



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 275
din 30 septembrie 2015

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)
"Construire casă familială P+M cu garaj, anexă gospodărească și împrejmuire incintă",
intravilan municipiul Arad, Zona Sanevit, beneficiar Avram Adrian Ciprian și Avram Raluca Constanța,
elaborator SC CAMI STAR SRL

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 36467/A2/16.07.2015
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 36467/A2/15.07.2015 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. 36467/A2/15.07.2015 al Arhitectului-Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- Avizul Tehnic al Arhitectului-Șef nr. 9/15.07.2015;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art. 25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;
- adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 prezenți din totalul de 23).

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

HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „Construire casă familială P+M cu garaj, anexă gospodărească și împrejmuire incintă”, intravilan municipiul Arad, Zona Sanevit, cu respectarea condițiilor prevăzute în avize.

Beneficiari : Avram Adrian Ciprian și Avram Raluca Constanța

Elaborator: S.C. CAMI STAR S.R.L, proiect nr.686/2014, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Camelia Nicoleta I.Pele.

Suprafața lotului:750 mp, identificată prin extras CF. nr. 339763-Arad. Terenul este în proprietate privată - persoane fizice Avram Adrian Ciprian și Avram Raluca Constanța. Din suprafața totală a lotului, 74 mp sunt rezervați pentru tronson de drum și 676 mp pentru lotul constructibil.

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

1. Indicatori urbanistici:

- a. POT max =40%,
- b. CUT max = 1,10;

2. Regim de înălțime propus: locuință P+M și garaj P (regim de înălțime maxim admis pentru locuință P+1E+M);

Art 3. Lucrările privind realizarea prospectului stradal și extinderea rețelelor edilitare, conform prevederi P.U.Z. – Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit, Arad, zona Sanevit F.N., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Municipal Arad nr.261/2011, se vor realiza de către investitori privați, pe cheltuiala acestora și în baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale in 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 Avram Adrian Ciprian și Avram Raluca Constanța și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ovidiu MOȘNEAG

Contrasemnează
p. S E C R E T A R
Sorin CONTRAȘ



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE:

1.1. Date generale de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: Construire casă de locuit familială P+M cu garaj, anexă gospodărească și împrejmuire incintă Arad, C.F. 339763
- Beneficiar: AVRAM ADRIAN CIPRIAN și soția AVRAM RALUCA CONSTANȚA
- Proiectant: S.C. CAMI-STAR S.R.L.
- Data elaborării: Martie 2015
- Număr proiect: 686/2014
- Faza de proiectare: P.U.D. – Plan urbanistic de detaliu.

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație în faza P.U.D. se întocmește în vederea aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad a soluției urbanistice de amenajare a suprafeței de teren situată în intravilanul Municipiului Arad, zona Sanevit F.N., C.F. 339763. În planul urbanistic general al Municipiului Arad, această zonă este situată în partea de nord a intravilanului, în vecinătatea zonei de locuit a cartierului Grădiște.

Terenul studiat este liber de construcții și este proprietatea lui AVRAM ADRIAN CIPRIAN și a soției AVRAM RALUCA CONSTANȚA în urma cumpărării, conform extrasului de carte funciară nr. 339763 Arad.

Pe terenul studiat se dorește amplasarea unei locuințe cu regim de înălțime P + M.

Construcția propusă va avea o arhitectură adaptată terenului și zonei. Beneficiarul va asigura realizarea și menținerea pe întreaga durată de exploatare a construcției a nivelului și cerințelor impuse de funcțiune împreună cu respectarea normelor impuse de organele de administrație.

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare, regimul de înălțime, gradul de finisare și de dotare a construcției propuse, în condițiile particulare generate de configurația



amplasamentului, de natura geotehnică a terenului, de vecinătățile existente și de studiile de urbanism realizate anterior.

Sistematizarea terenului studiat în vederea extinderii zonei rezidențiale este oportună rezolvând cel puțin punctual problema lipsei de terenuri destinate construcției de locuințe noi, iar funcțiunile propuse sunt perfect compatibile cu caracterul zonei.

De asemenea, prin realizarea de noi construcții rezidențiale în zonă, se va îmbunătăți aspectul zonei și se va completa infrastructura tehnico-edilitară.

Atragerea în zonă a familiilor cu posibilitate de a investi în locuințe personale va însemna ameliorarea aspectului social-economic al zonei și revitalizarea acesteia.

Prezenta documentație în fază P.U.D. are la bază documentațiile de urbanism elaborate anterior și este realizat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu GM009-2000.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

În planul urbanistic general al Municipiului Arad, această zonă este situată în partea de nord a intravilanului, în vecinătatea zonei de locuit a cartierului Grădiște.

Pentru zona în care este amplasată parcela studiată prin prezentul P.U.D., a fost elaborat un plan urbanistic zonal, aprobat prin hotărârea nr.261 din 31 octombrie 2011. Planul urbanistic zonal "Construire Biserică Ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit", Arad, zona Sanevit F.N., jud. Arad, proiectul nr. 11/2011 a fost elaborat de S.C. PRO URBAN S.R.L.

Documentația în fază P.U.Z. a avut la bază planul urbanistic general al Municipiului Arad.

În prezenta documentație de urbanism în faza de proiectare P.U.D., se respectă toate regulile și condițiile impuse în regulamentul general de urbanism aferent planului urbanistic zonal (utilizări permise, amplasare, retrageri minime obligatorii, P.O.T. și C.U.T. și regim de înălțime).

Suprafețelor maxime construite se vor stabili respectând procentul de ocupare al terenului specific zonei funcționale, P.O.T. max. 40%, C.U.T. max. 1,2.

Aliniamentul obligatoriu este determinat de relația rezultată între dimensiunile lotului și clădirile propuse și vecinătăți între 5,00 și 6,30 m. Respectarea aliniamentului este impusă și din considerente compoziționale și funcționale.

Regimul de înălțime maxim $P + 1 + M$.



Amplasarea în interiorul parcelei va fi permisă numai cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil.

Conform planului urbanistic general al Municipiului Arad zona este cuprinsă în U.T.R. nr.55. Funcțiunea dominantă a zonei este funcțiunea de locuire.

Funcțiunile permise sunt cele rezidențiale și cele complementare a zonei de locuit.

Studiile de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.D. sunt Planul topografic analogic privind imobilul și Studiu Geotehnic.

Concluziile și recomandările ce se desprind din studiile de fundamentare sunt favorabile pentru realizarea investiției propuse prin prezenta documentație de urbanism.

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

Concomitent se elaborează în zonă documentații de urbanism similare pentru terenurile și parcelele învecinate.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

3.1. Analiza situației existente (accesibilitate, suprafețe, limite, vecinătăți, suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere, caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic, destinația clădirilor, tipul de proprietate asupra terenurilor)

Zona luată în studiu în cadrul prezentului P.U.D. este situată în intravilanul Municipiului Arad, în partea de nord a intravilanului, în vecinătatea zonei de locuit a cartierului Grădiște.

Conform Extrasului de carte funciară nr. 339763 Arad, parcela propriu-zis, proprietate a soților Avram însumează o suprafață totală de 750mp adiacentă străzii nou propuse. Această suprafață este împărțită în terenul destinat realizării investiției propriu-zise în suprafață de 679mp și terenul destinat străzii în suprafață de 71 mp. Categoria de folosință a terenului este de arabil în intravilan și respectiv drum în intravilan.

Accesul la proprietatea soților Avram se va realiza printr-o stradă nou creată cu profilul de 10,00m care pornește din intersecția cu strada Zărandului. Terenul destinat acestei străzi va rezulta din dezmembrarea unor suprafețe de teren cu lățimea de 5,00m din parcelele proprietarilor învecinați.



Terenul în suprafață de 679mp destinat locuinței are o formă dreptunghiulară având lungimile laturilor de 14,9m frontul stradal, 45,6m N-E, 14,9m S-E, 45,6m S-V. Lățimea terenului care va intra în alcătuirea străzii este de 4,80m.

Terenul este liber de construcții.

În zonă se percep locuințe relativ nou construite al căror număr este în creștere. Acest tip de locuințe a luat naștere în zonă în ultimii aproximativ 15 ani fiind reprezentat de locuințe individuale realizate din materiale durabile, cu regim de înălțime maxim P + 1 + M.

Starea tehnică a clădirilor este bună, casele fiind locuite de familii de vârstă medie cu venituri medii/mari.

3.2. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, adâncimea apei subterane, parametrii seismici, caracteristici zonei

Pentru determinarea condițiilor de fundare (corespunzătoare amplasamentului studiat) S.C. TERRATECHNIK S.R.L. a întocmit "Referatul Geotehnic" nr. 12/16.01.2015.

Cercetarea terenului s-a făcut cu un foraj manual $\phi 8-5/8$ până la adâncimea de 5m.

Conform ordinului N1 = 1216, Normativ privind exigențele și metodele cercetărilor geotehnice a terenurilor de fundare – indicativ NP-074/2002 amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui Factor de risc geotehnic redus, vecinătățile sunt fără riscuri.

Geomorfologic terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

Stratificația terenului rezultată în urma forajului efectuat este alcătuită din umplutură cu grosimea de 1m; complex argilos cafeniu gălbui plastic vârtos până la adâncimea de 3,6m și complex argilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent până la baza forajului.

Apa subterană a fost interceptată în forajul efectuat (luna ianuarie 2015) la adâncimea de 2,80m față de nivel teren.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă precum și de variația nivelului râului Mureș.

Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 1,40m față de nivel teren.

Conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare Seismic, privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure având M1 (perioada medie a intervalului de revenire de 100 ani) după P100-1/2006, localității Arad îi corespund: $a_g = 0,16$ și $T_c = 0,7$.

Fundarea se recomandă să se efectueze la adâncimea de 1,20m.



Presiunea convențională ce se va lua în calcul pentru Df indicată și $b = 1,00\text{m}$ este $P_{\text{conv.}} = 240 \text{ kPa}$.

3.3. Echiparea existentă

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are posibilitatea de racordare la rețelele edilitare existente în Municipiul Arad în cartierul Grădiște, prin extinderea acestora.

Rețelele propuse în zonă sunt apă-canal, gaz, energie electrică și telecomunicații.

4. REGLEMENTĂRI:

4.1. Propuneri, obiective noi solicitate prin tema-program:

Conform temei de proiectare furnizată de beneficiar, a potențialului de construibilitate a terenului studiat se propun următoarele categorii de lucrări:

- a.) Sistematizarea terenului aferent investiției;
- b.) Realizarea drumului de acces;
- c.) Clădirile propriu-zise;
- d.) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare și rețelele de incintă;
- e.) Amenajarea de spații verzi.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Locuința unifamilială P + M va fi construită în localitatea Arad, zona Sanevit F.N., parcela A 1797/21/2, pe terenul intravilan identificat în extrasul de carte funciară nr.339763 Arad în suprafață de 679 mp, proprietatea lui Avram Adrian Ciprian și a soției Raluca Constanța.

Terenul în suprafață de 679mp destinat locuinței are o formă dreptunghiulară având lungimile laturilor de 14,9m frontul stradal, 45,6m N-E, 14,9m S-E, 45,6m S-V.

Pentru realizarea profilului stradal este necesară o lungime suplimentară de 0,20m în completarea celor 4,80m propuși prin extrasul de carte funciară. Suprafața totală de teren suplimentară cedată pentru realizarea profilului stradal este de 3,00 mp. Această suprafață are o formă dreptunghiulară cu dimensiunile de 0,20 x 14,90m.

În consecință suprafața lotului rezultat pentru investiția beneficiarului este de 676,00 mp.

Suprafața maximă edificabilă pentru construcții pe parcela rezultată este de 270,00 mp.

P.O.T. maxim edificabil pentru parcela = 40%, C.U.T. maxim = 1,10, regim de înălțime maxim P+1+M.



Suprafețele maxime edificabile sunt prezentate în planșa Reglementări Urbanistice - 02U.

Conform solicitărilor beneficiarilor s-a realizat o propunere de mobilare pentru parcela rezultată identificată în planșa Propunere de mobilare – 02/1U.

În propunerea de mobilare amprenta în teren a construcțiilor propuse se încadrează într-un dreptunghi cu lungimea de 22,25m și lățimea de 10,00m. Înălțimea totală a locuinței este de 7,80m iar înălțimea la cornișă este de 4,60m.

Locuința va fi alcătuită din: baie, hol, birou, hol + casa scării, living, bucătărie, cămară, terasă acoperită, spațiu tehnic, barbecue la parter și hol + casa scării, dormitor matrimonial, 2 băi, 2 dressing-uri, 2 dormitoare, balcon la mansardă.

Structura de rezistență va fi realizată din stâlpi, grinzi, plăci plane din beton armat în combinație cu zidărie portantă.

Partea superioară a locuinței va fi închisă de șarpantă de lemn tip mansardă cu învelitoare din țiglă metalică.

Alături de locuința propriu-zisă, pe terenul studiat se vor amplasa un garaj și un gard ornamental împrejmuire incintă.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată:

Construcția va avea destinația de locuință familială și va asigura spațiul locativ necesar familiei Avram.

Caracteristicile de suprafață și volum ale construcțiilor în propunerea de mobilare sunt următoarele:

CORP A – Casă de locuit familială P + M cu anexă

Suprafața construită parter: SC parter = 170,47 MP

Suprafața utilă parter: SU parter = 130,94 MP

Suprafața construită mansardă: SC mansardă = 139,90 MP

Suprafața utilă mansardă: SU mansardă = 112,91 MP

Suprafața desfășurată: SD = 310,37 MP

Suprafața utilă: SU total = 243,85 MP

CORP B – Garaj parter

Suprafața construită: SC = 36,00 MP

Suprafața desfășurată: SD = 36,00 MP



CORP C – Împrejmuire incintă

L = 121,00 ml

Suprafața construită: SC = 24,20 MP

Suprafața desfășurată: SD = 24,20 MP

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe, accese pietonale și auto):

Construcțiile din incintă vor fi amplasate retras de la limitele de proprietate cu distanțe variabile. Fațada principală a locuinței va fi amplasată cu o retragere de 5,00m față de frontul stradal, 0,60m față de limita de proprietate din partea stângă, 3,67m față de limita de proprietate din partea dreaptă și 17,61 față de limita de proprietate din spate.

Garajul va fi și el amplasat retras față de limitele de proprietate. Fața principală a garajului va fi amplasată cu o retragere de 33,24m față de frontul stradal, 10,11m față de limita de proprietate din partea stângă, 0,60m față de limita de proprietate din partea dreaptă și 3,00m față de limita de proprietate din spate.

Platforma carosabilă va fi amplasată în dreptul accesului auto la garaj în partea dreaptă a locuinței. În jurul casei și în grădină se vor realiza alei dalate și zone verzi amenajate.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute; principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Terenul proprietate a soților Avram este teren intravilan fără construcții, fără sarcini.

Investiția propusă nu va afecta construcțiile existente învecinate.

Condițiile impuse prin regulamentele locale de urbanism sunt respectate în totalitate în cazul de față deoarece este propusă spre construire o locuință, funcțiunea predominantă în zonă fiind cea rezidențială.

Cel mai important aspect privind propunerile prezentului proiect este cel legat de prelungirea zonei destinată locuirii și aceasta prin organizarea, modernizarea și crearea de noi circulații carosabile, prin amenajarea de noi trotuare și spații verzi care să deservească locuințele ce se vor ridica în zonă în următorii ani.



4.6. Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Lucrările se referă la:

- Lucrări de sistematizare verticală;
- Amenajarea accesului în incinta obiectivului proiectat;
- Amenajarea unei platforme carosabile în incinta obiectivului proiectat, pentru accesul la garaj;
- Amenajarea zonelor verzi.

Structura generală a circulației carosabile, respectiv străzile propuse să asigure accesul carosabil la toate loturile au fost stabilite în planul urbanistic zonal realizat anterior.

Beneficiarul va ceda domeniului public, pentru realizarea prospectului stradal, porțiunea de teren cu lățimea de 5,00m, în suprafață de 74,00mp.

Lucrările de sistematizare verticală se vor realiza cu scopul creării unei platforme unitare care să se încadrează în zonă.

Pentru realizarea străzii prin P.U.Z. s-a propus amenajarea carosabilului și a trotuarelor astfel:

- carosabilul de 7,00 m lățime (două benzi de circulație);
- trotuare cu lățimi de 0,75 m;
- zone verzi cu lățimi cuprinse între 0,75 și 1,00 m;
- rigole pe lângă carosabile.

Structura sistemului propus este alcătuită din:

- îmbrăcăminte asfaltică realizată din:
 - strat de uzură din beton asfaltic bogat în criblură cu execuția la cald B.A./16 de 4,00 cm grosime;
 - strat de legătură din beton asfaltic deschis cu agrement mare de criblură B.A.D. 25 de 6,00 cm grosime.
- iar pentru fundație:
 - strat de macadam ordinar de 10,00 cm grosime;
 - strat de fundație din balast de 15,00 cm grosime.

Modernizarea acestei străzi va îmbunătăți condițiile de circulație pe întreaga rețea stradală.

Amenajarea accesului și a platformei carosabile se va face cu raze de racordare la nivelul bordurii de 4,00m pentru a facilita accesul autoturismelor pe platforma amenajată în incintă. Structura rutieră adoptată are următoarea alcătuire: dale prefabricate cu grosimea de 8cm, 3cm nisip



pilonat, strat de fundație din balast 20cm. Structura rutieră va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton montate la nivel pe o fundație din beton simplu.

4.7. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor, coeficientul de utilizare a terenurilor):

- Regimul de aliniere a construcțiilor:

Construcțiile din incintă vor fi amplasate retras de la limitele de proprietate cu distanțe variabile. Fațada principală a locuinței va fi amplasată cu o retragere de 5m față de frontul stradal, 0,6m față de limita de proprietate din partea stângă, 3,67m față de limita de proprietate din partea dreaptă și 17,61m față de limita de proprietate din spate.

Garajul va fi și el amplasat retras față de limitele de proprietate. Fața principală a garajului va fi amplasată cu o retragere de 33,24m față de frontul stradal, 10,11m față de limita de proprietate din partea stângă, 0,60m față de limita de proprietate din partea dreaptă și 3,00m față de limita de proprietate din spate.

Datorită densității încă scăzute a locuințelor în zonă, nu se pune problema umbririi clădirilor învecinate.

- Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime maxim edificabil prin prezentul P.U.D. este de P+1+M.

Conform cerințelor beneficiarilor locuința propusă va avea regimul de înălțime: P + M.

Înălțimea la cornișă a locuinței este de 4,60m iar înălțimea maximă de 7,80m.

Înălțimea la cornișă a garajului este de 2,80m iar înălțimea maximă de 4,60m.

- Modul de utilizare a terenului

Conform Extrasului de carte funciară nr. 339763 Arad, parcela propriu-zis, proprietate a soților Avram însumează o suprafață totală de 750mp adiacentă străzii nou propuse. Această suprafață este împărțită în terenul destinat realizării investiției propriu-zise în suprafață de 676mp și terenul destinat străzii în suprafață de 74 mp.

- Indicii de control privind modul de utilizare a terenului aferent obiectivului de investiție propus sunt:

- Procentul de ocupare a terenului P.O.T.:
- P.O.T. maxim (zonă predominantă rezidențială) = 40%
- P.O.T. existent = 0,00%
- P.O.T. propus maxim edificabil = 40,00%



- Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.:
 - C.U.T. maxim = 1,20
 - C.U.T. existent = 0,00
 - C.U.T. propus maxim edificabil = 1,10
- **Indicatori pentru situația de mobilare propusă:**

Locuință unifamilială P + M

- Aria construită = 170,47mp.
- Aria desfășurată = 310,37mp.

Gara

- Aria construită = 36,00mp.
- Aria desfășurată = 36,00mp.

Gard ornamental

- Aria construită = 24,20mp.
- Aria desfășurată = 24,20mp.

- Procentul de ocupare a terenului P.O.T.:
- P.O.T. maxim (zonă predominantă rezidențială) = 40%
- P.O.T. existent = 0,00%
- P.O.T. propus = 34,00%
- Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.:
- C.U.T. maxim = 1,20
- C.U.T. existent = 0,00
- C.U.T. propus = 0,55

4.8. Asigurarea utilităților:

1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a clădirii se va realiza de la conducta de apă potabilă stradală.

Branșamentul de apă va fi proiectat și executat de regia de apă-canal, conform avizului.

Contorizarea consumului de apă potabilă se va realiza cu ajutorul unui contor de apă cu montaj orizontal, montat într-un cămin apometru construit în incintă, lângă limita de proprietate.



2. Canalizare menajeră

Până la finalizarea lucrărilor de canalizare stradală aflate în execuție, evacuarea apelor menajere rezultate de la clădire va fi soluționată prin construirea unui decantor vidanjabil.

Decantorul va fi construit din beton armat și va fi în totalitate îngropat având la suprafața pământului natural doar cele 2 guri de vidanjare. Marca betonului ce va fi folosit este C12/15 iar armarea se va face cu oțel beton $\phi 10$ și $\phi 12$. Deasupra decantorului vidanjabil în stratul de pământ va fi amenajat spațiu verde.

Decantorul va fi împărțit în 2 compartimente cu o capacitate de înmagazinare totală de 15 mc. Un compartiment va fi pentru depuneri grosiere și un compartiment pentru depuneri lichide fiecare fiind prevăzut cu câte o gură de vidanjare pozată la nivelul terenului natural și închisă etanș pentru împiedicarea răspândirii mirosului. Amplasamentul decantorului față de orice fel de construcție este de minim 10m după cum rezultă din planurile anexate.

Cuvele de beton armat sunt izolate corespunzător cu 2 straturi de carton asfalt și 3 straturi de bitum pentru a împiedica transferul de lichide din decantor la terenul natural și a apei freatiche în decantor.

Canalizarea va fi executată din tuburi PVC Dn 315mm mufate, îmbinate cu inele de cauciuc.

La racordarea instalației interioare și la schimbări de direcție, vor fi prevăzute cămine de vizitare prefabricate, executate conform STAS 2448/82.

3. Canalizare pluvială

Datorită faptului că în zonă nu există un sistem centralizat de canalizare pluvială, apele meteorice vor fi evacuate spre grădină sau în drenul de pietriș prevăzut în jurul clădirii.

4. Alimentarea cu energie electrică

Se estimează, pentru noul obiectiv, un consum de energie electrică având următoarele caracteristici:

Puterea instalată: $P_i = 25 \text{ kW}$

Factorul de cerere: $K_c = 0.40$

Puterea de calcul: $P_c = 10 \text{ kW}$

Curentul de calcul: $I_c = 17 \text{ A}$

Alimentarea noului obiectiv se va realiza din linia electrică aeriană de 0,40 kV existentă derivată din LEA 0,4 kV.



Se va realiza un branșament monofazic subteran, cu un cablu tip CYY 4*16 mm² protejat în țeavă PVC 40mm, din linia electrică aeriană de 0,4 kV existentă. La consumator se va prevedea un bloc de măsură și protecție monofazat. Lungimea branșamentului: aproximativ 15m.

5. Telecomunicații

Pentru telefonizarea noului obiectiv se propune realizarea unui racord telefonic aerian, pozat pe stâlpii și clădirile existente, la cea mai apropiată cutie terminală existentă.

6. Instalații termice

Soluția propusă pentru acoperirea necesarului de energie termică – încălzire și apă caldă menajeră – este centrala termică mixtă pe combustibil solid și gaz.

La parterul locuinței propuse se va realiza un spațiu tehnic în care se va amplasa centrala termică.

7. Alimentarea cu gaze naturale

Racordul la rețeaua de gaz se va realiza după prelungirea rețelei existente în apropiere.

4.9. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus):

Circulația terenurilor. Servituți.

În cadrul parcelei de teren pe care urmează să fie construită casa de locuit, garajul și gardul, suprafețele au diverse destinații și sunt repartizate astfel:

Bilanț teritorial pe parcelă		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Teren arabil	679,00	90,53	0,00	0,00
2	Locuințe și funcțiuni complementare	0,00	0,00	270,00	36,00
3	Accese, platforme carosabile și pietonale din incintă	0,00	0,00	88,40	11,80
4	Spații verzi amenajate în incintă	0,00	0,00	587,60	42,30
5	Căi comunicație rutieră domeniu public	71,00	9,47	74,00	9,90
TOTAL:		750,00	100,00	750,00	100,00

Bilanț teritorial pe lotul rezultat		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Teren arabil	676,00	90,53	0,00	0,00
2	Locuințe și funcțiuni complementare	0,00	0,00	270,00	40,00
3	Accese, platforme carosabile și pietonale din incintă	0,00	0,00	88,00	13,00
4	Spații verzi amenajate în incintă	0,00	0,00	318,00	47,00
TOTAL:		676,00	100,00	676,00	100,00



- **Circulația terenurilor:**

Terenul aferent obiectivului de investiție propus prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 750mp, este proprietatea privată a beneficiarilor Avram Adrian Ciprian și Avram Raluca Constanța în urma cumpărării. Terenul este înscris în cartea funciară nr. 339763 Arad.

- **Servituți:**

Din suprafața totală de 750mp beneficiarul va ceda domeniului public porțiunea destinată drumului în suprafață de 74mp. Suprafața rezultată amenajarea locuinței și a anexelor aferente este de 676mp.

Terenul intravilan nu are nici o înscrisere referitoare la sarcini.

Pentru realizarea străzii care să asigure accesul carosabil și pietonal la loturi, proprietarii parcelelor învecinate și-au exprimat acordul notarial privind realizarea acesteia.

5. CONCLUZII:

- **Consecințele realizării obiectivelor propuse:**
- **Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.-ului.**
- **Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.**

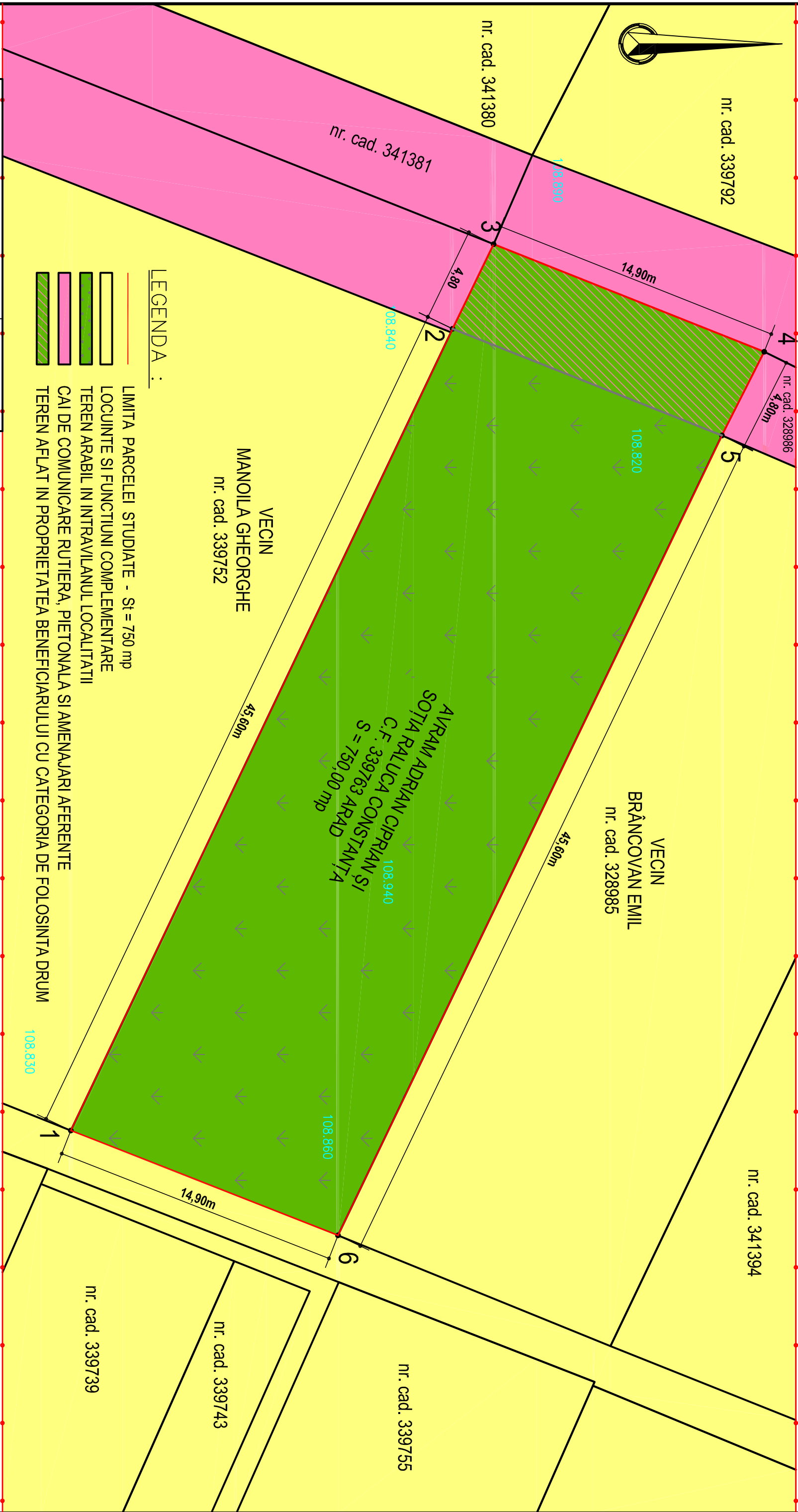
Odată cu apariția noii investiții – locuință P + M se va ameliora în primul rând aspectul străzii, care în prezent este mărginită de terenuri agricole și grădini, dar totodată această investiție poate fi considerată o continuare a procesului de dezvoltare a zonei rezidențiale. Apariția unei noi locuințe în această zonă, urmată desigur de construirea altor case de locuit, va grăbi și investiția în lucrări de amenajare a suprafețelor carosabile, a trotuarelor și spațiilor verzi, astfel încât acest întreg proces va duce la conturarea clară a străzii, la vitalizarea acesteia și la îmbunătățirea aspectelor social-economice ale zonei.

După aprobarea P.U.D. și stabilirea tuturor condițiilor de realizare a investiției este necesară continuarea proiectării cu derularea fazelor de proiect tehnic și detalii de execuție necesare obținerii Autorizației de construire și execuție a obiectivului.

Elaboratorul soluției consideră oportună realizarea investiției care va fi benefică atât pentru investitor, cât și pentru modernizarea aspectelor urbanistice și social-economice ale zonei.

Șef proiect:	arh. PELE CAMELIA
Arhitectură:	arh. PELE CAMELIA
Geo:	S.C. TERRATECHNIK S.R.L.
Topo:	CHIRIAC MĂDĂLINA MANUELA

P.U.D. PLAN URBANISTIC
DE DETALIU



LEGENDA :

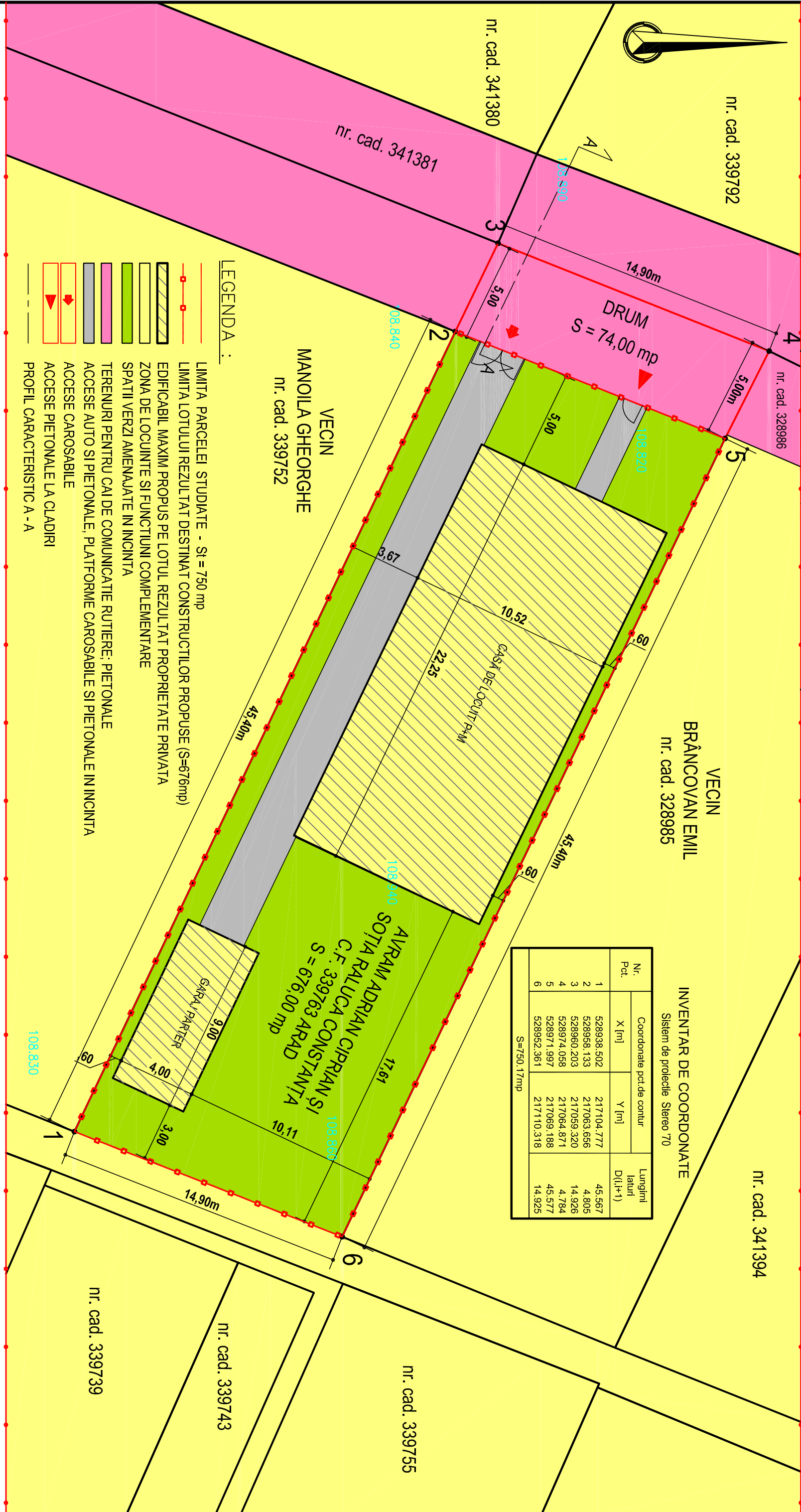
- LIMITA PARCELEI STUDIAE - St = 750 mp
- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- TEREN ARABIL IN INTRAVILANUL LOCALITATII
- CAI DE COMUNICARE RUTIERA, PIETONALA SI AMENAJARI AFERENTE
- TEREN AFLAT IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI CU CATEGORIA DE FOLOSINTA DRUM

BILANT TERITORIAL PE PARCELA			existent	
	mp	%		
1 Teren arabil	679.00	90.53		
2 Locuinte si functiuni complementare	0.00	0.00		
3 Accese, platforme carosabile si pietonale din incinta	0.00	0.00		
4 Spatii verzi amenajate in incinta	0.00	0.00		
5 Teren aflat in proprietatea beneficiarului cu categoria de folosinta drum	71.00	9.47		
TOTAL GENERAL	750.00	100		

VERIFICATORI EXPERT	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR./DATA	
	S.C. "CAMI STAR" S.R.L. ATELIER DE PROIECTARE				
	SEBIȘ STR. REPUBLICII 25, TEL: 311076				
	C.U.I. 7073301 C.I. J02/109/1995				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara: 1 : 200	Titlu proiect: - Construire casă de locuit familială P+M cu garaj; anexă gospodărească și împrejmuire incintă Arad, C.F. 339763	Proiect Nr. 686/2014
ȘEF PROIECT	arh. PELE CAMELIA				Faza: P.U.D.
PROIECTAT	arh. PELE CAMELIA		Data: 03/2015	Titlu planșă: SITUAȚIA EXISTENTĂ	Planșa nr. 01 U
DESENAT	des.teh. LAZEA ROVIN				

MAXIME EDIFICABILE	Existent	Propus
P.O.T.	0,00%	40,00%
C.U.T.	0,00	1,10
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P + 1 + M	
ARIE TEREN	676,00 MP	

P.U.D. PLAN URBANISTIC
DE DETALIU



INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de proiectie Stereo 70			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528938.502	217104.777	45.567
2	528958.133	217063.656	4.805
3	528960.203	217059.320	14.926
4	528974.058	217064.871	4.784
5	528971.997	217069.188	45.577
6	528952.361	217110.318	14.925
S=750.17mp			

LEGENDA :

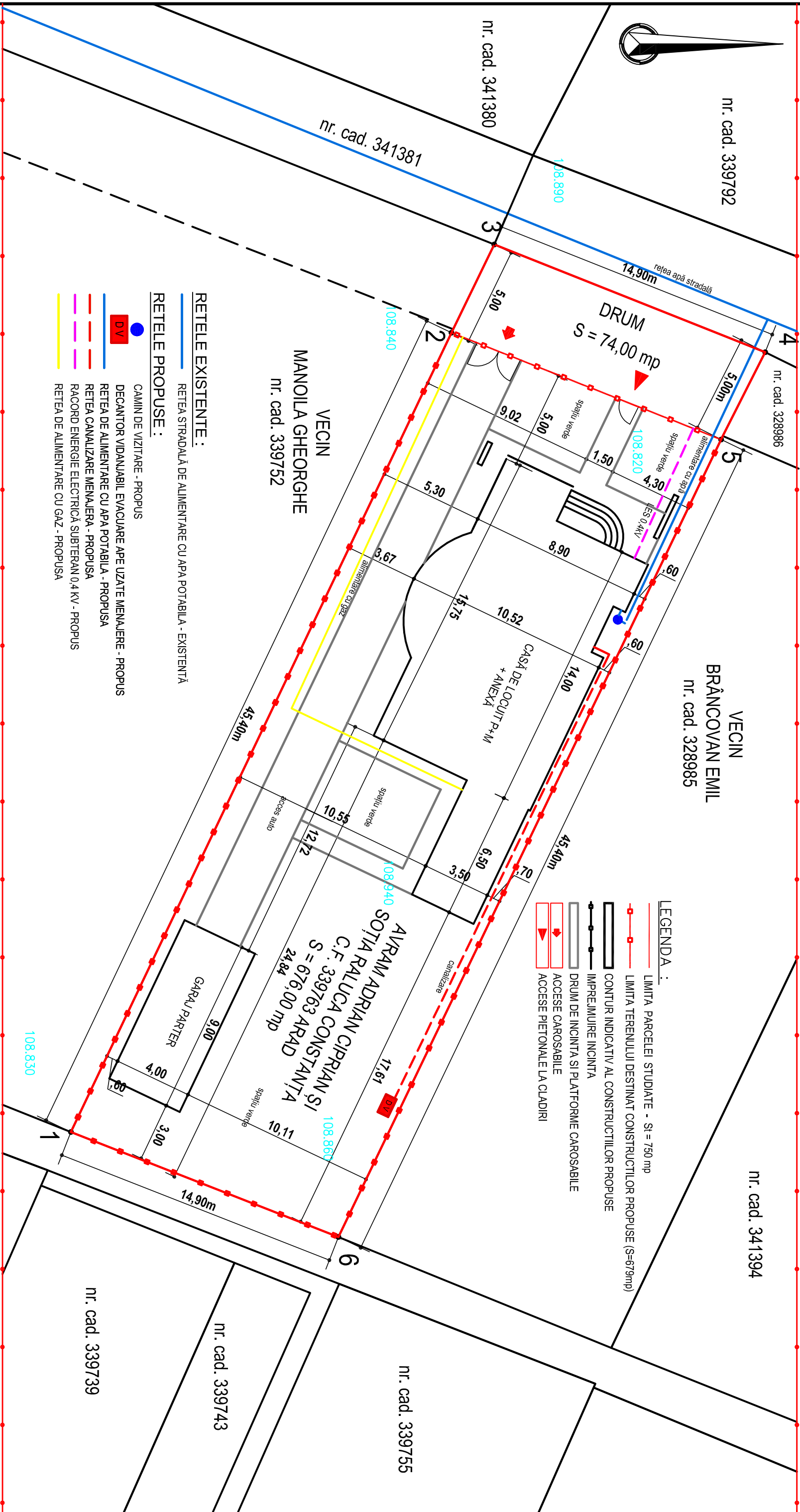
- LIMITA PARCELEI STUDATE - Si = 750 mp
- LIMITA LOTULUI REZULTAT DESTINAT CONSTRUCȚILOR PROPUSE (S=676mp)
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ PE LOTUL REZULTAT PROPRIETATE PRIVATA
- ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- SPATII VERZI AMENAJATE ÎN ÎNCINTA
- TERENURI PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE: PIETONALE
- ACCESSE AUTO ȘI PIETONALE, PLATFORME CAROSABILE ȘI PIETONALE ÎN ÎNCINTA
- ACCESSE CAROSABILE
- ACCESSE PIETONALE LA CLADIRI
- PROFIL CARACTERISTIC A - A

BILANT TERITORIAL PE PARCELĂ		existent		propus	
	mp	%	mp	%	
1 Teren arabil	679.00	90.53	0.00	0.00	
2 Locuințe și funcțiuni complementare	0.00	0.00	270.00	36.00	
3 Accese, platforme carosabile și pietonale din incinta	0.00	0.00	88.40	11.80	
4 Spații verzi amenajate în incinta	0.00	0.00	587.60	42.30	
5 Cai de comunicație rutieră - domeniul public	71.00	9.47	74.00	9.90	
TOTAL GENERAL	750.00	100	750.00	100	

BILANT TERITORIAL PE LOTUL REZULTAT		existent		propus	
	mp	%	mp	%	
1 Teren arabil	676.00	100.00	0.00	0.00	
2 Locuințe și funcțiuni complementare	0.00	0.00	270.00	40.00	
3 Accese, platforme carosabile și pietonale din incinta	0.00	0.00	88.00	13.00	
4 Spații verzi amenajate în incinta	0.00	0.00	318.00	47.00	
TOTAL GENERAL	676.00	100	676.00	100	

VERIFICATORI EXPERT	NUME	SEMNĂȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR./DATA	
 S.C. "CAMI STAR" S.R.L. ATELIER DE PROIECTARE SEBIȘ STR. REPUBLICII 25, TEL: 311076 C.U.I. 7073301 C.I. J02/109/1995					
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂȚURA			
ȘEF PROIECT	art.h. PELE CAMELIA		Scara: 1 : 200		
PROIECTAT	art.h. PELE CAMELIA				
DESENAT	des.teh. LAZEA ROVIN		Data: 03/2015	<u>Titlu proiect:</u> PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Construire casă de locuit familială P+M cu garaj; anexa gospodărească și împingminte înclintă Arad, C.F., 339/63	<u>Beneficiar:</u> AVRAM ADRIAN CIPRIAN ȘI SOTIA AVRAM RALUCA CONSTANȚA CHIȘINEU CRIȘ, STR. GĂRII NR.29A, JUĐ. ARAD
			<u>Titlu planșă:</u>	REGLEMENTARI URBANISTICE	Proiect Nr. 686/2014
				Planșa nr. 02U	

P.U.D. PLAN URBANISTIC
DE DETALIU



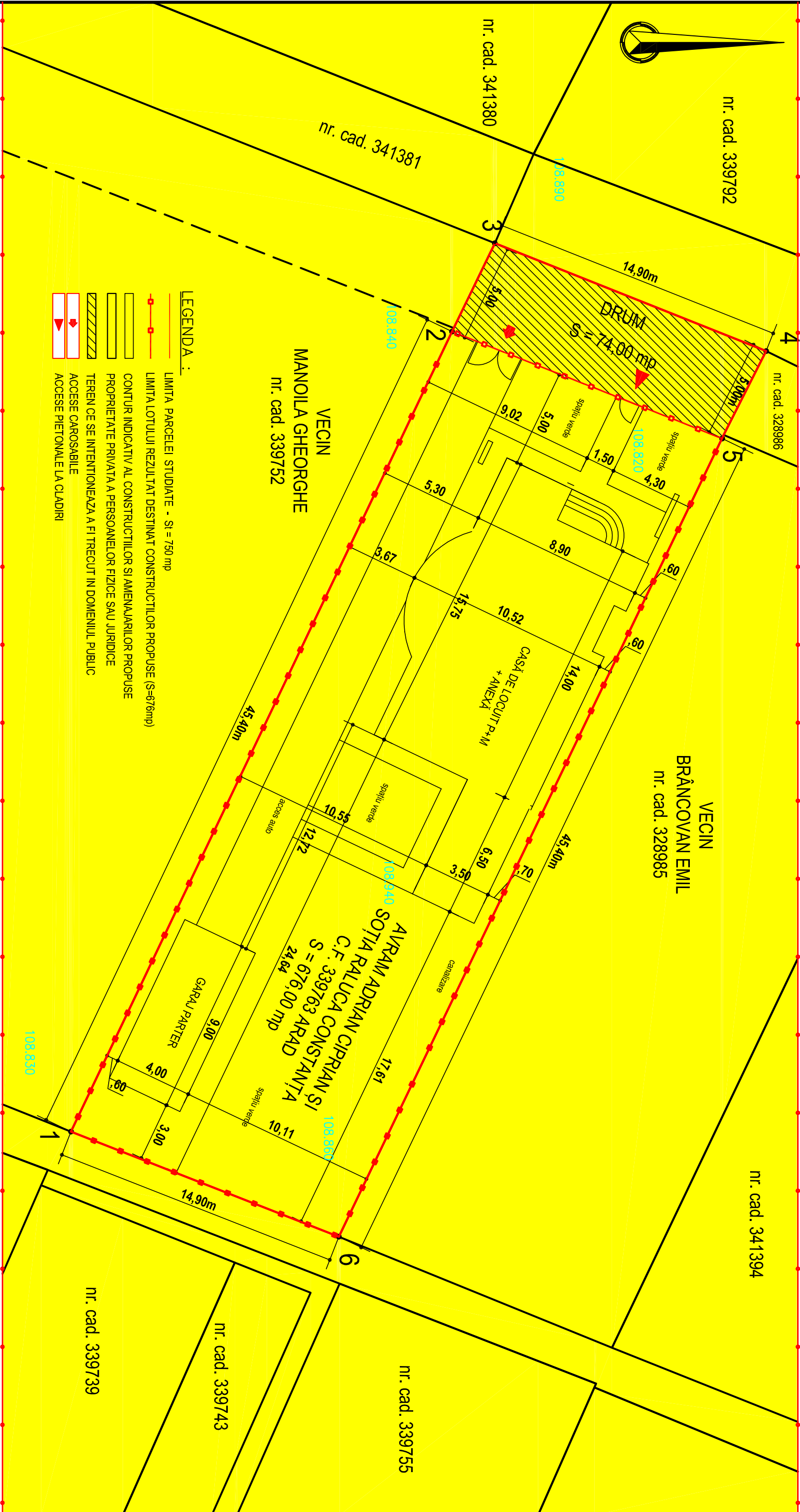
RETELE EXISTENTE :
RETEA STRADALĂ DE ALIMENTARE CU APA POTABILA - EXISTENTĂ

RETELE PROPUSE :
CAMIN DE VIZITARE - PROPUȘ
DECANTOR VIDANUABIL EVACUARE APE UZATE MENAJERE - PROPUȘ
RETEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILA - PROPUȘ
RETEA CANALIZARE MENAJERA - PROPUȘ
RACORD ENERGIE ELECTRICA SUBTERAN 0,4 kV - PROPUȘ
RETEA DE ALIMENTARE CU GAZ - PROPUȘ

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: Stereo '70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528938.502	217104.777	45.567
2	528958.133	217063.656	4.805
3	528960.203	217059.320	14.926
4	528974.058	217064.871	4.784
5	528971.997	217069.188	45.577
6	528952.361	217110.318	14.925
S=750.17mp			

VERIFICATORI EXPERT	NUME	SEMNĂȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR./DATA	
S.C. "CAMI STAR" S.R.L. ATELIER DE PROIECTARE SEBIȘ STR. REPUBLICII 25, TEL: 311076 C.U.I. 7073301 C.I. J02/109/1995				Beneficiar: AVRAM ADRIAN CIPRIAN ȘI SOTIA AVRAM RALUȚA CONSTANTȚA CHIȘINEU CRIȘ, STR. GARII NR.29A, JUDEȚ ARAD	Proiect Nr. 686/2014
SPECIFICĂȚIE	NUME	SEMNĂȚURA	Scara: 1 : 200	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Construire casă de locuit familială P+M cu garaj; anexă gospodărească și împrejmuire incintă Arad, C.F. 339763	Faza: P.U.D.
ȘEF PROIECT	arh. PELE CAMELIA				
PROIECTAT	arh. PELE CAMELIA		Data: 03/2015	Titlu planșă: REGLEMENTARI	Planșa nr. 03U
DESENAT	des.teh. LAZEA ROVIN			EDILITARE	



- LEGENDA :
- LIMITA PARCELEI STUDIATE - St = 750 mp
 - LIMITA LOTULUI REZULTAT DESTINAT CONSTRUCȚILOR PROPUSE (S=676mp)
 - CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCȚILOR SI AMENAJĂRILOR PROPUSE
 - PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
 - TEREN CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUT ÎN DOMENIUL PUBLIC
 - ACCES CAROSABILE
 - ACCES PIEDONALE LA CLADIRI

BILANT TERRITORIAL PE PARCELĂ		existent		propus	
	mp	%	mp	%	
1 Teren arabil	679.00	90.53	0.00	0.00	
2 Locuine și funcțiuni complementare	0.00	0.00	270.00	36.00	
3 Accese, platforme carosabile și pietonale din incinta	0.00	0.00	88.40	11.80	
4 Spații verzi amenajate în incinta	0.00	0.00	587.60	42.30	
5 Căi comunicație rutieră - domeniul public	71.00	9.47	74.00	9.90	
TOTAL GENERAL	750.00	100	750.00	100	

INVENTAR DE COORDONATE

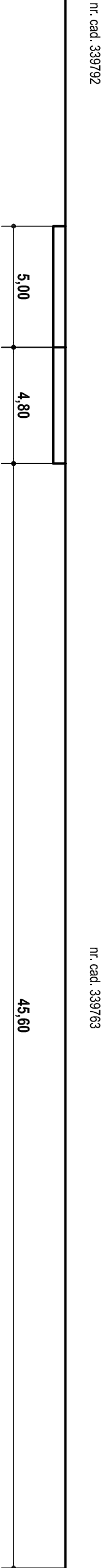
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528938.502	217104.777	45.567
2	528958.133	217063.656	4.805
3	528960.203	217059.320	14.926
4	528974.058	217064.871	4.784
5	528971.997	217069.188	45.577
6	528952.361	217110.318	14.925

S=750.17mp

VERIFICATORI EXPERT		NUME	SEMNĂȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR./DATA	
 S.C. "CAMI STAR" S.R.L. ATELIER DE PROIECTARE SEBIȘ STR. REPUBLICII 25, TEL: 311076 C.U.I. 7073301 C.I. J02/109/1995						
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂȚURA				
ȘEF PROIECT	art. PELE CAMELIA		Scara: 1 : 200	<u>Titlu proiect:</u> PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Construire casă de locuit familială P+M cu garaj; anexă gospodărească și împrejmuire închisă Arad, C.F. 339763		
PROIECTAT	art. PELE CAMELIA		Data: 03/2015	<u>Titlu planșă:</u> OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ		
DESENAT	des.teh. LAZEA ROVIN			Planșa nr. 04U		

P.U.D. PLAN URBANISTIC
DE DETALIU

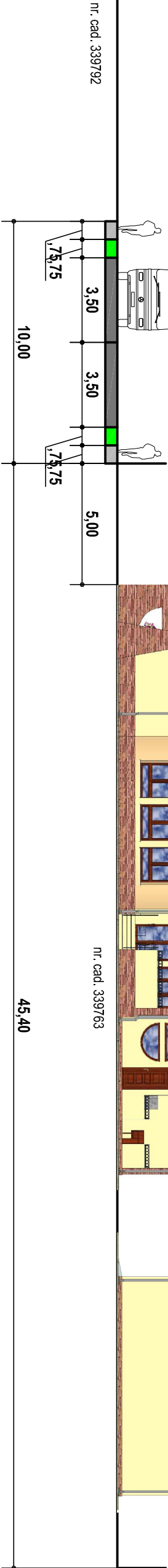
EXISTENT



PROBUS



PROPUNERE DE
MOBILARE



LEGENDA :

- CAROSABIL AUTO
- SPATII VERZI
- TROTUAR
- GRAD IMPREJMUIRE PROPRIETATE

VERIFICATORI EXPERT	NUME	SEMNĂȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR./DATA
S.C. "CAMI STAR" S.R.L. ATELIER DE PROIECTARE SEBIȘ STR. REPUBLICII 25, TEL: 311076 C.U.I. 7073301 C.I. J02/109/1995				Beneficiar: AVRAM ADRIAN CIPRIAN și soția AVRAM RALUCA CONSTANȚA CHIȘINEU CRIȘ, STR. GĂRI NR.29A, JUDE. ARAD
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂȚURA	Scara: 1 : 200	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Construire casă de locuit familială P+M cu garaj; anexa gospodărească și împrejurime încălzi Arad, C.F. 339763
ȘEF PROIECT	arh. PELE CAMELIA			Faza: P.U.D.
PROIECTAT	arh. PELE CAMELIA			Planșa nr 05U
DESINAT	des. teh. I AZEA ROVINI		Data: 03/2015	EXISTENT - PROBUS - MOBILARE

Nr.209/20.07.2015
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)
"Construire casă familială P+M cu garaj, anexă gospodărească și împrejmuire incintă",
intravilan municipiul Arad, Zona Sanevit

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 36467/A2/16.07.2015
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 36467/A2/15.07.2015 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. 36467/A2/15.07.2015 al Arhitectului-Şef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- Avizul Tehnic al Arhitectului-Şef nr. 9/15.07.2015;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art. 25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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, cu modificările și completările ulterioare;

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 casă familială P+M cu garaj, anexă gospodărească și împrejmuire incintă”, intravilan municipiul Arad, Zona Sanevit, cu respectarea condițiilor prevăzute în avize.

Beneficiari : Avram Adrian Ciprian și Avram Raluca Constanța

Elaborator: S.C. CAMI STAR S.R.L, proiect nr.686/2014, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Camelia Nicoleta I.Pele.

Suprafața lotului:750 mp, identificată prin extras CF. nr. 339763-Arad. Terenul este în proprietate privată - persoane fizice Avram Adrian Ciprian și Avram Raluca Constanța. Din suprafața totală a lotului, 74 mp sunt rezervați pentru tronson de drum și 676 mp pentru lotul construibil.

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

1. Indicatori urbanistici:

a. POT max =40%,

b. CUT max = 1,10;

2. Regim de înălțime propus: locuință P+M și garaj P (regim de înălțime maxim admis pentru locuință P+1E+M);

Art 3. Lucrările privind realizarea prospectului stradal și extinderea rețelelor edilitare, conform prevederi P.U.Z. – Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit, Arad, zona Sanevit F.N., aprobată prin H.C.L.M. Arad nr.261/2011, se vor realiza de către investitori privați, pe cheltuiala acestora și în baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale in 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 Avram Adrian Ciprian și Avram Raluca Constanța 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 casă familială P+M cu garaj, anexă gospodărească și împrejmuire incintă",
intravilan municipiul Arad, Zona Sanevit

Beneficiar: Avram Adrian Ciprian și Avram Raluca Constanța

Elaborator: S.C. CAMI STAR S.R.L, proiect nr.686/2014, specialist cu drept de semnătură RUR:
arh. Camelia Nicoleta I.Pele

Suprafața lotului:750 mp, identificată prin extras CF. nr. 339763-Arad. Terenul este în proprietate privată - persoane fizice Avram Adrian Ciprian și Avram Raluca Constanța. Din suprafața totală de teren, 74 mp sunt rezervați pentru tronson de drum și 676 mp pentru lotul constructibil.

Având în vedere:

- raportul de specialitate nr.34647/A2/15.07.2015 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu;
- raportul informării și consultării publicului nr.ad.34647//A2/15.07.2015, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 9/15.07.2015 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism 1702/13.10.2014, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu, cu următoarele condiții de construire:

- indicatori urbanistici: POT max admis=40%, CUT max admis= 1,10; Regim de înălțime propus: locuință P+M și garaj P (regim de înălțime maxim admis P+1E+M);

Se va prelua trasa stradală propusă prin documentația P.U.Z. – Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit, Arad, zona Sanevit F.N., aprobată conform H.C.L.M. Arad nr.261/2011, asigurând crearea prospectului de stradă, și lucrările de extindere a rețelelor edilitare. Acestea se vor realiza de către investitorii interesați din zonă, pe cheltuiala acestora.

P R I M A R

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism P.U.D.

"Construire casă familială P+M cu garaj, anexă gospodărească și împrejmuire incintă",
intravilan municipiul Arad, Zona Sanevit

Beneficiar: Avram Adrian Ciprian și Avram Raluca Constanța

Elaborator: S.C. CAMI STAR S.R.L, proiect nr.686/2014, specialist cu drept de semnătură RUR:
arh. Camelia Nicoleta I.Pele

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

Încadrarea în localitate

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

În conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad, terenul este situat în UTR nr.55, subzona predominant rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.

În zona care cuprinde și lotul ce face obiectul reglementării prin PUD a fost elaborată o documentație de urbanism P.U.Z Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit, aprobat prin HCLM Arad nr. 261/2011.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la nord, est și sud: terenuri arabile proprietăți private
- la vest: teren destinat viitoarei străzi private aflată în prelungirea str.Zărandului.

Situația juridică a terenului

Terenul din zona reglementată, având categoria de folosință arabil în intravilan are o suprafață de 750 mp identificată prin: extras CF. 339763-Arad. Terenul este proprietate privată - persoane fizice Avram Adrian Ciprian și Avram Raluca Constanța.

Suprafața de 74 mp din lotul proprietate privată va fi afectată de realizarea noii străzi propuse prin P.U.Z. aprobat, cu propunerea de preluare în domeniul public al municipiului Arad, după realizarea noului prospect stradal și realizarea rețelilor edilitare.

Suprafața de teren rezultată pentru lotul construibil este de 676 mp.

Descrierea soluției propuse

Prin documentația prezentă se stabilesc condițiile de amplasare pe lot a unei locuințe unifamiliale și anexe gospodărești, preluând prospectele stradale, retrageri față de aliniament, regim maxim de înălțime din PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 261/2011.

Indicatori urbanistici: POT max =40%, CUT max = 1,10. Regim de înălțime propus: locuință P+M și garaj P (regimul de înălțime maxim admis prin P.U.Z. este P+1E+M);

- înălțime maximă la cornișă a locuinței: 4,60 m (maxim admisă 7,80 m),
- înălțimea maximă la cornișă a garajului: 2,80 m (maxim admisă 4,60 m)

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Locuința va fi retrasă față de limitele de proprietate:

- 5,00 m față de frontul stradal (retrageri admise prin PUZ între 5m și 6,3m)
- min.3,60 m față de limita de proprietate dreapta
- min.0,60 m față de limita de proprietate stângă
- min.17,60 m față de limita de proprietate spate

Garajul va fi retras față de limita posterioară cu min 3 m și min. 0,60 m față de limita de proprietate dreapta.

Circulația

Accesul auto și pietonal pe lot se va realiza prin strada care va fi creată și care pornește din intersecția cu strada Zărandului.

Conform P.U.Z. – Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit, Arad, zona Sanevit F.N., aprobată prin H.C.L.M. Arad nr.261/2011, lățimea prospectului noii străzi va fi de 10m, asigurând 7,00 m parte carosabilă, trotuare 2x0,75 m și zone verzi 2x0,75 m. Terenul destinat acestei străzi va rezulta din dezmembrarea unor suprafețe de teren din parcelele aflate pe ambele părți ale străzii (o parte din parcelele sunt deja construite ținând cont de aceste restricții).

Din suprafața lotului reglementat prin PUD se va dezmembra o suprafață de 74 mp necesară realizării prospectului de stradă, indicatorii urbanistici fiind stabiliți funcție de noua suprafață a lotului de 676mp.

Utilități: preluare soluție propusă prin PUZ aprobat de prelungire a rețelelor existente în str. Zărandului și racordare la acestea (variantă de amplasare subterană).

Costurile privind realizarea prospectului stradal și extinderea rețelelor edilitare se vor realiza din fondurile investitorilor privați interesați.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1702 din 13 oct.2014:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	144242269/24.04.2015
2	E-ON Gaz Distribuție SA	269/14.04.2015
3	Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	515/15/SU-AR/15.04.2015
4	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	278/ 22.04.2015
5	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	6379/22.05.2015
6	O.C.P.I. Arad	PV recepție 1267/30.12.14
7	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	8379/23.04.2015
8	S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	135/16.04.2015
9	M.A.I. – I.G.P.R. – I.P.J. ARAD – SERVICIUL RUTIER	250117/14.04.2015
10	Primăria Municipiului Arad-Direcția Tehnică, Serv. Întreținere și Reparații Căi de Comunicații	33356/T4/29.05.2015

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 18.06.2016, precum și a redeunerii documentației cu nr. 41285/30.06.2015 conform celor solicitate prin adresa Primăriei Municipiului Arad nr. 36467/A2/26.06.2015, s-a emis Avizul tehnic nr. 9/15.07.2015.

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

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu