

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)
Construire locuință unifamilială P+M,
Arad, Zona Sanevit FN

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 70537/A2/4.01.2016;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad.70537/A2/21.12.2014 în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului 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. 70537/A2/ al Arhitectului-Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- 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.(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: Construire locuință unifamilială P+M, Arad, Zona Sanevit FN, cu respectarea condițiilor prevăzute în avize.

1. Beneficiari: Popa Gheorghe Alin și Popa Nicoleta;
2. Elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira Șerban, proiect nr. 13/2015;
3. Suprafața zonei reglementate: 605 mp identificată prin extras CF. nr. 341538 -Arad. Terenul este în proprietate privată a persoanelor fizice Popa Gheorghe Alin și Popa Nicoleta.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. indicatori urbanistici:
 - a. POT max admis=40%;
 - b. CUT max admis= 0,80.

2. Regim de înălțime:

- a. P+M și P pentru garaj;
- b. H cornișă = 4,50 m;
- c. H max = 8,00 m.

Art.3. Lucrările de extindere a rețelelor edilitare, modernizarea străzii din care se face accesul la lot și realizarea accesului auto și pietonal, conform prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, se vor realiza de către investitorii privați interesați 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 Popa Gheorghe Alin și Popa Nicoleta 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:
Construire locuință unifamilială P+M,
Arad, Zona Sanevit FN

Beneficiar: Popa Gheorghe Alin și Popa Nicoleta

Elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira Șerban,
proiect nr. 13/2015

Suprafața zonei reglementate: 605 mp identificată prin extras CF. nr. 341538 -Arad. Terenul este în proprietate privată a persoanelor fizice Popa Gheorghe Alin și Popa Nicoleta.

Având în vedere:

- raportul de specialitate nr. ad. 70537/A2/..... 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.70537/A2/21.12.2015 conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1949 din 08 decembrie 2014 și prelungit până în data 08.12.2016, 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= 0,80; Regim de înălțime propus: P+M, garaj P, H cornișă = 4,50 m, H max = 8,00 m;

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu.
Construire locuință unifamilială P+M,
Arad, Zona Sanevit FN

Beneficiar : Popa Gheorghe Alin și Popa Nicoleta

Elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira Șerban,
proiect nr. 13/2015

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ GM 009-2000, stabilind condițiile de amplasare pe lot a unei locuințe unifamilială P+M.

Încadrarea în localitate, situația existentă

Zona cu propuneri care face obiectul prezentei documentații este amplasată în partea de nord a municipiului Arad, și a zonei de locuit a cartierului Grădiște.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- nord: terenuri proprietate privată persoane fizice – zonă de locuit;
- vest: terenuri proprietate privată persoane fizice – zonă de locuit;
- est: teren reglementat prin documentația de urbanism aprobată prin HCLM Arad nr. 261/2011, ca stradă privată;
- sud: stradă nemodernizată.

În conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG municipiul Arad, terenul este situat în UTR nr.55, zonă destinată locuințelor, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ/PUD.

Lotul reglementat a făcut parte din zona studiată a documentației de urbanism PUZ “Construire bisercă ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit”, aprobată prin HCLM Arad nr. 261/2011.

Situația juridică a terenului

Terenul din zona reglementată, având categoria de folosință arabil în intravilan are o suprafață de 605 mp identificată prin: extras CF. nr. 341538-Arad. Terenul este în proprietate privată a persoanelor fizice Popa Gheorghe Alin și Popa Nicoleta.

Descrierea soluției propuse

Prin documentația prezentă se stabilesc condițiile de amplasare pe lot a unei locuințe unifamilială P+M și garaj, preluând prospectul stradal, retrageri față de aliniament, regim maxim de înălțime a construcțiilor din documentațiile de urbanism aprobate în imediata vecinătate.

Indicatori urbanistici: POT max =40%, CUT max = 0,8; Regim de înălțime propus: locuință P+M și garaj P, H cornișă = 4,50 m, H max = 8,00 m;
- suprafață minimă zonă verde: 18,82%

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Locuința va fi retrasă față de limitele de proprietate:

- 5,00 m față de limita de proprietate din est
- 4,22 m și 0,70m față de limita de proprietate din vest
- 5,25 m față de limita de proprietate din sud
- 9,45 m față de limita de proprietate din nord

Circulația

Accesul auto și pietonal la terenul reglementat se va realiza dinspre strada Smochinului, în prezent nemodernizată, din partea de sud a incintei. După modernizare lăți, ea carosabilă va fi de 7,00 m, zonă verde 0,75 m și trotuar 0,75 m.

Pe lot se propune și construirea unui garaj și unui loc de parcare, în interiorul lotului.

Utilități: se prevede racordarea locuinței la rețele de utilități existente în zona pe strada Lucreției (energie electrică, apă-canal)

Modernizarea străzii din care se face accesul la lot, accesul la lot (3 m lățime) și extinderea rețelelor edilitare se vor realiza din fondurile investitorilor privați interesați.

Documentația conține următoarele avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1949 din 08 decembrie 2014, prelungit până în data de 08.12.2016:

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	OCPI	116/2015
2	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	8478/06.07.2015
3	E.ON Gaz Distribuție S.A.	254/09.04.2015
4	Compania de Apa Arad	11709/08.06.2015
5	Enel Distribuție Banat	145278384/03.06.2015
6	Direcția de Sănătate Publica Arad	291/28.05.2015
7	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	146/22.04.2015
9	TRANSELECTRICA S.A.	75/21.07.2015
10	PMA-Direcția Tehnică-Serv. într. și rep. c.c. terestre	34789/T4/10.06.2015
11	PMA-Comisia de sistematizarea circulației în mun.Arada	49908/22.09.2015

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 19.11.2015, și a completărilor solicitate prin adresa nr.ad.70537/A2/04.12.2015, depuse cu nr.78441/16 decembrie 2015, s-a emis Avizul tehnic nr.21/21.12.2015

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.D.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

Consilier
ing. Laurențiu Florescu

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA ARHITECT SEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. ad.70537/A2/21.12.2015

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT 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, s-a întocmit prezentul raport privind:

P.U.D. – Construire casa unifamiliala P+M
Amplasament – mun.Arad, Zona Sanevit
Beneficiar – Popa Gheorghe Alin si Popa Nicoleta
Proiectant – SC PRO URBAN SRL

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa pregătitoare PUD:

- urmare cererii depuse de către beneficiar, s-a întocmit anunțul privind demararea etapei pregătitoare PUD și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 02.04.2015

-publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUD în perioada 02.04.2015-16.04.2015.

- beneficiarul documentației a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic de detaliu, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUD, proprietarii parcelelor învecinate: Stean Saveta, Cuci Traian, Oficiul Parohial Gradiste 2.

Având în vedere că în imediata vecinătate a zonei reglementate prin PUD sunt terenuri în proprietatea UAT Arad, a fost înaintată spre știință, o copie după propunerile preliminare PUD, Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

AVIZ TEHNIC
Nr. 21/21.12.2015

Având în vedere:

- cererea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 70537/11.11.2015 de către Popa Gheorghe Alin și Popa Nicoleta, în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism: Construire locuință unifamilială P+M, Arad, Zona Sanevit FN;
- analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 19.11.2015;
- prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

SE AVIZEAZĂ

Documentația de urbanism cu următoarele date generale:

- denumire documentație: Construire locuință unifamilială P+M, Arad, Zona Sanevit FN,
- inițiator: Popa Gheorghe Alin și Popa Nicoleta
- amplasament: intravilan Arad, Zona Sanevit FN
- suprafața aferentă lotului reglementat: 605 mp, conform extrasului CF anexat documentației,
- proiect nr. 13/2015, elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira Șerban,

Condiții de construire: funcțiunea principală – locuire, condiții de construire: POT max 40%; CUT max 0,80; Regim înălțime maxim P+M, H cornișă = 4,50 m, H max = 8,00 m; Procentul minim de spații verzi este de 18,82%.

Elaboratorul (proiectantul) și beneficiarul documentației PUD răspund pentru:

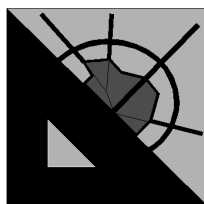
- exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor,
- respectarea în integralitate a legislației în vigoare cu incidență asupra documentației PUD prezentată spre avizare.

ARHITECT SEF
Arh.Radu Drăgan

P.U.D. **PLAN URBANISTIC**
DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M
Arad, Zona Sanevit, FN

Beneficiar: POPA GHEORGHE ALIN
si POPA NICOLETA



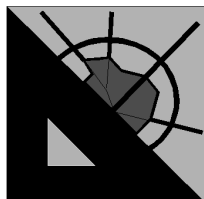
PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revolutiei nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT	:P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M Arad, Zona Sanevit, FN
BENEFICIAR	:POPA GHEORGHE ALIN si POPA NICOLETA Arad, str. Alba Iulia, nr. 6, bl. 538, ap. 54
PROIECT Nr.	: 13/2015
FAZA	:P.U.D.
PROIECTANT	:S.C. PRO URBAN S.R.L.



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT	:P.U.D. CONSTRUIRE	LOCUINTA
	UNIFAMILIALA P+M	
	Arad, Zona Sanevit, FN	
BENEFICIAR	:POPA GHEORGHE ALIN si POPA NICOLETA	
	Arad, str. Alba Iulia, nr. 6, bl. 538, ap. 54	
PROIECT Nr.	: 13/2015	
FAZA	:P.U.D.	
PROIECTANT	:S.C. PRO URBAN S.R.L.	

1.2. Obiectul lucrării

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unei locuințe unifamiliale, pe terenul situat în intravilanul municipiului Arad, cuprins în zona studiată a P.U.Z.- /ului Locuințe unifamiliale Zona Sanevit, aprobat prin H.C.L.M.A nr. 261/2011 – subzona construcții locuințe – funcțiunea dominantă a zonei – de locuire.,

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, funcționarea respectiv configurația arhitectural volumetrică
- integrarea în fondul construit existent
- circulația juridică a terenurilor
- echiparea cu utilități edilitare

Beneficiariul dorește să construiască o locuință unifamilială, în regim de înălțime P+M și un garaj P.

Metodologia folosită – baza documentație

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ : G M 009-2000.

La elaborarea actualei documentații a stat la baza: Planul Urbanistic General, prelungit prin HCLM Arad nr. 5/2013.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborată de Babuția Cornel Dorin II.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Teritoriul luat în considerare pentru realizarea obiectivului propus, este situat într-o zonă de locuit a cartierului Gradiste, în partea de nord a municipiului. În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este destinată locuințelor și face parte din U.T.R. nr 55.

În partea de sud se învecinează cu terenul cu nr. cad. 339762, teren în proprietatea UAT Arad și cu domeniul public, strada Smochinului, la vest zona studiată se învecinează cu zona de locuit terenul cu nr. cad. 341537, proprietate privată a persoanelor fizice, iar în partea de est cu terenul cu nr. cad 339795 nr cad .339742 terenuri necesare pentru realizarea strazii propuse prin P.U.Z-ul aprobat și la nord cu terenul cu nr. cad. 339785, teren privat al persoanelor fizice – zonă de locuit.

Prin acest P.U.D., se va asigura amplasamentul și condițiile de funcționare a unei locuințe unifamiliale și a unui garaj..

Se va reorganiza circulația pietonală și se va asigura accesul carosabil la clădirea propusă precum și locuri de parcare și garare în incintă.

Se va urmări integrarea și armonizarea noii construcții și a amenajărilor cu cele existente menținute.

Se va ține seama de zona verde existentă care va fi amenajată și integrată în ansamblu.

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

2.2. Concluzii din Documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Conform studiului geotehnic anexat, zona studiată de încadrează în Depresiunea Panonică, care s-a format prin scufundarea unei suprafețe întinse în timpul neozoicului.

Conform P100-1/2013, amplasamentul se află în zona de valori ale perioadei de colt a spectrului de răspuns de $TC = 0,7$ S, coeficientul de seismicitate K_s coresponzându-i o valoare de $ag = 0,20g$.

Conform SR 11100/1-93 perimetrul se încadrează în macrozona de intensitate seismică 7 grade. Adâncimea de îngheț este de 0,70-0,80 m

Terenul este plan, nu este inundabil.

- de la CTn teren-0,40 sol vegetal prafos, cafeniu vartos

- 0,60-1,60 m nisip mic cu fin argilos, galben consistent cu indesare mijlocie la afanat

- 1,60/2,80 m, argila neagra consistenta

Apa subterana in zona apare la -1,50 m sub forma de infiltratii puternice'

3. SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata face parte din zona studiata a P.U.Z. -ului Locuinte unifamiliale Zona Sanevit, aprobat prin H.C.L.M.A nr. 261/2011 – subzona constructii locuinte – functiunea dominanta a zonei – de locuire.,

In Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, in aceasta zona s-a prevazut ca zona functionala, zona de locuinte si functiuni complementare: constructii comerciale si constructii pentru servicii.

Terenul care face obiectul acestui PUD se invecineaza cu :

- In partea de sud cu domeniul public, strada Smochinului și terenul cu nr. cad. 339762, teren proprietatea UAT Arad,
- la vest zona studiata se invecineaza cu zona de locuit terenul cu nr. cad. 341537, proprietate privata a persoanelor fizice,
- in partea de est cu terenul cu nr. cad 339795 nr cad .339742 terenuri necesare pentru realizarea strazii propuse prin P.U.Z-ul aprobat ,
- la nord cu terenul cu nr. cad.339 785, privat al persoanelor fizice – zona de locuit.

Accesul in incinta, se face din strada existenta in partea de sud a terenului.

Conform Extrasului C. F. Nr. 341538 , suprafata terenului este de 605 mp si este in proprietatea familiei Popa Gheorghe Alin si Popa Nicoleta conform Contractului de vanzare cumparare si a extrasului CF. .

Acest amplasament, ca si categorie de folosinta este teren arabil in intravilan, dar ca si zona functionala este zona de locuit.

Zona studiata, este in suprafata de 1.804,00 mp .

In incinta:.

Steren = 605,00 mp

S teren arabil – zona de locuit = 605,00 mp

P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

In zona studiata

Steren = 1.804,00 mp

Szona locuit = 1.127,76 mp

Szona verde = 302,08 mp

Scirculatii = 374,16 mp

Regimul juridic

În planșa nr.04, Proprietatea terenurilor, sunt analizate terenurile și construcțiile din punct de vedere al tipului de proprietate al terenului și din punct de vedere al circulației terenului.

Incinta studiată are o suprafață de 605,00 mp, care este proprietatea privată familiei Popa Gheorghe Alin si Popa Nicoleta, conform CF nr. 341538.

Analiza geotehnica

Teritoriul luat în considerare pentru amenajarea unui ansamblu de locuit, este situat într-o zonă adiacentă zonei de locuit a cartierului Grădiște. În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, aceasta zonă este în intravilan.

Terenul este plan, nu este inundabil.

- de la CTn teren-0,40 sol vegetal prafos, cafeniu vartos
- 0,60-1,60 m nisip mic cu fin argilos, galben consistent cu indesare mijlocie la afanat

- 1,60/2,80 m, argila neagra consistenta

Apa subterana în zona apare la -1,50 m sub forma de infiltratii puternice'

Analiza fondului construit existent

În apropierea zonei studiate sunt clădiri de locuit în regim de înălțime P, P+1, construite din materiale de construcții tradiționale și sunt în stare bună.

Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

În zonă există rețea de distribuție a apei potabile pe strada din partea de sud a amplasamentului, pe strada Lucretia, iar pe strada din partea de sud a amplasamentului, există o conductă de transport. PREMO Ø800..

Canalizare menajeră

În zonă este rețea de canalizare menajeră pe strada Lucretia .

Canalizarea pluvială

Scurgerea apelor pluviale se face prin intermediul rigolelor care sunt în lungul carosabilelor pe ambele părți ale străzii.

Alimentarea cu căldură

În prezent încălzirea în clădirile existente în zonă se face cu centrale proprii cu combustibil solid - lemn sau gaz.

Alimentarea cu energie electrică

În zonă există o rețea LEA jt care este de-a lungul străzi existente Lucretia pe latura de sud a amplasamentului.

Telecomunicații

În zonă studiată nu există o rețea Tc.

Alimentarea cu gaz

În zonă studiată există rețea de alimentare cu gaz, la capatul străzii Lucretia..

Riscuri naturale

Zona studiată în prezenta documentație este amplasată în zona cu intensitate seismică VII. Conform Legii 575/2001 Anexa nr. 3, conform anexa nr. 5 Unități teritoriale afectate de inundații localitatea Arad, este pe această listă, dar zona studiată este în partea de nord al Râului Mureș, la o distanță considerabilă nu se pune problema inundațiilor.

Conform Hotărârii nr. 382-2003, zona studiată nu este expusă la riscuri naturale: inundații și alunecări de teren. Conform anexei nr 5, Unitati administrativ

teritoriale afectate de inundatiile pozitia 76 este mentionat Municipiul Arad, ca fiind expus riscurilor naturale si anume inundatiilor pe cursuri de ape, raul Mures, dar zona studiata nu intra in zona expusa inundatiilor datorita faptului ca este la distanta destul de mare de Raul Mures.

Tipologia fenomenelor:

Conform P100-1/2013, intervalele de timp la care se produc cutremurele , modul lor de manifestare, ca și efectele acestora asupra construcțiilor, au un caracter imprevizibil, puternic aleator. Din aceasta cauză eficiența măsurilor de protecție antiseismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se încadrează în șirul de evenimente așteptate pe anumite perioade de timp, inclusiv din punctul de vedere intensității, precum și proporția construcțiilor aferente din diferite grade de avariere și a căror comportare are un impact social și economic semnificativ. Din aceste motive responsabilitatea pentru protecția antiseismică a construcțiilor, trebuie evaluată pe baza criteriilor privind respectarea prevederilor prescripțiilor de proiectare, de execuție și de exploatare și nu prin prisma apariției, în cazul unor construcții individuale, a unor urmări mai deosebite.

4. REGLEMENTĂRI

Elemente de tema

Tema de proiectare a fost stabilită de comun acord cu beneficiarul pentru obiectivul propus.

Beneficiarul dorește să construiască o locuința unifamilială în regim de înălțime P+M și o anexă P..

Construcția propusă prin prezenta documentație este amplasată pe terenul cu nr. cad. 341538.

Zona edificabilă este amplasată în incintă la 5,00 m față de limita de proprietate din est conform aliniament propus prin P.U.Z-ul aprobat și retras cu o distanță de 4,22 m în partea de vest față de limita de proprietate sud și 5,25 m în partea de est față de limita de proprietate sud, pastrand aliniamentul bisericii propuse în P.U.Z-ul aprobat și la 0,90 m față de limita de proprietate vest. Fața de limita de proprietate nord edificabilul este retras cu distanțe cuprinse între 9,45 m și 17,17 m.

În amplasarea construcției s-a ținut cont și de zona de protecție sanitară a conductei de aducțiune de apă PREMO Ø 800 , din partea de sud a incintei.

Clădirea va fi realizată din materiale durabile.

În incintă:

Steren	=	605,00 mp
S zona de locuit	=	472,21 mp (edificabilul)
Szona verde	=	113,87 mp
S circ. platf.	=	18,92 mp

În limitele edificabilului, construcțiile vor respecta P.O.T. max și C.U.T max propuse prin prezenta documentație.

Conform P.U.Z. aprobat :

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

C.U.T.max = 0,80

H cornise = 4,50 m.

H maxim = 8,00 m

Accesul carosabil în incintă se face din strada existentă pe latura de sud a incintei, din strada existenta, traversând terenul cu nr. cad. 339762, teren proprietate UAT Arad. La propunerile făcute pentru accesul carosabil s-a avut în vedere asigurarea căilor de acces pentru utilajele de stingere a incendiilor. Accesul carosabil în incintă este de 3,00 m.

În incintă au fost prevăzuta o platforma de parcare si un spatiu de garare.

Prin regimul de înălțime propus pentru obiectiv, precum și prin materialele de construcție și finisajele propuse s-a avut în vedere specificul funcțiunii și specificul zonei.

Profiluri transversale

Terenul nu prezintă denivelări mari, cotele variind între 109,09 pe carosabilul de pe strada și 108,83 în centrul parcelei.

Sistematizare verticală.

Se va aduce terenul la același nivel.

La elaborarea soluției de sistematizare s-a avut în vedere :

- stabilirea cotelor verticale ale noilor clădiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim al volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

Echipare edilitara

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului propus prin prezenta documentatie se va realiza prin racordarea la cea mai apropiată rețea de alimentare cu apă, de pe strada din partea de sud a incintei, de pe strada Lucretia..

Conform normativ NP 086/2005, capitol 4, privind stingerea din interior a incendiilor nu sunt necesari hidranti interiori, iar conform anexei nr.8, pentru stingerea din exterior a incendiilor este necesar un debit de apă de 5 l/s, care pot fi asigurați de la rețeaua de apă existentă în zonă.

Canalizare menajeră și pluvială

Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate gravitațional la canalizarea menajeră stradală

În P.U.Z-ul aprobat au fost prevăzute rețele de apa și canalizare pe strada din sudul și din estul amplasamentului., iar pe strada Lucretia exista rețea de canalizare până la intersecție.

Apele pluviale de pe acoperișuri, vor fi evacuate gravitațional într-un bazin de retenție, iar apa va fi folosită pentru udarea spațiilor verzi.

Organizarea circulației

Drumuri

Prin prezentul P.U.D. se prevede modernizarea amenajarea trotuarelor și a platformei de parcare pentru o mașină în incintă și un loc de garare, precum și amenajarea accesului carosabil în incintă,

Carosabilele si trotuarele (din afara incintei din sudul si estul incintei) au fost reglementate prin P.U.Z-ul aprobat. (HCL 261/2011)

Parcajele

Avand in vedere functiunea propusa în incintă, cea de locuire, a fost prevăzut un loc de parcare, pe aleea carosabila de acces din incinta..

Spații verzi

Prin prezentul P.U.D. se propune amenajarea spațiilor verzi de aliniament existente, precum și amenajarea în incinta a unor zone verzi care ocupă o suprafață de 113,87 mp.

Criteii compoziționale

- realizarea unui spațiu urban, care să pună în valoare importanța clădirilor și să creeze un ansamblu cu clădirile existente.

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii .

Alimentarea cu energie electrica

Clădirea va fi racordată la rețeaua de energie electrică existentă la intersecția străzii Lucreția cu strada din sudul amplasamentului. Racordul se va realiza subteran.

Telecomunicații

Clădirea propusă va beneficia de rețeaua de telefonie mobilă.

Gospodărie comunală

Se propune să fie amenajată o platformă pentru depozitarea în pubele a deșeurilor menajere, iar evacuarea acestora se va face cu ajutorul serviciilor de salubritate ale localității.

BILANT TERITORIAL

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ÎN INCINTĂ

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA DE LOCUIT	605,00	100,00	472,21	78,05
2	SPAȚII VERZI amenajate	-	-	113,87	18,82
3	CIRCULATII	-	-	18,92	3,13
	TOTAL GENERAL	605,00	100,00	605,00	100,00

Din analiza bilantului se constată că zona de locuit (edificabilul), ocupă o suprafață reprezentând 78,05 % din total suprafață incintă. Spațiile verzi ocupă 18,82 % din total incintă, iar circulațiile ocupă 3,13 % din total incintă.

BILANT TERITORIAL

IN ZONA STUDIATA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT	PROPUS
--	-------------------	----------	--------

		MP	%	MP	%
1	ZONA DE LOCUIT	1.127,76	62,51	837,30	46,41
2	SPAȚII VERZI din care: Neamenajate amenajate	302,08	16,75	286,79	15,90
3	CIRCULATII	374,16	20,74	679,91	37,69
	TOTAL GENERAL	1.804,00	100,00	1.804,00	100,00

Din analiza bilantului se constata ca zona de locuit (edificabilul), ocupă o suprafață reprezentând 46,41% din total suprafata zona studiata, Spațiile verzi ocupă 15,90 % din total suprafata zona studiata, iar circulatiile ocupa 37,69 % suprafata zona studiata din total .

Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

În cazul cutremurelor de pământ se va ține seama de :

a). –pentru zona de locuit :

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

- regim de înălțime P+M pentru locuinta si P pentru anexa.

- C.U.T. max = 0,80

b).

Proiectarea și construirea antiseismică

Conform P. 100-1/2013

Planificarea activității de construcție se va baza pe următoarele principii:

-Încadrarea noii construcții în mediul natural și în mediul construit se va face în așa fel încât să se evite sporirea riscurilor implicate de efectele potențiale, directe sau indirecte, ale unor viitoare cutremure puternice. S-a limitat densitatea de construcție (P.O.T. max – 40,00 %), precum și numărul persoanelor care pot ocupa pe perioade lungi de timp, construcțiile de tip curent, clădi de locuit (C.U.T max = 0,80).

De asemenea , se vor asigura căi multiple de acces și comunicare pentru eventuala necesitate a evacuării de urgență în scopul limitării efectelor unor eventuale cutremure puternice.

5 Concluzii

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum și finisajele propuse, aceasta clădire va îmbogăți fondul construit al străzii, iar garajul va asigura gararea pe domeniul privat.

În urma aprobării prezentului P.U.D. se va trece la construirea obiectivului propriuzis, la realizarea racordurilor de la rețelele de utilități și până la firidele clădirilor, realizarea acceselor. Toate aceste lucrări intră în sarcina beneficiarului pe cheltuiala acestuia și se vor executa etapizat

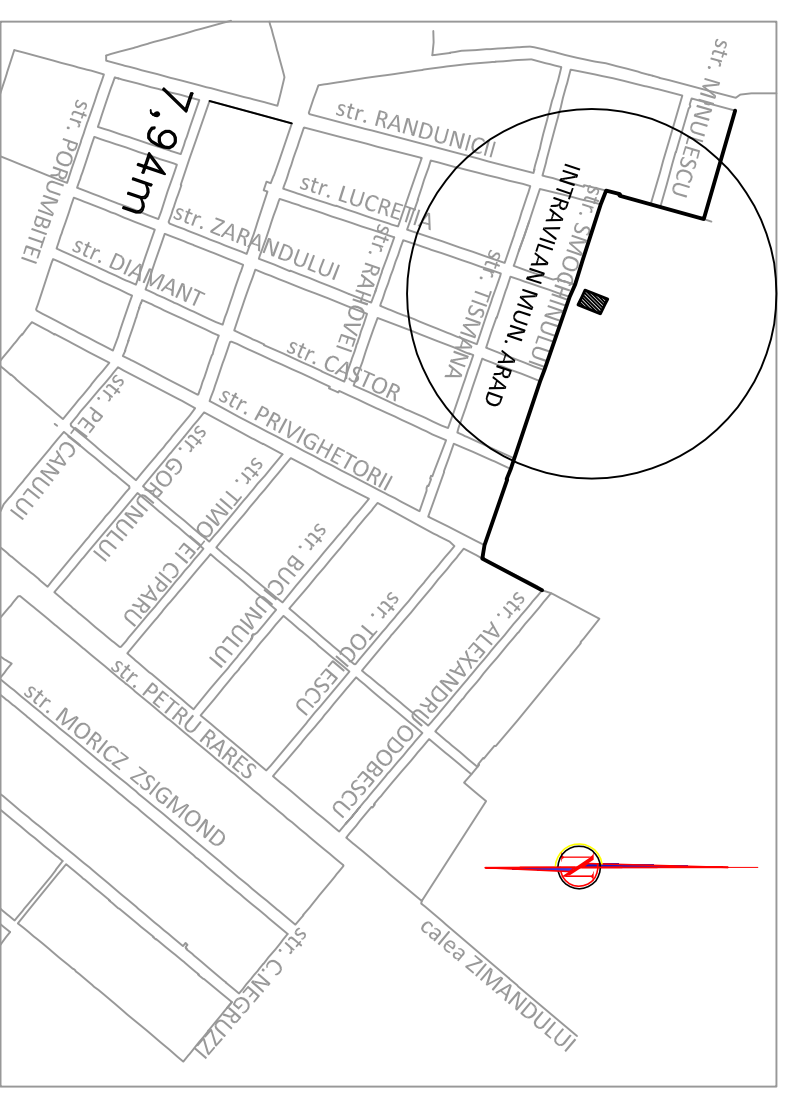
Proiectantul consideră că amplasarea acestui obiectiv vine în completarea frontului construit al zonei, și contribuie la valotificarea zonei.

Intocmit
Urbanism

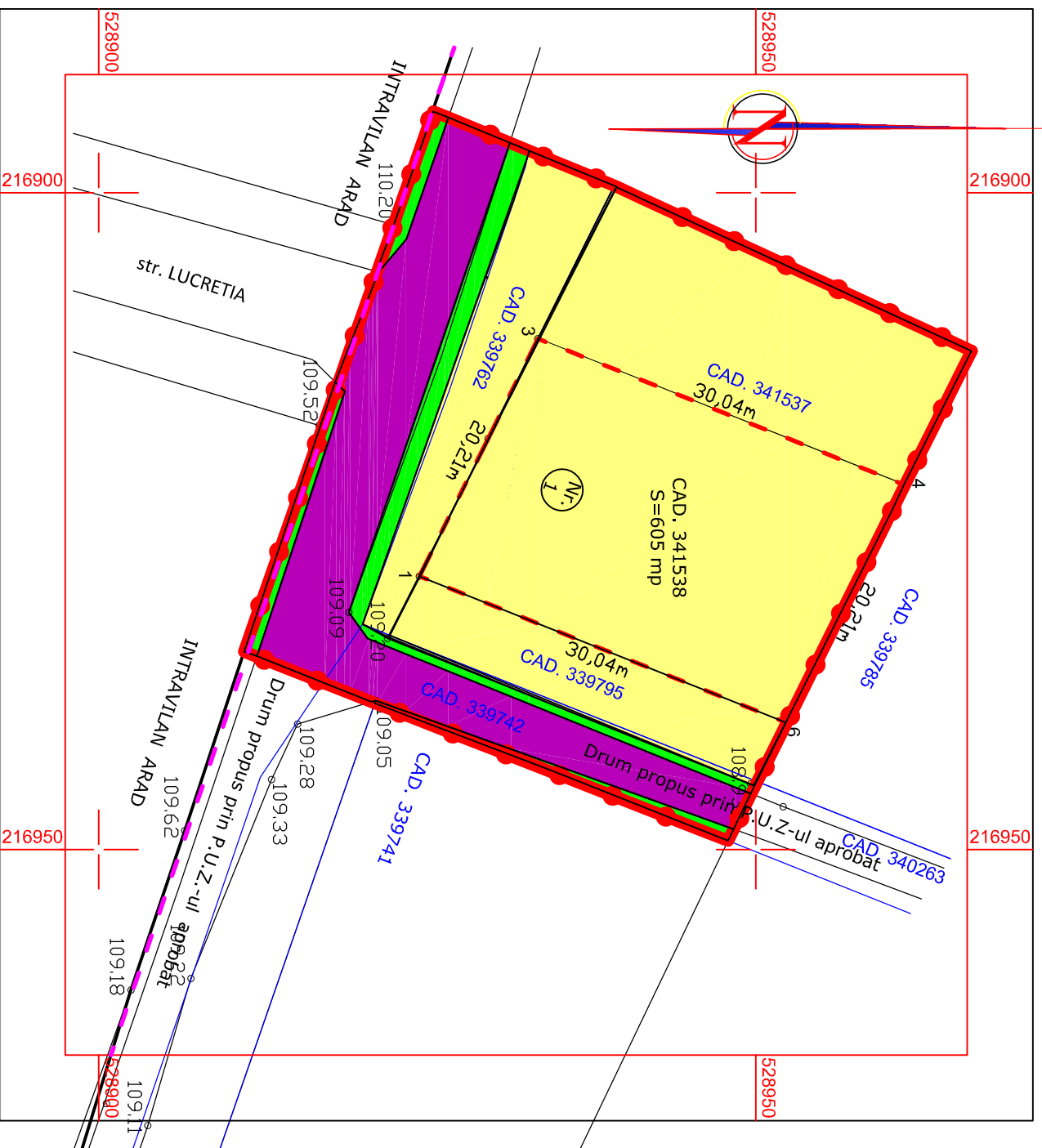
Arh. Serban E.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M SITUATIA EXISTENTA







PLAN DE INCADRARE IN ZONA
scara 1:10000



P.O.T.max = 0,00 %
C.U.T.max = 0,00



LEGENDA

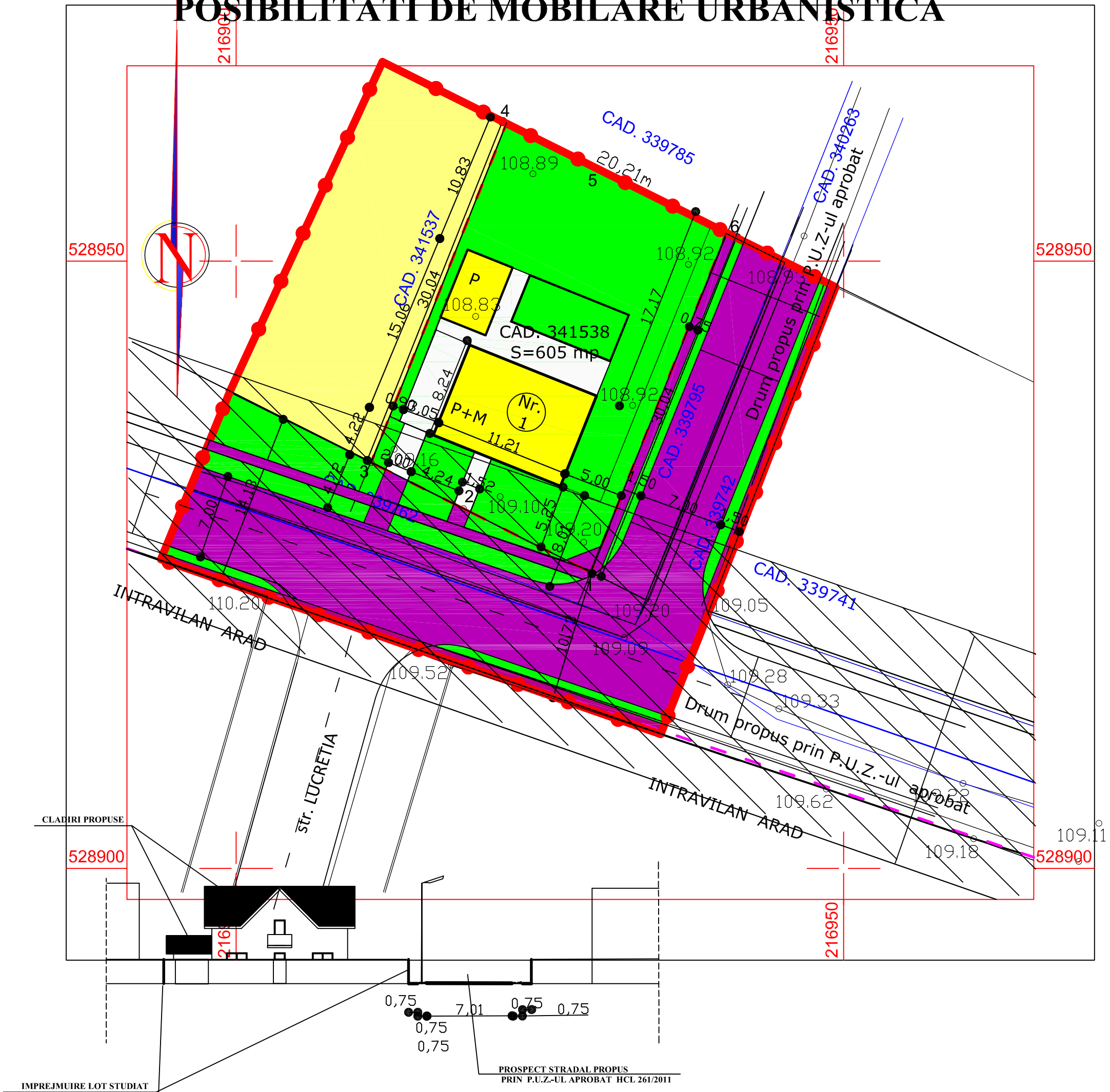
-  LIMITA ZONA STUDIATA S = 1.804,00 mp
-  LIMITA INCINTA STUDIATA S = 605,00 mp
-  LIMITA P.U.Z. APROBAT
-  ZONA DE LOCUIT
-  ZONA ACCESE CAROSABILE
-  ZONA SPATII VERZI NEAMENAJATE

Verificator/ Expert	Semnatura	AI; A2	
PRO URBAN S.R.L. arhitectură, urbanism, design B-dul Revoluției nr. 71, JO2/1360/1994		Beneficiar:	
		POPA GHEORGHE ALIN SI POPA NICOLETA Arad, str. Alba Iulia nr. 6, bl. 538, ap.54	
Numele	Semnatura	Scara	Faza
Sef proiect	arh. Serban Elvira	1: 500	P.U.D
Proiectant	arh. Serban Elvira		Pl. nr.
Desenat	arh. Serban Elvira		01
		SITUATIE EXISTENTA	

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M

POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA



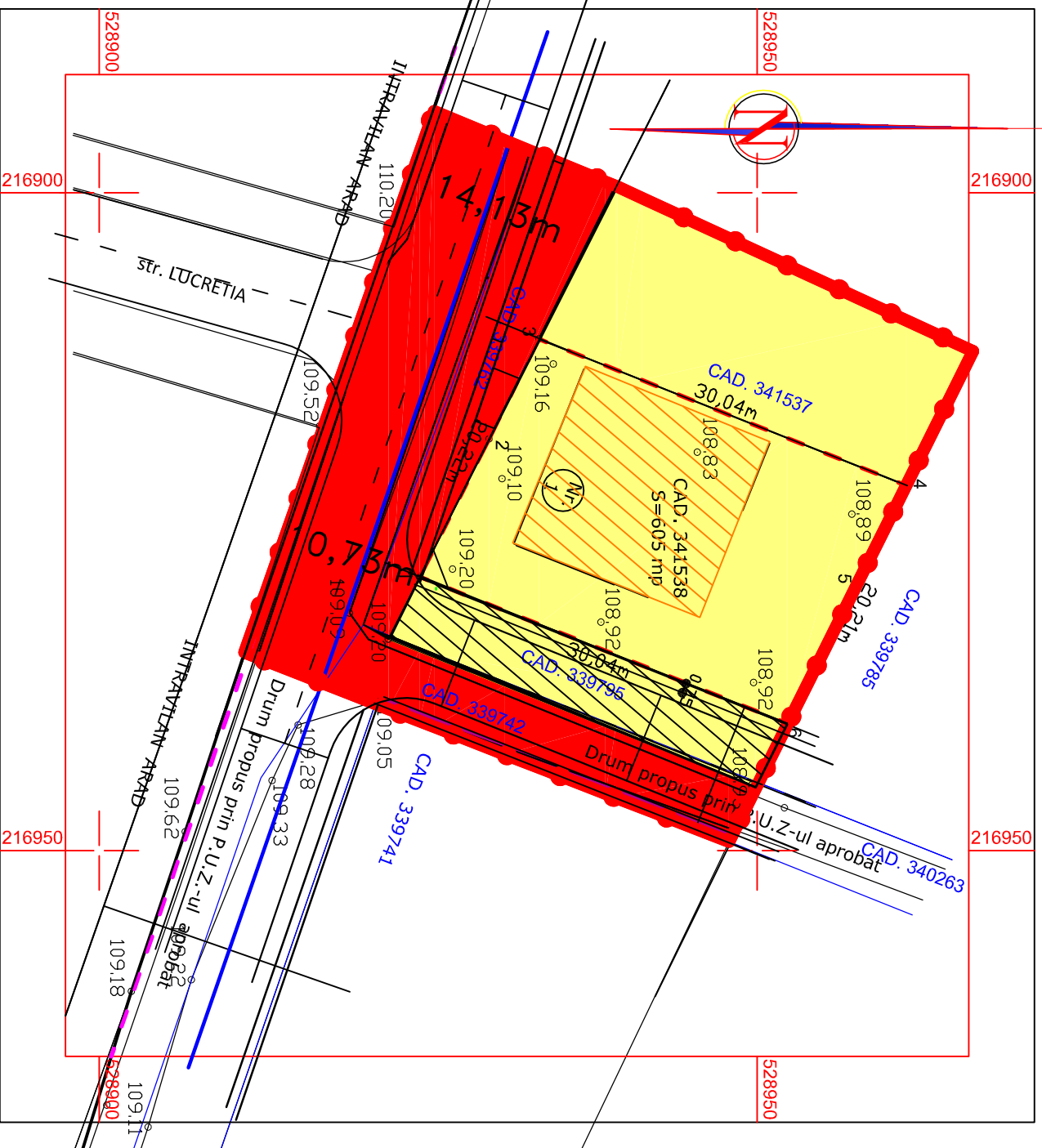
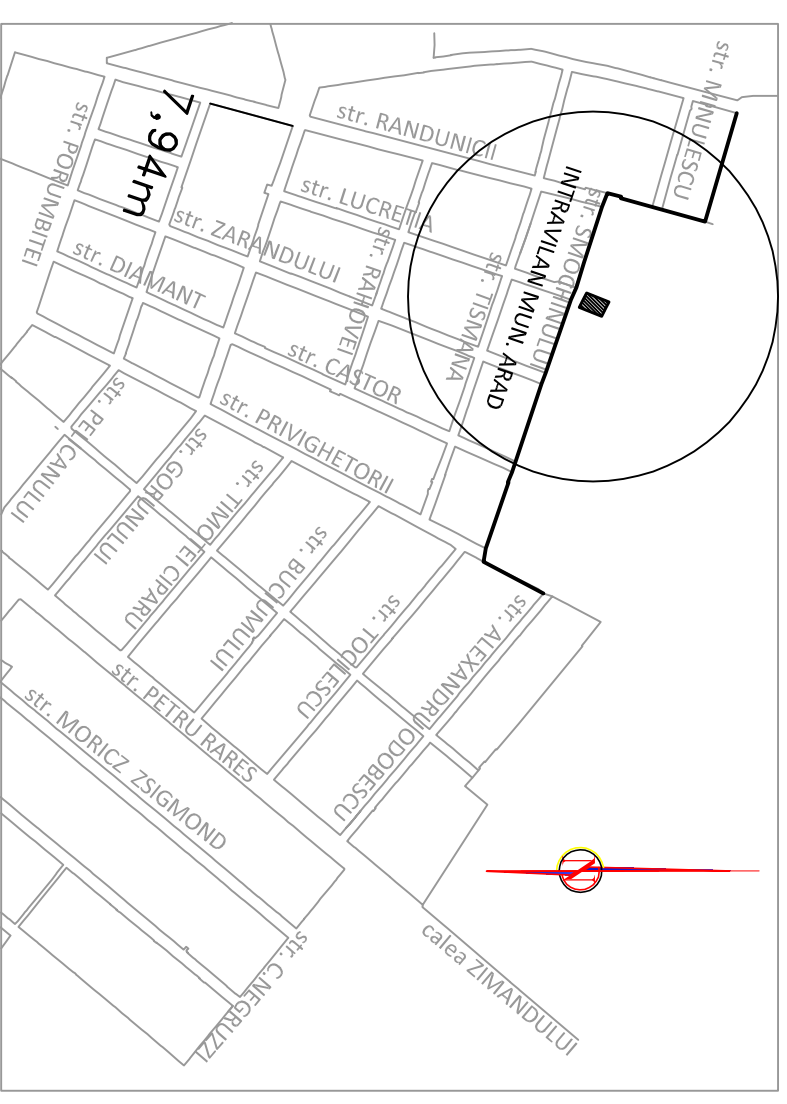
LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 1.804.00 mp
- LIMITA INCINTA STUDIATA S = 605,00 mp
- LIMITA P.U.Z. APROBAT
- CLADIRI PROPUSE
- ZONA DE LOCUIT
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE CONFORM P.U.Z. APROBAT
- ZONA ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE PROPUSE IN INCINTA STUDIATA
- ZONA SPATII VERZI AMENAJATE
- EDIFICABIL
- ZONA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE P.U.Z.

Verificator/ Expert		Semnatura	A1; A2	
			Cerinta	
PRO URBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, JO2/1360/1994			Beneficiar: POPA GHEORGHE ALIN SI POPA NICOLETA Arad, str. Alba Iulia nr. 6, M. 536, ap.54	
Sef proiect	arh. Serban Elvira	Semnatura	Scara	Nr pr. 13
Proiectant	arh. Serban Elvira		1: 200	Faza P.U.D
Desenat	arh. Serban Elvira			PL. nr. 05
			CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M Arad, ZONA SANEVTI FN	
			POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
scara 1:10000



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 1,804,00 mp
- LIMITA INCINTA STUDIATA S = 605,00 mp
- LIMITA P.U.Z. APROBAT
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA CE URMEAZA A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC
- EDIFICABIL

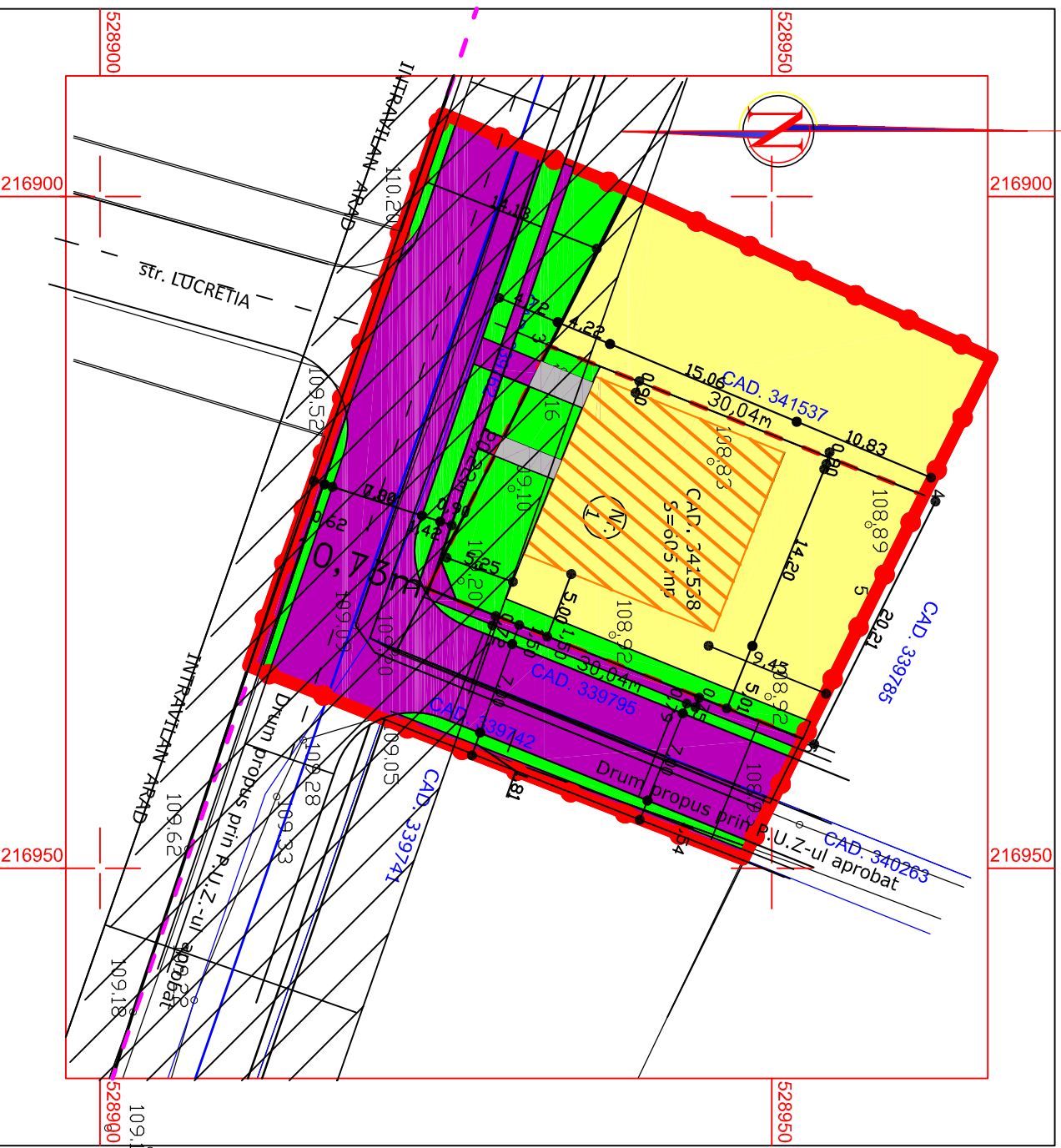
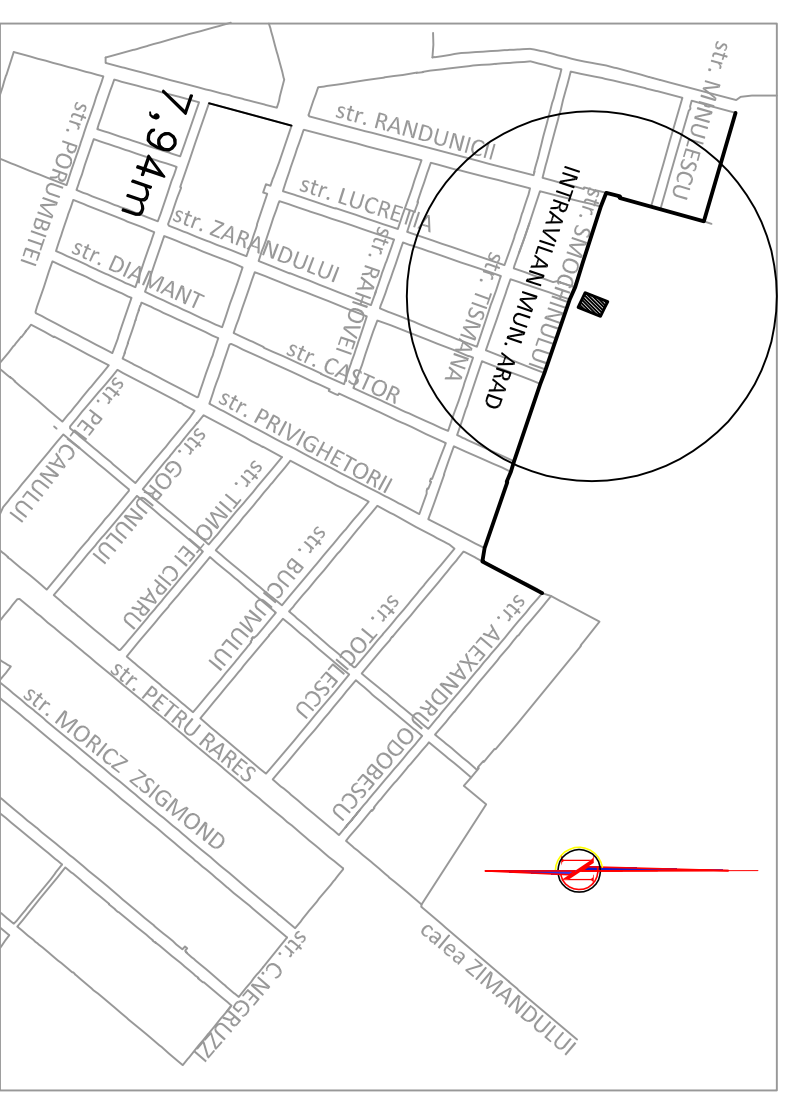
Verificator/ Expert	Semnatura	AI: A2	Certinta
PRO URBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, JO2/1360/1994		Beneficiar: POPA GHEORGHE ALIN SI POPA NICOLETA Arad, str. Alba Iulia nr. 6, bl. 538, ap.54	
Numele	Semnatura	Scara	Faza
Sef proiect	arh. Serban Elvira	1 : 500	P.U.D
Proiectant	arh. Serban Elvira		
Desenat	arh. Serban Elvira		Pl. nr. 04

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M

REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
scara 1:10000



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 1.804,00 mp
- LIMITA INCINTA STUDIATA S = 605,00 mp
- LIMITA P.U.Z. APROBAT
- ZONA DE LOCUIT
- ZONA SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE CONFORM P.U.Z. APROBAT
- ZONA ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE PROPUSE IN INCINTA STUDIATA
- EDIFICABIL
- ZONA PROTEJATE FAȚA DE CONSTRUCȚII SI CULOARE TEHNICE

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafata (mp)	%	Suprafata (mp)	%
ZONA DE LOCUIT	1.127,76	62,51	837,30	46,41
ZONA SPATII VERZI NEAMENAJATE	302,08	16,75	286,79	15,90
ZONA CIRCULATII CAROSABILE	374,16	20,74	679,91	37,69
TOTAL	1.804,00	100,00	1.804,00	100,00

BILANȚ TERITORIAL INCINTA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafata (mp)	%	Suprafata (mp)	%
ZONA DE LOCUIT	605,00	100,00	472,21	78,05
ZONA SPATII VERZI	-	-	113,87	18,82
ZONA CIRCULATII CAROSABILE	-	-	18,92	3,13
TOTAL	605,00	100,00	605,00	100,00

P.O.T.max = 40,00 %
C.U.T.max = 0,80

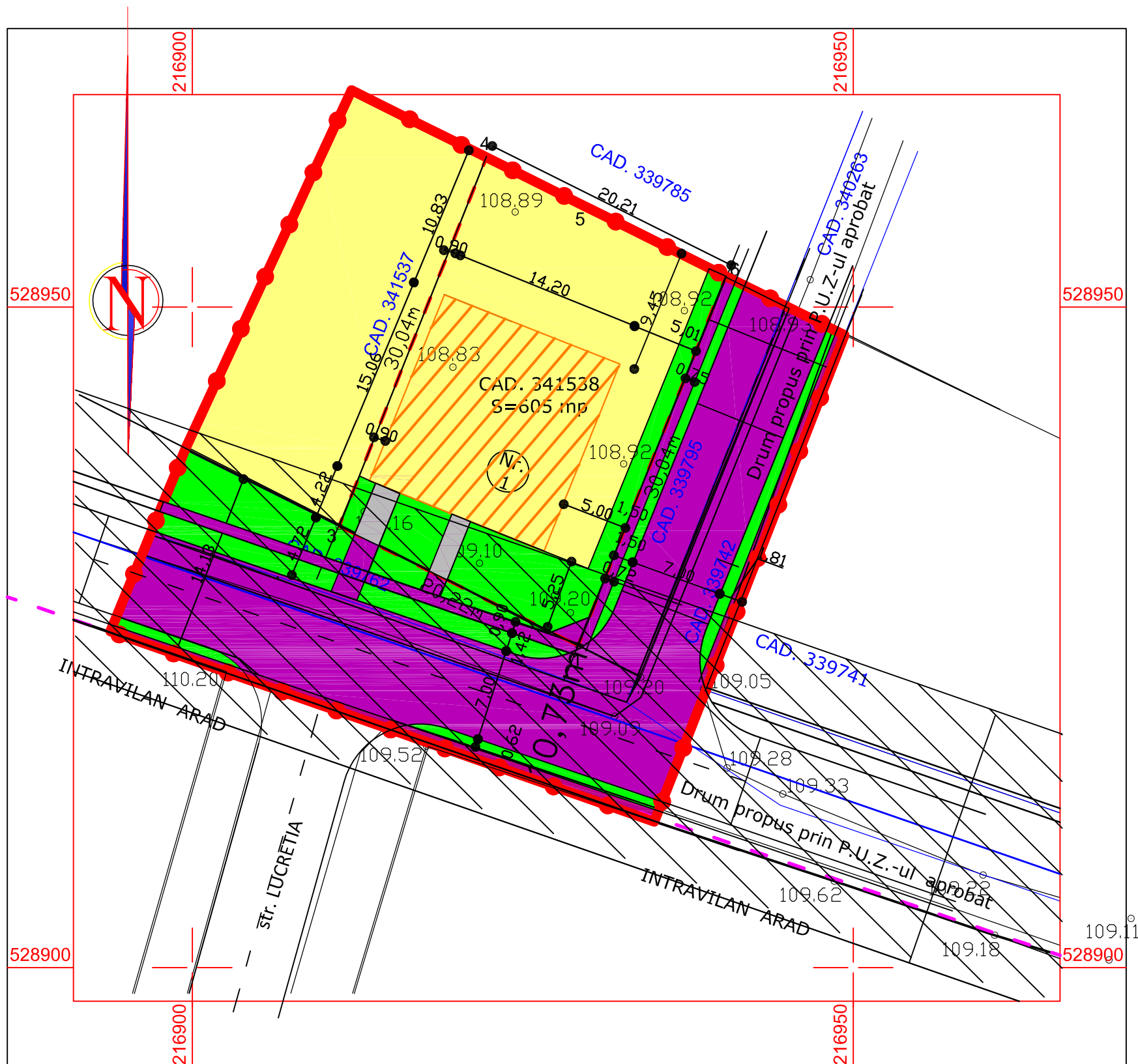
Verificator/Expert	Semnatura	AI: A2	Beneficiar: POPA GHEORGHE ALIN SI POPA NICOLETA Adresa: str. Albu Iulian nr. 6, bl. 53B, pp.54	Nr. pr. 13
Seif proiect	arh. Serban Elvira	Certina		
Proiectant	arh. Serban Elvira	Scara 1: 200	CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M Adresa: ZONA SANAVIT FN	Faza P.U.D
Desenat	arh. Serban Elvira	Reglementari Urbanistice		



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M

REGLEMENTARI URBANISTICE



BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
ZONA DE LOCUIT	1.127,76	62,51	837,30	46,41
ZONA SPAȚII VERZI NEAMENAJATE AMENAJATE	302,08	16,75	286,79	15,90
ZONA CIRCULAȚII CAROSABILE	374,16	20,74	679,91	37,69
TOTAL	1.804,00	100,00	1.804,00	100,00

BILANȚ TERITORIAL INCINTA

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
ZONA DE LOCUIT	605,00	100,00	472,21	78,05
ZONA SPAȚII VERZI	-	-	113,87	18,82
ZONA CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	18,92	3,13
TOTAL	605,00	100,00	605,00	100,00

P.O.T.max = 40,00 %
C.U.T.max = 0,80

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 1.804.00 mp
- LIMITA INCINTA STUDIATA S = 605,00 mp
- LIMITA P.U.Z. APROBAT
- ZONA DE LOCUIT
- ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE
- ZONA CIRCULAȚII CAROSABILE CONFORM P.U.Z. APROBAT
- ZONA ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE PROPUSE IN INCINTA STUDIATA
- EDIFICABIL
- ZONA PROTEJATE FATA DE CONSTRUCȚII SI CULOARE TEHNICE

Verificator/ Expert		Semnatura	A1; A2
			Cerinta
		Beneficiar: POPA GHEORGHE ALIN SI POPA NICOLETA	
arhitectura, urbanism, design		Nr. pr. 13	
B-dul Revoluției nr. 71, 4021360/1994		Arad, str. Albe Iulie nr. 63, 558, 0154	
Șef proiect	arh. Serban Elvira	Semnatura	Scara 1: 200
Proiectant	arh. Serban Elvira		CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M
Desenat	arh. Serban Elvira		REGLEMENTARI URBANISTICE
			Faza P.U.D
			PL. nr. 02