ȘI AUTO**

Accesul auto va avea lățimea de min. 4,50 m, cu racordare la carosabilul stradal.

#### **- ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR**

Pentru accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se utilizează accesul auto menționat la punctul anterior.

### **5.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE**

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus, înălțimea tuturor construcțiilor din imediata apropiere având de la 5,00m la 10,00 m

### **5.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE**

Nu se propun intervenții la construcții existente.

### **5.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI ARMONIZARE CU CELE EXISTENTE**

Datorită caracterului zonei, armonizarea și organizarea cu construcțiile existente, este realizat prin subiectul temei de proiectare, acestea venind în continuarea și completarea spațiilor existente, în zonă.

### **5.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Amplasarea obiectivelor în cadrul sitului, s-a realizat luând în calcul cadrul natural al amplasamentului, forma terenului, micile denivelări existente pe sit, amplasarea terenului în raport cu localitate, poziția acestuia față de principalele repere ale zonei, conformația clădirilor și drumurile locale.

### **5.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA**

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

### **5.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII**

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, se va amenaja o platformă de depozitare a gunoierului menajer. Din proces va rezulta gunoier menajer - cutii de carton, plastic și de lemn, unele vor fi reciclate iar celelalte vor fi depozitate și preluate de firme specializate.

Îndepărtarea acestora din urmă se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației și Normele de protecția muncii în vigoare.

#### **5.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI**

În P.U.D. prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

#### **5.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI**

Caracterul inițial al zonei este de teren cu construcții. Prin construirea unităților, spațiile verzi plantate, precum și plantațiile de aliniament, propuse pe limita nordică și sudică a incintei, vor avea un caracter de reabilitare ecologică, cu diminuarea poluării realizate prin mișcările de aer, existente. Spațiul liber dintre construcții, terase și platforme, va fi plantat cu spații verzi și arbuști caracteristice zonei de câmpie în care se încadrează situl studiat.

#### **5.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Terenul în cadrul zonei studiate este relativ plan. Profilul transversal caracteristic (1-1) este cuprins în planșa nr. 02 - Reglementări.

#### **5.13. LUCRĂRI NECESARE LA SISTEMATIZAREA VERTICALĂ**

În situația de viitor pentru realizarea obiectivului propus pe amplasament lucrările de sistematizare verticală se vor referi la :

- decapare și îndepărtare strat vegetal de pe toată suprafața incintei
- nivelări și umpluturi
- taluzări

Stratul vegetal în grosime de 0,20 m se impune a fi îndepărtat și înlocuit cu pământ coresponszător stasurilor și caietelor de sarcini sau cu balast.

Decaparea stratului vegetal și depozitarea acestuia se vor realiza astfel încât să poată fi recuperat și repus în circuitul agricol.

Lucrările de sistematizare verticală au ca scop crearea unei platforme unitare la cote foarte apropiate de cotele existente pe drumul de pământ la care se va racorda incinta. De aceea se impun lucrări de săpătura pentru îndepărtarea strat vegetal, umplutura de circa 0,5 m, nivelări, taluzări, etc toate executate în cea mai mare parte mecanizat, dar și manual în locurile greu accesibile.

#### **5.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE**

##### **- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR**

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele proprietății lor, conf. extras C.F. Se păstrează alinierea împrejurimii la limita de proprietate, pe laturile de nord, est și sud.

Pe latura sudică dinspre vestică, construcțiile vor fi retrase la min. 8 de frontul stradal

##### **Aliniament obligatoriu** pentru construcții:

Construcțiile se amplasează la aliniamente stabilite în cadrul incintei – paralele cu limita de proprietate din sud, la o distanță minimă de 0,50 m. și la o distanță de min. 0,50 de limita de proprietate din nord. Pe porțiunile pe care distanța față de limita de proprietate este sub 1,90m nu se vor deschide geamuri spre proprietatea vecină.

##### **- ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.**

Obiectivele propuse vor fi clădiri tip monobloc cu regim de înălțime de parter + mansardă.

Înălțimea maximă a imobilelor va fi după cum urmează:

- Locuințele vor avea:

H. <sub>max cornișă</sub> de 5,50 m și înălțime totală H. <sub>max</sub> = 9,50 m.

##### **- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Folosința principală propusă a terenului este: locuințe cu funcțiuni complementare.

Suprafața teren = 1440,00 mp.  
 Procent de ocupare conf L-50/91 P.O.T.= 45%  
 Gradul de ocupare - conform STAS 7468-80,  
 G = So/Si - al terenului incintei existent:  
 G = 0 % propus: G max. = 45%  
 - **COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**  
 Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = 0,95%

### 5.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

#### I. ALIMENTAREA CU APĂ

**1. Necesarul de apă** - conform SR 1343/1-2006 și STAS 1478/90.

a) debitul mediu zilnic

$$Q_{zi.med.} = \frac{Vol.an}{365} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n (N_i \times q_{si}) \quad mc/zi$$

în care:

$N_i - 1 =$  numărul de consumatori = 7 case  $\times 3.5 = 24.5 \approx 25$  locuitori

$q_{si} - 1 =$  debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o

$z_i = 120l/om \times z_i$ , conform STAS 1478/90 – tabel 4.

$$Q_{zi.med.} = \frac{1}{1.000} (25 \times 120) = 3 \quad mc/zi$$

b) debitul maxim zilnic

$$Q_{zi.max.} = Q_{zi.med.} \times K_{zi} \quad (mc/zi)$$

$$Q_{zi.max.} = 3 \times 1,3 = 3,90 \quad mc/zi$$

c) debitul maxim orar

$$Q_{o.max.} = \frac{1}{24} \times Q_{zi.max.} \times K_o \quad (mc/h)$$

$$K_o = 3$$

$$Q_{o.max.} = \frac{1}{24} \times 3,90 \times 3 = 0,48 \quad mc/h$$

**Cerinta de apă** – conform SR 1343/1-2006

$$C_{zi.med.} = K_s \times K_p \times Q_{zi.med.} \quad (mc/zi)$$

$$K_s = 1,05; K_p = 1,1$$

$$C_{zi.med.} = 1,05 \times 1,1 \times 3,00 = 3,46 \quad mc/zi$$

$$C_{zi.max.} = K_{zi} \times Q_{s.zi.med.} = 1,30 \times 3,46 = 4,49 \quad mc/zi$$

$$C_{o.max.} = 1,05 \times 1,1 \times 0,48 = 0,55 \quad mc/h = 0,15 \quad l/s$$

**2. Debitul de calcul** – conform STAS 1478/90

$$Q_c = b(a \times c \times \sqrt{E} + 0,004 \times E)$$

în care:  $a = 0,15; b = 1; c = 1$

Denumire obiect	Număr obiecte	E/obiect	E/Total
Lavoar	14	0,35	4,90
W.C.	14	0,50	7,00
Cada de baie	7	1,50	10,50
Spalator de vase	7	1,00	7,00
Masina de spalat rufe	7	0,50	3,50
Masina de spalat vase	7	0,50	3,50
RDS ½"	7	0,5	3,50
		<b>E.Total=</b>	<b>39,90</b>

$$Q_c = 0,15 \times \sqrt{39,90} + 0,004 \times 39,90 = 1,10 \quad l/s \quad \text{pt apa rece}$$

Conform Normativ NP 086/2005, capitol 4, pentru stingerea din interior a incendiului nu sunt necesari hidranti interiori.

Conform Normativ NP 086/2005, anexa nr. 8, pentru stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de apa de 5 l/s, asigurat de la hidranti existenti pe rețeaua stradala de apa.,

## II. CANALIZARE

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

$$Q_u = 0,8 \times Q_s \text{ (mc/zi ... mc/h)}$$

$$Q_{u.zi.med} = 0,8 \times 3,46 = 2,76 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u.zi.max.} = 0,8 \times 4,49 = 3,59 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u.o.max.} = 0,8 \times 0,55 = 0,44 \text{ mc/h}$$

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

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

$$Q_s = b(a \times c \sqrt{E_s} + 0,001 \times E_s) \text{ (l/s); } q_{smax} = 2,00 \text{ l/s}$$

Denumire obiect	Număr obiecte	E/obiect	E/Total
Lavoar	14	0,50	7,00
W.C.	14	6,00	84,00
Cada de baie	7	2,00	14,00
Spalator de vase	7	1,00	7,00
Masina de spalat rufe	7	1,00	7,00
Masina de spalat vase	7	1,00	7,00
		<b>E.Total=</b>	<b>126,00</b>

$$Q_s = 0,33 \times 0,40 \times \sqrt{126,00} + 0,001 \times 126,00 = 1,60 \text{ l/s}$$

$$Q_s = 1,60 + 2,00 = 3,60 \text{ l/s}$$

### **Alimentare cu energie electrică**

Având în vedere consumul energetic preconizat ca și situația energetică existentă a zonei, pentru locuințele propuse se propune executarea următoarelor lucrări

Soluția definitivă de alimentare cu energie electrică se va stabili de furnizor. Firida de branșament a clădirilor va fi amplasată la fiecare dintre acestea de unde va fi alimentată cu energie electrică.

La fazele următoare de proiectare se vor detalia instalațiile electrice, astfel încât în execuție și exploatare să se elimine pericolele de incendiu, electrocutare, alte accidente de muncă.

### **Alimentare cu energie termica**

Energia termică necesară încălzirii spațiilor de producție și a reprezentanței se va realiza în cadrul obiectului astfel

- centrala termică cu capacitatea instalată de 25 kW, cu funcționare pe gaz metan;
- instalație de încălzire cu radiatoare din oțel în toate încăperile.

### **Alimentare cu gaz**

Alimentarea cu gaz pentru producerea energiei termice la consumator se va realiza prin branșarea la rețele de distribuție la rețeaua urbană de gaz existentă.

Rețeaua va avea o lungime de aprox. de 85 m.

## **ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI**

### **Drumuri de acces, platforme carosabile**

În incinta proiectată se vor amenaja următoarele:

- accese carosabile
- parcaje 7 locuri



- platforme carosabile
- trotuare

Accesele carosabile proiectate vor avea lățimi variabile de 4,5 m.

Structura rutiera practicată este corespunzătoare unui trafic greu și se va proiecta ca și un sistem rutier de tip rigid alcătuit din următoarele straturi rutiere:

- \*îmbrăcăminte de beton de ciment
- \*fundăție de piatră spartă
- \*fundăție balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili în urma dimensionării sistemului rutier având în vedere datele din studiul geotehnic al amplasamentului incintei precum și traficul preconizat a fi atras la obiectivul proiectat.

Pantele transversale și longitudinale proiectate pe carosabil conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate pe platforme.

Accesul carosabil către și dinspre incinta se realizează din drumul local

#### **Platforma carosabila, parcaj.**

Platformele carosabile proiectate în incinta se găsesc amplasate în vecinătatea a locuințelor și asigură accesul rutier la acest.

Lățimea platformei carosabile este de 4,50 m. și are lungimea de 70,50m

Ca și sistem rutier se va adopta aceeași structură ca și pe drumurile de acces din incinta fiind unul în continuarea celuilalt și constituindu-se într-o incinta unitară.

#### **Trotuare**

Accesul de pe platforma carosabila din incinta la obiectivul propus se va asigura prin proiectarea unor trotuare de 1,0 m lățime

Îmbrăcămintea de trotuare va fi alcătuită din :pavaj FIN-DECOR, beton simplu, balast.

Încadrarea îmbrăcămintei de trotuar se va face cu borduri mici, prefabricate de 10 x 15cm, iar panta transversala va fi de 2,0 %.

#### **Parcaje**

Parcajele propuse a se executa în incinta vor fi destinate atât autoturismelor și vor fi amplasate între locuințele propuse.

Acestea se vor realiza etapizat în funcție de necesitățile fluxului de producție-desfacere.

Structura rutiera a parcajelor va fi alcătuită în principiu din pavaj FIN-DECOR așezat pe fundăție din beton și balast.

Pentru parcare mașinilor s-au creat șapte spații de parcare

### **5.16. BILANȚ TERITORIAL, ( EXISTENT ȘI PROPUS) ZONA STUDIATA**

<b>CATEGORII</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
<b>DE FOLOSINȚĂ</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
	1 440	100	1 440	100
<b>Suprafața zonei studiate</b>				
<b>DIN CARE</b>				
Teren str. Armoniei nr. 8 Arad	1 440	100	1 440	100
- din care				
- Locuințe propuse			560	38.88
- Platforme în incinta			317.25	22.03
- Parcaje			87.5	6.07
- platforma gospodăreasca			6	0.41
- Trotuare			55	3.81
- Teren neproductiv	1440	100,0	0	-
- Spații verzi			414.25	28.76

**INDICI DE CONTROL**

**P.O.T.=45%**

**C.U.T.= 0,95**

### **5.17. BILANȚ TERITORIAL, ( EXISTENT ȘI PROPUS)- TEREN**

CATEGORII DE FOLOSINȚĂ	EXISTENT mp	%	propus	%
			mp	
	1440	100	1440	100
<b>Suprafața zonei studiate</b>				
Zona limita proprietate	1440	100,00	1440	100,00
din care				
Locuințe			560	38.88
Platforme in incinta			317.25	22.03
Parcaje			87.5	6.07
Platforma gospodăreasca			6	0.41
Trotuare			55	3.81
Teren neproductiv	1440	100,0	0	-
Spatii verzi			414.25	28.76

## 6. CONCLUZII

### 5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea investiției propuse va îmbunătăți situația spațiilor locative din zonă în ce privește utilitatea zilnică.

### 5.2. MĂSURI (SARCINI) CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.- ULUI.

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

<u>Nr. crt.</u>	<u>CATEGORIA DE LUCRĂRI</u>
1.	Sistematizare verticală teren
2.	Echipare edilitară - racorduri: apă, energie electrică, canalizare
3.	Construcție obiectiv
4.	Platforme și drumuri în incintă
5.	Realizare accese carosabile, parcaje exterioare
6.	Spații verzi, amenajări exterioare
7.	Împrejmuiri

Propunerile din cadrul P.U.D. - ului vor sta la baza fazelor următoare, de proiectare (P.T. - D.E.) și schimbarea destinației terenului. După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Arad, investitorul, în baza Certificatului de urbanism emis de Primăria orașului Arad, va putea trece la fazele P.T. - D.E. de proiectare.

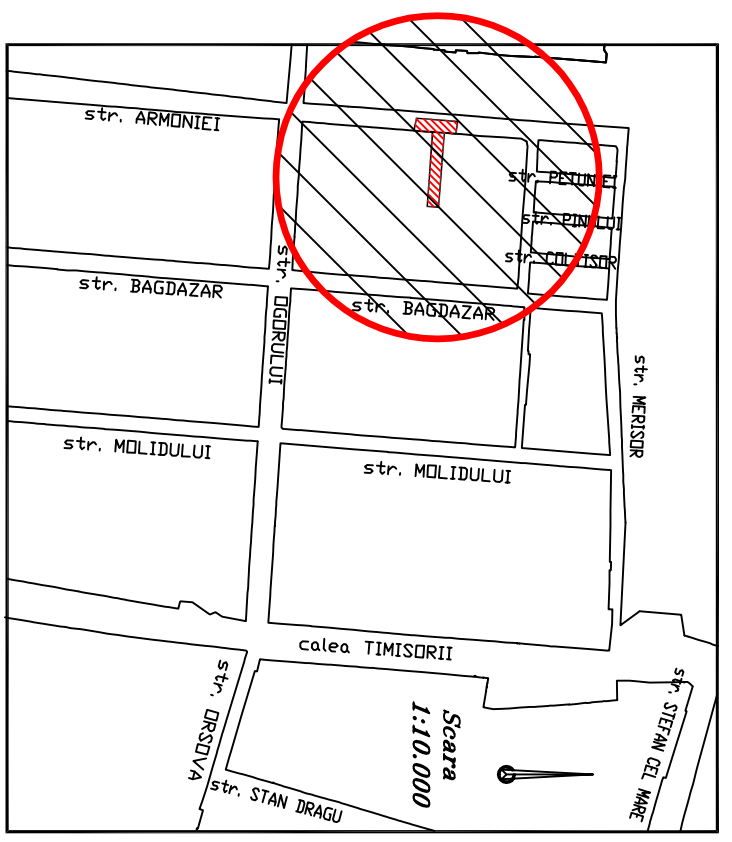
**Întocmit :**

**ARH. FEIER RODICA**

522550  
215300














522550  
215350

522550  
215400



522500  
215300

### LEGENDA:

-  LIMITA ZONEI STUDIATE
-  LIMITA PARCELE
-  CLADIRI EXISTENTE
-  CLADIRI EXISTENTE PROPUSE SPRE DEMOLARE
-  ALINIAMENT STRADAL
-  ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
-  ZONA LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P, P+1, P+1+(M)
-  ZONA LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P+4
-  ZONA AFERENTA CAI DE COMUNICATIE DE IMPORTANTANTA LOCALA
-  ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI
-  CIRCULATII PIETONALE
-  SPATII DE PARCARE, CIRCULATIE INCINTA
-  TERASE



<b>S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD</b>		Beneficiar	LUPU DUMITRU SI MARIA
STR.LUCIAN BLAGA NR.17, JUD. ARAD		Denumire proiect	P.U.D. 7 LOCUINTE FAMILIALE STR.ARMONIEI NR.8, ARAD.
Sef proiect	arh. FEIER R.	scara	P.U.D.
Proiectat	arh. FEIER R.	1:1000	PR. NR. 04/2008
Verificat	arh. FEIER L.		PL. NR. 02 A
Desenat	arh. FEIER P.	IAN. 2008	
		<b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>	