



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 158
din 28 iunie 2007

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
“Construire casa familială P + M, amplasată în Arad, strada Tribunal Corcheș nr.59”,
beneficiar Rotaru Veronica, proiect nr.21/2007,
elaborat de SC PRO-AMEN CONFORT SRL, arh .R.U.R. Mircea Gheorghe Batcu

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. ad.32884 din 23.05.2007 ;
- raportul nr.ad.32884 din 23.05.2007 al Arhitectului - Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru «Construire casă familială P+M» amplasată în Arad, strada Tribunal Corcheș nr.59, beneficiar Rotaru Veronica, proiect nr. 21/2007, elaborat de S.C. PRO-AMEN CONFORT SRL ;
- avizele 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 G.M. 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, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu “*Construire casă familială P+M, amplasată în Arad, strada Tribunal Corches nr. 59*”, elaborat de S.C. PRO-AMEN CONFORT S.R.L., proiect nr. 21/2007, arhitect RUR Mircea Gheorghe Batcu, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, d-na Rotaru Veronica și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gheorghe HUTIU

SECRETAR
Doina PAUL

BML/BML ex.3
verificat LS
1 ex. Prefectul Județului Arad
1 ex- Serviciul Urbanism, Construcții
1 ex- Dosar sed. CLMA 28 06 2007

Cod PMA-SI-02



S.C. PRO-AMEN-CONFORT SRL

PRO-AMEN-CONFORT

S. R. ARAD

C.U. 16104750

ARAD - ROMANIA

Pr. nr. : 21 /2007

Faza : P.U.D

Benef. : Rotaru Veronica

Arad, Str. Tribunalul Corches nr. 59

MEMORIU GENERAL

I. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATEI:

Denumirea proiectului: P.U.D. Locuinta P+M

Faza : P.U.D.

Beneficiar : ROTARU VERONICA

Amplasament : Arad, Str. Tribunalul Corches nr. 59

II. OBIECTUL STUDIULUI:

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit la comanda domnei Rotaru Veronica in vederea realizarii unei constructii in regim de inaltime P+M cu garaj la parter. Documentatia are la baza certificatul de urbanism nr. 61 din 19.01.2007 (anexa 1 la memoriul general).

Beneficiara doreste sa construiasca pentru fiica ei o casa P+M in gradina, prin aceasta nerespectandu-se P.U.G.-ul care cere amplasarea cladirilor la frontul stradal si gradul de ocuparea terenului (P.O.T.-ul) de 40 % .Pentru aceasta este necesar intocmirea unui P.U.D. .

Terenul propus in acest scop este situat pe strada Tribunalul Corches, strada de centura care face legatura intre drumul national Arad-Pecica si drumul national Arad-Oradea.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) sistematizarea verticala a terenului;
- b) constructia Locuinta P+M cu garaj la parter;
- c) racorduri la retele tehnico-edilitare si retele incinta;
- d) platforma carosabila pentru masina;
- e) trotuare de incinta;
- f) amenajare spatii verzi.

DOCUMENTATII – REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Amplasamentul si vecinatatile se regasesc ca obiect de studiu in PLANUL DE URBANISM GENERAL AL MUNICIPIULUI ARAD, proiect aprobat prin H.C.L.M. IN 1997 si elaborat de SC PROIECT ARAD SA, proiect cu nr. 25000 din 1997 si face parte din UTR pr. 24; zona cu cladiri P, P+M, P+1.

Utilizarile permise sunt locuinte si functiuni complementare.

Se prevede amplasarea constructiilor la aliniamentul stradal.

Regimul de inaltime este de P la P+2. Se vor realiza spatii de parcare sau garare pe parcele conform cu dimensiunea si dimensionarea si destinatia cladirilor.

IV. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE:

4.1. FOLOSINTA TERENULUI:

Terenul in limita zonei studiate prezinta urmatoarele categorii de folosinta:

- la sud: limita gradinilor de la imobilele de pe strada Hatman Arbore
- la vest: imobilul de la nr. 61;
- la est: imobilul de la nr. 57;



– la nord-est: strada Tribunalul Corches

Terenul pe care urmeaza a se construi este in prezent teren proprietate personala si este ocupat de o locuinta parter si etaj.

Terenul are suprafata de 990,00 mp si are laturile de 20,59 m la frontul stradal, de 50,73m pe partea stanga si de 47,67m pe partea dreapta si de 19,71m in spate.

4.2.ANALIZA FONDULUI DE LOCUIT EXISTENT

Terenul pe care urmeaza a se amplasa locuinta P+M este amplasa intr-o subzona predominant rezidentiala cu cladiri tip rural cu unul sau mai multe nivele.

Locuintele sunt amplasate la aliniamentul stradal, restul terenului din parcela fiind ocupat de curti si anexe gospodaresti si de gradini.

Densitatea medie a constructiilor este relativ redusa.

4.3.ANALIZA GEOTEHNICA

4.3.1.AMPLASAMENTUL

Pentru determinarea conditiilor de fundare corespunzatoare amplasamentului indicat de catre beneficiar s-a intocmit studiul geotehnic de Atelier A.

4.3.2.SITUATIA TERENULUI:

Geomorfologic terenul este plan, avand stabilitatea generala a terenului asigurata, fiind situat pe teresa 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-eruptice, iar pe acestea s-au depus formatiunile sarmatiene, panonice si cuaternale.

Cuaternalul in Depresiunea Panonica, are o grosime de 250m, incepand de la suprafata, fiind alcatuit din depozite sedimentare ce prezinta stratificatia incrucisatatica formatiunilor depuse in conurile de dejectie a vechilor cursuri de ape.

Insasi loc. Arad, este asezat 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.

Argilele cuaternare cafenii, pe alocuri prafoase nisipoase au compozitia mineralogica constituita din: illit=25-29%, caolinit=22-26%, montmorillonit=17-21%, clorit=8-10%, feldspati=2-3%, CaCO_3 =5-9%.

Compozitia chimica medie pe zacamand este: SiO_2 =64,1%, Fe_2O_3 =6,7%, Al_2O_3 =14,4%, CaO =2,14%, MgO =1,1%, Na_2O =1,13%, K_2O =1,27%, CaCO_3 =1,8%.

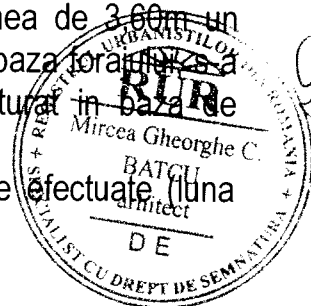
Conform macrozonarii seismice dupa Normativ P100-92, localitatea, Arad se incadreaza intr-o zona seismica de calcul notata cu "D" careia ii corespund: $k_s=0,16$ si $T_c=1,0\text{sec}$.

Adancimea de inghet-dezghet a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80m.

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual (conform planului de situatie cu amplasamentul lucrarilor de teren, anexat prezentului studiu).

Forajul F1, umplutura, are grosimea de 0,80m, urmand pana la adancimea de 3,60m un complex argilos prafo nisipos cafeniu galbui plastic consistent, iar pana in baza forajului a interceptat un complex nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu galbui saturat in baza de indesare medie.

Apa subterana a fost interceptata la adancimea de 2,00m, in forajele efectuate (iluna



februarie 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 ascensorial al apei subterane pana la adancimea de 1,20m fata de nivel teren actual.

Stratificatia terenului de pe amplasament a fost aratata la capitolul 3 si este redata amanuntit la finele prezentului studiu pe fisa forajului.

Din analiza rezultatelor obtinute cu lucrarile de cercetare ale terenului de fundare se desprind urmatoarele aspecte mai importante:

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

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

4.4.CAI DE COMUNICATIE:

SITUATIA EXISTENTA:

Accesul auto si pietonal pe parcela se face din strada Tribunal Coarches cu care aceasta este riverana. Carosabilul strazii este de 4 benzi si este in stare foarte buna, fiind recent modernizat (drum de centura nord al orasului). Aleele pietonale nu sunt asfaltate, iar intre aleele pietonale si carosabil sunt spatii mari de zona verde neamenajate.

SITUATIA PROPUA:

In situatia propusa se propune realizarea unei alei auto de 2,50m latime si a unei alei pietonale de 1,00m latime de la drum pana la locuinta propusa.

5.STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTIC SI REGLEMENTARI:

5.1.ELEMENTE DE URBANISM:

De comun acord cu beneficiarul se propun urmatoarele:

Casa familiala P+M cu garaj la parter, o alee auto su una pietonala si spatii verzi.

5.2.PROPUNERI DE URBANISM:

5.2.1.URBANISM-ARHITECTURA:

Solutia de organizare functionala a terenului este conditionata de forma terenului disponibil – poligon cu latura la frontul stradal de 20,59m si cu adancimea pe o latura de 50,73 m si pe cealalta de 47,61 m, iar in spate are latimea de 19,71m.

Suprafata terenului pe care se va construi casa familiala P+M cu garaj la parter este de 99,00 mp.

Prin prezenta documentatie de urbanism se propun urmatoarele masuri de organizare a terenului:

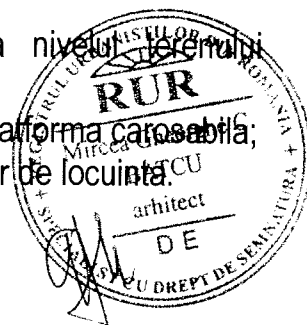
a) se realizeaza sistematizarea verticala a terenului natural de pe amplasament. Nivelmentul de amplasament se desfasoara intre 105,838 NMB SI 106,45 NMB, iar cota $\pm 0,00$ a fost preconizata la 107,65 NMB cu stabilire precise la urmatoarele faze de proiectare

b) se realizeaza platforma carosabile de acces care se racordeaza la drumurile publice existente;

c) se realizeaza cladirea propusa, amenajarile exterioare la nivelul terenului sistematizat;

d) se amplaseaza obiectele de semnalizare in zonele acceselor in platforma carosabila; Activitatile principale desfasurate in viitoarea cladire vor fi cu caracter de locuinta.

Cladirea propusa cuprinde obiective supraterene $H_{max}=8,60m$



1. CLADIREA PROPUȘA

Clădirea propusă va avea 133,75 mp. Clădirea va avea regim de înălțime P+M cu structură de beton, având închiderile realizate din zidărie și termoizolație.

Tamplăria exterioară se va realiza din profile P.V.C sau aluminiu și geam termopan. Compartimentările interioare vor fi realizate din zidărie și sisteme de închidere ușoară, pereți din rigips.

Construcția va cuprinde la parter: antreu, cameră de zi, hol, cameră, bucatărie, debară, baie, cameră termotecă și garaj și trei dormitoare, un hol, o baie, o debară și un balcon la mansardă.

2. Platforma carosabilă

Se propune un drum de acces de la stradă până la garajul clădirii noi propuse. Drumul va avea 2,50 m lățime și 36,50 m lungime.

3. Zona verde

Se propune o zonă verde amenajată de 240,00 mp între cele două clădiri.

4. Împrejmuirea este realizată din gard de zidărie.

5.3. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Obiectul propus (casa familială P+M cu garaj la parter) va fi clădire P+M cu înălțimea totală de $H=8,60$ m.

5.4. REGIMUL DE ALIMENTARE A CONSTRUCȚIEI

5.4.1. ALINIAREA TERENULUI

Terenul considerat are limită la strada T. Corches și are ca înălțimea de front de 20,59 m, la dreapta cu vecinul de la nr. 61 și are o adâncime de 47,61 m, iar la stânga cu vecinul de la nr. 57 și are adâncimea de 50,73 m, iar în spate are o lățime de 19,71 m.

5.4.2. ALINIAREA CONSTRUCȚIEI

Clădirea se va amplasa la 36,50 m de frontul stradal și la 0,80 m față de limită de proprietate din stânga și la 4,50 m față de limită de proprietate din dreapta și la 2,00 m față de limită de proprietate din spate.

5.5. MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Folosința principală propusă este:

Gradul de ocupare al terenului în zona studiată conform STAS 746880, este de:

existent $G=7,30\%$;

propus $G=14,82\%$.

5.6. BILANT TERITORIAL AFERENT SUPRAFEȚEI DE TEREN AFERENTE ZONA STUDIATA

	EXISTENT	PROPUS
P.U.T	7,30 %	14,82 %
C.U.T.	0,07	0,15



ZONA STUDIATA

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	Locuinte si funct. complem .	130,00	7,30	263,75	14,82
2	Dotari	-	-	-	-
3	Cai de comunicatie, din care :	340,00	19,10	483,00	27,13
	- rutiera	260,00	14,60	353,00	19,83
	- pietonala	80,00	4,50	130,00	7,30
4	Platforme functionale	180,00	10,11	100,00	5,62
5	Spatii verzi	450,00	25,28	633,25	35,58
	- amenajate	—	—	183,25	10,30
	- neamenajate	450,00	25,28	450,00	25,28
6	Gradini	680,00	38,20	300,00	16,85
	TOTAL	1780,00	100,00	1780,00	100,00

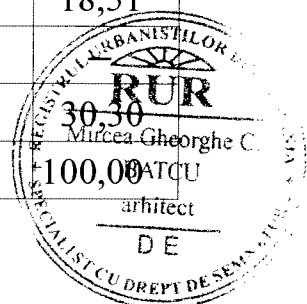
INCINTA PROPUSA

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	13,13 %	26,64%
C.U.T.	0,13	0,53

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

-INCINTA PROPUSA

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	Locuinte si funct. complem .	130,00	13,14	263,75	26,64
2	Dotari	—	—	—	—
3	Cai de comunicatie, din care :	—	—	143,00	14,45
	- rutiera	—	—	93,00	9,39
	- pietonala	—	—	50,00	5,06
4	Platforme functionale	180,00	18,18	100,00	10,10
5	Spatii verzi	—	—	183,25	18,51
	- amenajate	—	—	183,25	18,51
	- neamenajate	—	—	—	—
6	Gradini	680,00	68,68	300,00	30,30
	TOTAL	990,00	100,00	990,00	100,00



INCINTA PROPUSA

6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

6.1. ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

SITUATIA EXISTENTA

Pe amplasamentul propus pentru amplasarea locuintei P+M exista o locuinta la strada care este racordata la reseaua de apa a orasului, deci beneficiarul are retea de apa in curte.

SITUATIE PROPUSA

In situatia propusa se va face racordarea cladirii propuse la reseaua de apa de la reseaua existenta in curtea beneficiarului.

CANALIZARE

SITUATIE EXISTENTA

Cladirea existenta nu este racordata la reseaua de canalizare existenta pe strada.

SITUATIE PROPUSA

In situatia propusa se vor racorda ambele cladiri atat cea existenta cat si cea propusa la reseaua de canalizare existenta pe strada.

Racordul se va face numai cu avizul detinatorilor de retea si numai pe baza unui proiect elaborat de catre acestea.

6.2. GAZE

SITUATIA EXISTENTA

Pe amplasamentul propus pentru construirea unei locuinte P+M cu garaj exista in prezent o retea de gaz care alimenteaza cladirea existenta la strada.

SITUATIA PROPUSA

In situatia propusa se propune racordarea cladirii noi la reseaua existenta in curtea beneficiarului.

Racordarea se va face pe baza unui proiect elaborat de o firma autorizata de catre un instalator autorizat si numai cu aprobarea detinatorului de retea.

6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

SITUATIA EXISTENTA

Pe terenul pe care urmeaza sa fie amplasata constructia exista o cladire la strada care este racordata la reseaua electrica.

SITUATIA PROPUSA

In situatia propusa, cladirea propusa se va racorda la reseaua electrica existenta in curtea beneficiarei. Racordarea se va face numai de catre un instalator autorizat si numai cu aprobarea detinatorului de retea si numai pe baza unui proiect elaborat de o firma autorizata.

7. MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI CONSTRUIT SI A MEDIULUI NATURAL

7.1. SALUBRITATE

Pentru asigurarea evacuarii deseurilor si a curateniei in cadrul incintei se vor instala europubele pentru colectarea deseurilor menajere. Beneficiarul va incheia contract cu serviciul Salubritate Arad pentru asigurarea evacuarii acestor deseuri.

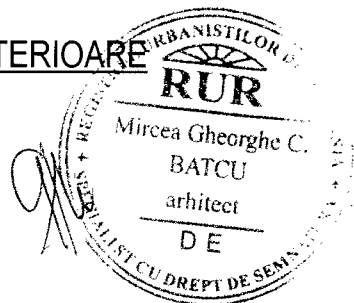
Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si Normele de protectia muncii in vigoare.

7.2. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIEI SI AMENAJARII EXTERIOARE

Cladirea va avea finisaje

7.3. PROTECTIA MEDIULUI NATURAL

Prin masurile de protectia mediului natural amintim lucrarile:



Racordarea cladirii propuse la reseaua de canalizare

8.OBSERVATII, CONCLUZII

Pentru intocmirea prezentei documentatii de urbanism au fost consultate urmatoarele proiecte din seria urbanism si amenajarea teritoriului din colectia "Metodologii-cadru" pentru elaborarea documentatiilor de urbanism, elaborate de Institutul de Cercetare, Proiectare in urbanism si amenajarea teritoriului "Urban Proiect" al M.L.P.A.T.

- Regulamentul local de urbanism aferent U.T.R.

Prezenta documentatie s-a intocmit conform prevederilor cuprinse in urmatoarele acte normative in vigoare:

-Legea nr. 50/1991 republicata cu modificari

-Legea nr.10/1995

-Ordinul M.L.P.T.L. nr. 1943/2001

-Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996

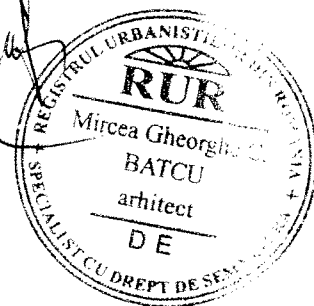
Dupa aprobarea P.U.D. Investitorul pe baza Certificatului de urbanism emis de Consiliul Local al Orasului Arad, vor trece la fazele P.T. - D.E de proiectare

Toate categoriile de lucrari vor fi in sarcina investitoarei Rotar Veronica.

Urbanism : arh.Batcu Mircea

Sef proiect: arh.Batcu Mircea

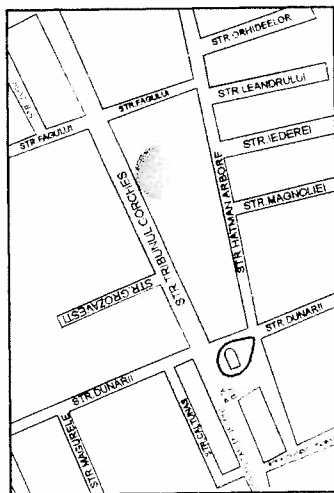
Intocmit: c.arh. Halmagean Radu



PLAN DE SITUATIE
SC. : 1:500

SC. : 1:500

PLAN INCADRARE IN ZONA



BILANT TERRITORIAL - ZONA STUDIATA

Nr. crt.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte si funct. complem.	130,00	7,30	263,75	14,82
2	Dotari	—	—	—	—
3	Cai de comunicatie, din care: - rubiera	340,00	19,10	483,00	27,13
	- pietonala	260,00	14,60	353,00	19,83
	Platforme functionale	80,00	4,50	130,00	7,30
4	Spatii verzi	180,00	10,11	100,00	5,62
5	- amenajate	450,00	25,28	633,25	35,58
	- neamenajate	—	—	183,25	10,30
6	Gradini	450,00	25,28	450,00	25,28
	- amenajate	680,00	38,20	300,00	16,85
	- neamenajate	1780,00	100,00	1780,00	100,00
	TOTAL				

P.O.T. existent = 7,30 %

C.U.T. existent = 7,00 %
C.U.T. existent = 0,07 %

P.O.T. propus = 14,82 %

C.U.T. Propus = 0,15 %

BILANT TERRITORIAL - INCINTA

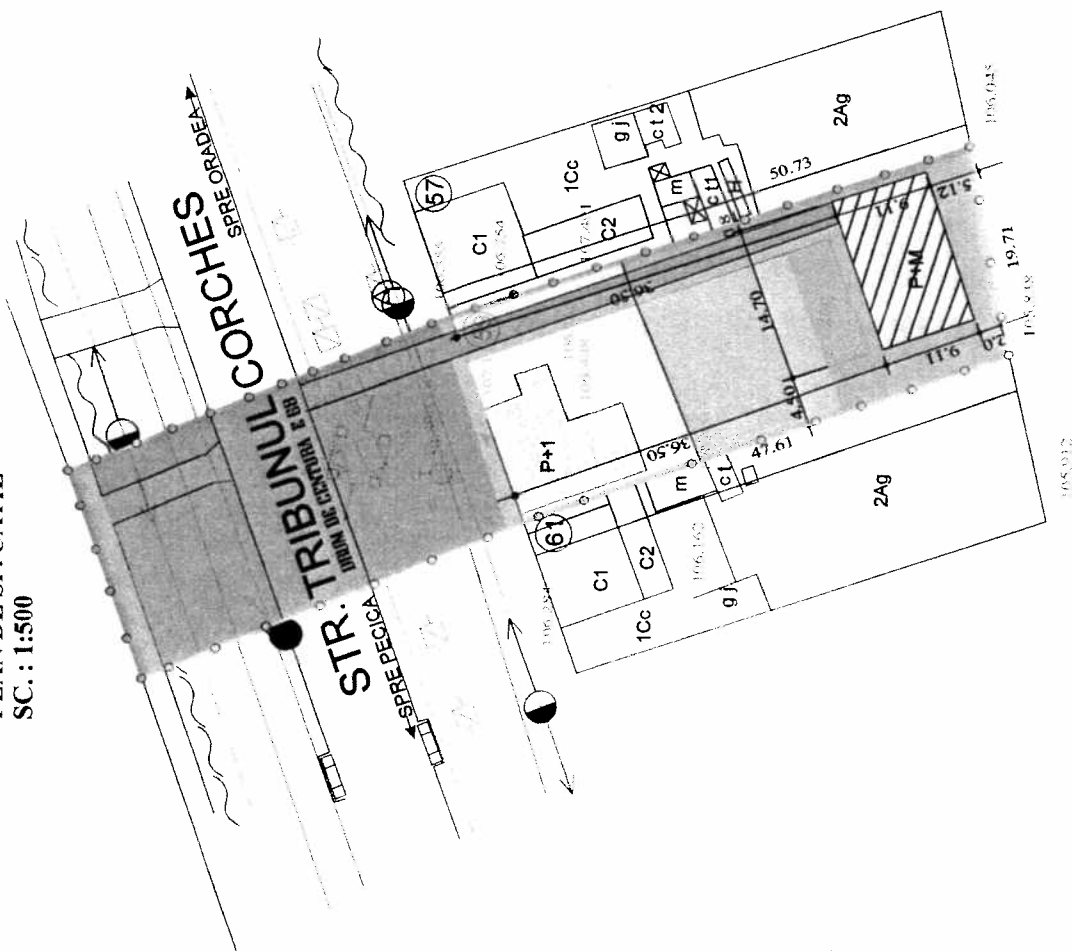
Nr. crit.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte si funct. complern.	130,00	13,14	283,75	26,64
2	Dotari	—	—	—	—
3	Cai de comunicatie, din care: - rutiera - pietonala	—	—	143,00	14,45
4	Platforme functionale	—	—	93,00	9,39
5	Spatii verzi - amenajate - neamenajate	180,00	18,18	500,00	50,06
		—	—	100,00	10,10
		—	—	183,25	18,51
		—	—	183,25	18,51
6	Gradini	680,00	68,68	300,00	30,30
	Total	990,00	100,00	990,00	100,00

2013 13%

P.O.T. existent = 13.13 %
Z.Y.T. existent = 0.13 %

P.O.T. propus = 26,64 %

P.O.T. propus = 26,64 %
C.I.T. propus = 0,53 %



LEGENDA

- | | |
|--|-------------------------------------|
| | LIMITA ZONEI STUDIASTE |
| | LIMITA DE PROPRIETATE |
| | CONTUR INDICATIV CLADIRI EXISTENTE |
| | LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE |

- GRADINI
ZONE VERZI AMENAJATE
ZONE VERZI NEAMENAJATE

CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

CAI DE COMUNICATIE PIETONALA

SC. PRO-AMEN CONFORT SRL		Beneficiar : ROTARU VERONICA		Project nr. : 21/2007
RO - AMEN CONFORT SRL 6104750				
URBANISMUL	Planul Urbanistic	Scara 1:500	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	
REF. PROIECT	ANT. RADIU MIROSLAV		CONSTRUIRE LOCUINTA ANEXA P+M	
PROIECTANT	Ing. H. Hanganu R.	2007	STR. TRIBUNUL CORCHES NR 59 - ARAD	
DESEINAT	Hanganu R. O.		REGLAMENTARI URBANISTICE	
			02A	