

This file has been cleaned of potential threats.

If you confirm that the file is coming from a trusted source, you can send the following SHA-256 hash value to your admin for the original file.

83ce8f1b8a110a32fa04b1436257fb3c66ea2a29cf79b8191c282227a831d48c

To view the reconstructed contents, please SCROLL DOWN to next page.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 222
din 18 iulie 2016

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)
Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, garajșiîmprejmuire,
intravilanmunicipiulArad, zona Sanevit, strada Măslinului nr.12

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 43767/28.06.2016 rev.1,

Luând în considerare inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 37443/30.05.2016,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. ad. 34903/A2/24.05.2016, în conformitate cu prevederile Ordinul Ministrului 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,

Ținând seama de raportul cu nr. 37414/A2 din 09.06.2016 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente,

Analizând raportul cu nr. 37414/A2 din 30.05.2016 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente pentru demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism PUD,

Ținând seamade avizul tehnic al Arhitectului - Șef nr. 4/09.06.2016,

Luând în considerare rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere 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,

Ținând seama de prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere 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 (21 consilieri prezenti din totalul de 23),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin. (5) lit. c), art. 45 alin.(2) lit. e)și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu: **Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, intravilanmunicipiulArad, zona Sanevit**, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

1. beneficiari: Demșorean Gheorghe și Demșorean Maria;
2. elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira Serban, proiect nr. 13/2016;
3. suprafața reglementată: 751 mp, identificată prin CF nr. 345956 și CF 345955, proprietate privată - persoane fizice Demșorean Gheorghe și Demșorean Maria.

Din suprafața totală de teren, 74,70mp sunt rezervați pentru tronson de drum, iar 676,30 mp pentru lotul construibil.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

- a) indicatori urbanistici POT max/lot = 40%; CUT max/lot = 0,80;
- b) regim maxim de înălțime a clădirii: P+1E și parter pentru garaj;
- c) înălțime maximă la cornișă a locuinței: 5,15 m (maxim admisă 8,30 m),
- d) înălțimea maximă la cornișă a garajului: 2,80 m (maxim admisă 4,50 m)

Art 3. Lucrările privind realizarea prospectului stradal și extinderea rețelelor edilitare, conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal – Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit, Arad, zona Sanevit F.N., aprobată prin Hotărârea nr.261/2011 a Consiliului Local al Municipiului Arad, se vor realiza de către investitori privați, 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 Demșorean Gheorghe și Demșorean Maria și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Geanina-Simona PISTRU-POPA

Contrasemnează
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

Red/Dact I.F./I.F. Verif. C.M.

1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad

1 ex. Dosar ședință CLMA 18.07.2016

Cod PMA -S1-02

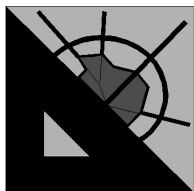
P.U.D.

**PLAN URBANISTIC
DE DETALIU**

**CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE
INALTIME P+1E, GARAJ SI IMPREJMUIRE**

Arad, ZONA SANEVIT FN

**Beneficiar: DEMSOREAN GHEORGHE
si DEMSOREAN MARIA**



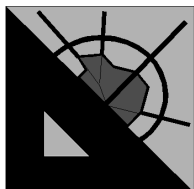
PRO URBAN S.R.L.

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 IN REGIM DE INALTIME P+1E, GARAJ SI IMPREJMUIRE Arad, ZONA SANEVIT, FN
BENEFICIAR	:DEMSOREAN GHEORGHE si DEMSOREAN MARIA Arad, str. Dunarii, nr. 8, bl. 42, sc. 3, ap. 50
PROIECT Nr.	: 13/2016
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 IN REGIM DE INALTIME P+1E, GARAJ SI IMPREJMUIRE Arad, ZONA SANEVIT, FN
BENEFICIAR	:DEMSOREAN GHEORGHE si DEMSOREAN MARIA Arad, str. Dunarii, nr. 8, bl. 42, sc. 3, ap. 50
PROIECT Nr.	: 13/2016
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+1E, un garaj și împrejmuire

Metodologia folosită – baza documentație

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu,indicativ : G M 009-2000.

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

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborata de ing. Mann Sebastian Toma.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Teritoriul luat in considerare pentru realizarea obiectivului propus , este situat intr-o zona de locuit a cartierului Gradiste, in partea de nord a municipiului. In cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, aceasta zona este destinata locuintelor si face parte din U.T.R. nr 55 .

In partea de sud se invecineaza cu terenul cu nr. cad. 328985, teren in proprietatea lui Brancovan Emanuel Emil, la vest zona studiata se invecineaza cu zona de locuit (teren arabi) terenul cu nr. cad. 339816, proprietate privata a persoanelor fizice, iar in partea de est cu terenul cu nr. cad 339853 drum de pamant si terenul cu nr. cad 339760, proprietatea privata a persoanelor fizice (Nedescu Florin Cornel), la nord cu terenul cu nr. cad. 341395, teren privat al persoanelor fizice (Stana Ioan Claudiu)– zona de locuit.

Prin acest P.U.D., se va asigura amplasamentul si conditiile de functionare a unei locuinte unifamiliale si a unui garaj..

Se va reorganiza circulatia pietonala si se va asigura accesul carosabil la cladirea propusa precum si locuri de parcare si garare in incinta.

Se va urmarii integrarea si armonizarea noii constructii si a amenajarilor cu cele existente mentinute.

Se va tine seama de zona verde existenta care va fi amenajata si integrata in ansamblu.

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

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

Pentru determinarea conditiilor de fundare a fost necesara elaborarea unui studiu geotehnic.

Conform studiului geotehnic anexat, zona studiata de incadreaza in Depresiunea Panonica , care s-a format prin scufundarea unei suprafete intinse in timpul neozoicului.

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

Conform SR 11100/1-93 perimetrul se incadreaza in macrozona de intensitate seismica 7 grade. Adancimea de inghet este de 0,70-0,80 m

Terenul este plan, nu este inundabil.

- de la CTn teren-0,80 sol vegetal prafos, cafeniu vartos
- 0,80-3,60 m argila cafenie, galbuie,plastic vartoasa
- 3,60- 5,00 m, argila prafoasa, nisipoasa cafenie, galbuie plastic consistenta

Apa subterana în zona apare la -2,80 m sub forma de infiltrații puternice’

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona studiată face parte din 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.,

În Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, în această zonă s-a prevăzut ca zonă funcțională, zonă de locuințe și funcțiuni complementare: construcții comerciale și construcții pentru servicii.

Terenul care face obiectul acestui PUD se învecinează cu :

- În partea de sud cu terenul cu nr. cad. 328985, teren proprietatea privată
- la vest zona studiată se învecinează cu zona de locuit terenul cu nr. cad. 339816 proprietate privată a persoanelor fizice, teren pe care pe o parte se va realiza strada propusă prin PUZ aprobat, menționat mai sus.
- în partea de est cu terenul cu nr. cad 339853 drum de pământ și terenul cu nr.cad 339760, teren proprietate privată a persoanelor fizice,
- la nord cu terenul cu nr. cad.341395, privat al persoanelor fizice – zonă de locuit.

Conform Extrasului C. F. Nr. 345955, suprafața terenului este de 71 mp teren necesar realizării străzii propuse, și CF nr.345956 în suprafața de 680 mp, teren aferent construcțiilor propuse, terenuri aflate în proprietatea familiei Demsoreanu Gheorghe și Demsoreanu Maria. Acest amplasament, ca și categorie de folosință este teren arabil în intravilan, dar ca și zonă funcțională este zonă de locuit.

Zona studiată, este în suprafața de 5.181,00 mp .

În incintă:.

Steren	= 751,00 mp
S teren arabil – zonă de locuit	= 751,00 mp
P.O.T. = 0,00 %	
C.U.T. = 0,00	

În zona studiată

Steren	= 5.181,00 mp
Szonă locuit	= 4.281,80 mp
Szonă verde	= 172,53 mp
Scirculații	= 726,67 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 751,00 mp, care este proprietatea privată familiei Demsorean Gheorghe și Demsorean Maria, conform CF nr. 345955 și CF nr. 345956.

Analiza geotehnică

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, această zonă este în intravilan.

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

Conform SR 11100/1-93 perimetrul se incadreaza in macrozona de intensitate seismica 7 grade. Adancimea de inghet este de 0,70-0,80 m

Terenul este plan, nu este inundabil.

- de la CTn teren-0,80 sol vegetal prafos, cafeniu vartos
 - 0,80-3,60 m argila cafenie, galbuie, plastic vartoasa
 - 3,60- 5,00 m, argila prafoasa, nisipoasa cafenie, galbuie plastic consistenta
- Apa subterana in zona apare la -2,80 m sub forma de infiltratii puternice'

Analiza fondului construit existent

In 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 vest a amplasamentului, pe prelungirea strazii Zarandului.

Canalizare menajeră

În zonă este rețea de canalizare menajeră la capatul strazii Zarandului.

Canalizarea pluvială

Scurgerea apelor pluviale se face prin intermediul rigolelor care le conduc la bazinul de retentie, de unde se va folosii apa pentru udarea gazonului.

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 zona există o rețea LEA jt care este de-a lungul străzii Zaradului .

Telecomunicații

În zona studiată nu există o rețea Tc.

Alimentarea cu gaz

În zona studiată există rețea de alimentare cu gaz pe strada Zarandului la cca 16 m de latura de sud a amplasamentului..

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 studiată 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 eficienta masurilor de protectie antiseismică poate fi judecată numai in mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se incadrează 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 protectia 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 in regim de inaltime P+1E, un garaj P si imprejmuire.

Construcțiile propuse prin prezenta documentație sunt amplasate pe terenul cu nr. cad. 345956, teren in suprafata de 676,30, teren aferent constructiilor, iar diferenta de teren de 3,70 mp va fi cedata pentru ca impreuna cu cei 71,00 mp cu nr. cad. 345955 sa asigure terenul necesar realizarii cailor de acces carosabile si pietonale.

Zona edificabilă este amplasată în incintă la 5,00 m față de noua limita de proprietate din vest conform aliniament propus prin P.U.Z-ul aprobat și retras cu o distanta de 2,80 m (pentru cladirea de locuit), respectiv 0,80m (pentru garaj) față de limita de proprietate sud și 0,60 m față de limita de proprietate nord și la 12,00 m fata de limita de proprietate est..

Clădirile vor fi realizate din materiale durabile.

Inaltimea la cornise este de 5,15 m, iar inaltimea maxima 8,30 m pentru locuinta si inaltimea la cornisa de 2,80 m si inaltimea maxima 4,50 m pentru garaj.

In incinta:

Steren	=	751,00 mp
S zona drum	=	74,70 mp
S aferent constructiilor	=	676,30 mp
S zona de locuit	=	524,53 mp
Szona verde	=	122,51 mp
S circulatii.	=	29,26 mp

In limitele edificabilului, constructiile vor respecta P.O.T. max si C.U.T max propuse prin prezenta documentatie.

Conform P.U.Z. aprobat :

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

C.U.T.max = 0,80

Accesul carosabil în incintă se face din strada din partea de vest, strada ce urmează a se realiza.

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 latime..

În incintă au fost prevăzută o platformă de parcare și un spațiu 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 109,45 pe carosabilul de pe strada și 109,42 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 apă a obiectivului propus prin prezenta documentație se va realiza prin extinderea și racordarea la cea mai apropiată rețea de alimentare cu apă, de pe strada din partea de vest a incintei, de pe strada Zaradului..

Conform normativ NP 086/2005, capitol 4, privind stingerea din interior a incendiilor nu sunt necesari hidranți 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 propusă, realizată prin extinderea rețelei de canalizare de pe strada Zaradului.

În P.U.Z-ul aprobat au fost prevăzute rețele de apă și canalizare pe strada din vestul amplasamentului., iar pe strada Zaradului există rețea de canalizare la cca. 114,00 m de latura de sud a amplasamentului. Apele pluviale de pe acoperișuri, vor fi evacuate gravitațional într-un bazin de retenție, iar apa va fi folosită pentru udarea spațiilor verzi.

BREVIAR DE CALCUL

1.ALIMENTAREA CU APA

1.1.ALIMENTAREA CU APA POTABILA- (conf.STAS 1478-90)

a. Date de calcul

- Tipul unitatii - 1 locuinta unifamiliala
- Numar locuitori - 3 persoane
- Suprafata construita: max - locuinta + garaj = 209,84 mp
- Utilarea cu obiecte sanitare:

	Buc/ 1 Casa	Total
Lavoar	3	3
Vase closet	2	2
Cada baie	1	1
Dusuri	1	1
Spalator vase	1	1
Masina sp. rufe	1	1
Masina sp. Vase	1	1
Robinet dublu 1/2"	2	2
Sifon pardoseala	3	3

- Necesarul specific de apa rece si calda pentru un locuitor .
 $q_{sp} = 170$ l/ persoana, in cazul prepararii locale a apei calde.
 $q_{sp\ acm.} = 60$ l/ persoana la 45°C , apa calda menajera

b. Calculul necesarului zilnic de apa potabila

$$Q_{zimed} = q_{sp} \times N = 170 \text{ l/ pers} \times 3 \text{ persoane} = 510,00 \text{ l/ zi} = 0,0510 \text{ mc./zi}$$

$$Q_{zimax} = Q_{zimed} \times K_{zi} = 0,0510 \text{ mc./zi} \times 1,25 = 0,0638 \text{ mc./zi}$$

Unde : $K_{zi} = 1,25$ pentru instalatia cu apa rece , canalizare si prepararea locala a apei calde menajere.

$$Q_{oramax} = (Q_{zimax} / 24) \times k_o = (0,0638 / 24) \times 2,80 = 0,0074 \text{ mc./ora.}$$

$Q_{zimed} = 0,0510 \text{ mc./zi}$
$Q_{zimax} = 0,0638 \text{ mc./zi}$
$Q_{oramax} = 0,0074 \text{ mc./ora}$

c. Calculul debitului de calcul „ q_c ”

$$q_c = a \times b \times c \times \sqrt{E}$$

Unde : $a = 1$ - prepararea locala apa calda menajera

E – suma echivalentilor punctelor de consum conform calculului:

- lavoare	buc. 3 x 0,35 =	1,05	
- vase closet	buc. 2 x 0,50 =	1,00	
- cada baie	buc. 1 x 1,00 =	1,00	
- dus	buc. 1 x 1,00 =	1,00	
- spalator vase	buc. 1 x 1,00 =	1,00	
- masina de spalat vase	buc. 1 x 0,50 =	0,50	
- masina de spalat rufe	buc. 1 x 0,85 =	0,85	
- robinet dublu serviciu 1/2"	buc. 2 x 1,50 =		
$q_c = 1 \times 1 \times 1 \times 3,066 = 3,066 \text{ l/sec}$			$E = 9,40$ 3,00

2. CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE- .

a. DETERMINAREA DEBITELOR DE RESTITUTIE

Conform STAS 1846

$$Q_{szimed} = Q_{zimed} \times 0,80 = 0,0510 \text{ mc/zi} \times 0,80 = 0,0408 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{szimax} = Q_{zimax} \times 0,80 = 0,0638 \text{ mc/zi} \times 0,80 = 0,0510 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{soramax} = Q_{oramax} \times 0,80 = 0,0074 \text{ mc/ora} \times 0,80 = 0,00059 \text{ mc/ora}$$

b. DETERMINAREA DEBITULUI DE CALCUL

Conform STAS 1795 – 87

$$Q_c = Q_s + q_{s \max}$$

Unde: Q_c = Debitul de calcul

Q_s = Debit corespunzator valorii sumei echivalentilor E_s , ai obiectelor sanitare.

$$q_{s \max} = 1,15 \text{ l/sec} = \text{debitul specific de scurgere maxim al obiectelor sanitare.}$$

$$Q_s = a \times 0,70 \sqrt{E_s}$$

Unde : $a = 0,33$ – pentru 24 ore furnizare apa.

E_s = suma echivalentilor de debite de scurgere ale obiectelor sanitare.

Calculul sumei echivalentilor de debite de scurgere E_s .

- lavoare	buc.	3 x 1,00 =	3,00
- vase closet	buc.	2 x 6,00 =	12,00
- cada baie	buc.	1 x 2,00 =	2,00
- dus	buc.	1 x 2,00 =	2,00
- spalator vase	buc.	1 x 1,00 =	1,00
- masina de spalat vase	buc.	1 x 2,00 =	2,00
- masina de spalat rufe	buc.	1 x 1,50 =	1,50
- sifon de pardoseala	buc.	3 x 1,00 =	3,00

$E = 26,50$

$$Q_s = a \times 0,70 \times 34,25 = 0,33 \times 0,70 \times 5,15 = 1,19 \text{ l/sec}$$

$Q_c = 1,19 + 1,15 = 2,34 \text{ l/sec}$
--

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,

Parcagele

Avand în vedere funcțiunea propusa în incintă, cea de locuire, a fost prevăzut un loc de parcare, pe alea carosabila de acces la garaj..

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 minima de 122,51 mp, respectiv 18,11 %, iar conform plansei de mobilare propusa zona verde este de 401,92 mp , reprezentand 59,43 %.

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 pe strada Zarandului..

Telecomunicații

Clădirea propusă va beneficia de rețeaua de telefonie mobilă.

Prezenta documentatie respecta Ordinul MS 119/2014, cap. IV, art. 34

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 Din care edificabil	-	-	524,53 (270,52)	77,59 (40,00)
2	SPAȚII VERZI amenajate	-	-	122,51	18,11
3	CIRCULAȚII	-	-	29,26	4,32
4	TEREN ARABIL	751,00	100,00		
	TOTAL aferent cladirilor propane			676,30	100,00
	TEREN NECESAR REALIZARII STRAZII PROPUSE PRIN PUZ APROBAT CU HG. 261/2011			74,70	
	TOTAL teren studiat	751,00	100,00		

Din analiza bilantului se constată că zona de locuit, ocupă o suprafață reprezentând 77,59 % din total suprafață incintă. Spațiile verzi ocupă 18,11 % din total incintă, iar circulațiile ocupă 4,32 % din total incintă. Edificabilul reprezinta 40,00 %.

BILANT TERITORIAL - MOBILARE

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	CLADIRI DE LOCUIT	-	-	167,21	24,72
2	SPAȚII VERZI amenajate	-	-	401,92	59,43
3	CIRCULATII	-	-	107,17	15,85
4	TEREN ARABIL	676,30	100,00		
	TOTAL aferent cladirilor propuse	676,30	100,00	676,30	100,00
	TEREN NECESAR REALIZARII STRAZII PROPUSE PRIN PUZ APROBAT CU HG. 261/2011	74,70		74,70	
	TOTAL teren studiat	751,00		751,00	

BILANT TERITORIAL - EDIFICABIL

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	CLADIRI DE LOCUIT	-	-	270,52	40,00
2	SPAȚII VERZI amenajate	-	-	298,61	44,15
3	CIRCULATII	-	-	107,17	15,85
4	TEREN ARABIL	676,30	100,00		
	TOTAL aferent cladirilor propuse	676,30	100,00	676,30	100,00
	TEREN NECESAR REALIZARII STRAZII PROPUSE PRIN PUZ APROBAT CU HG. 261/2011	74,70		74,70	
	TOTAL teren studiat	751,00		751,00	

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+1E pentru locuința și P pentru garaj
- 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 propriu-zis, la realizarea racordurilor de la rețelele de utilități și până la firiștele clădirilor, realizarea acceselor. Toate aceste lucrări intră în sarcina beneficiarului pe cheltuiala acestuia și se vor executa etapizat

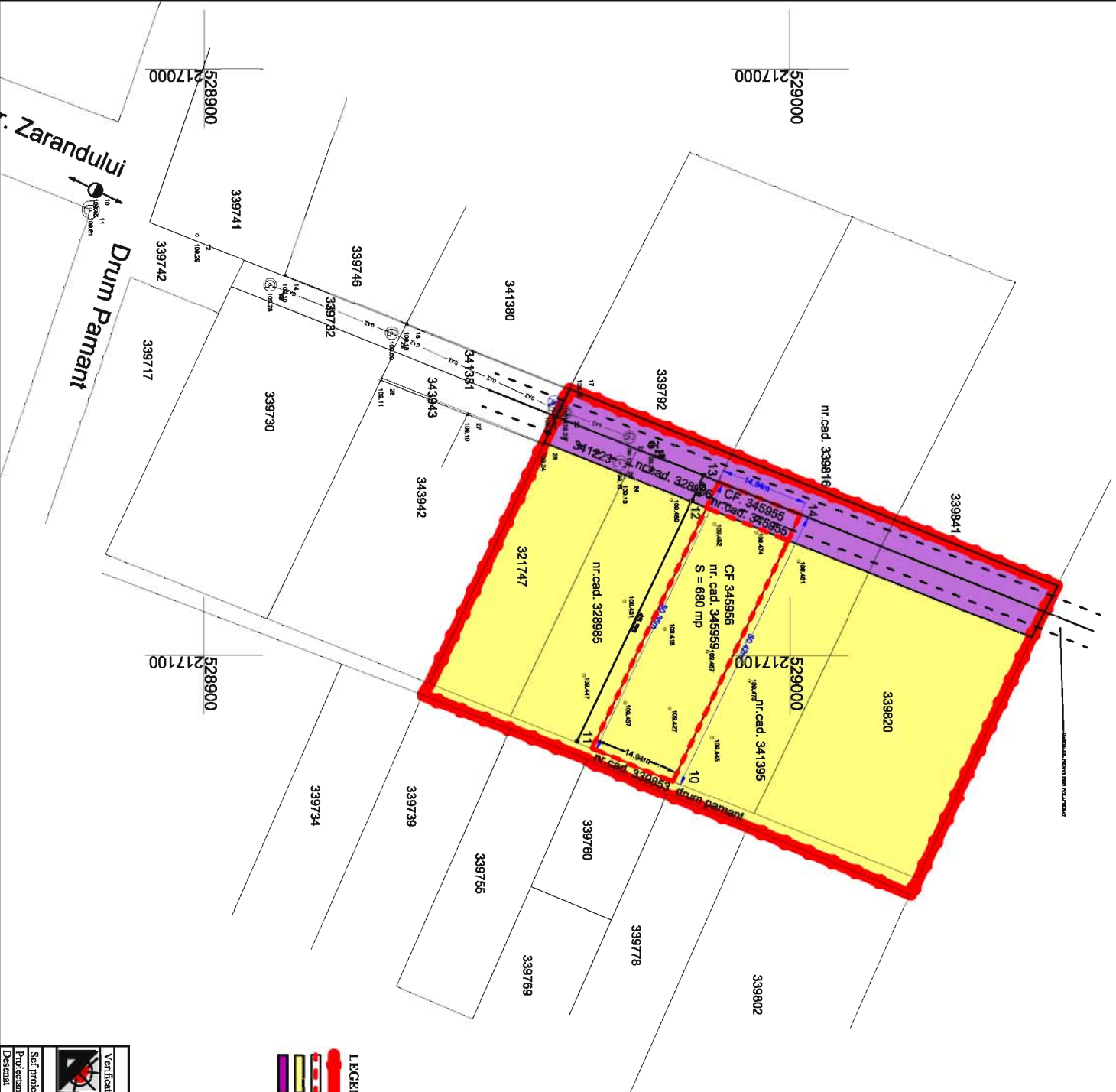
Proiectantul consideră că amplasarea acestui obiectiv vine în completarea frontului construit al zonei, și contribuie la valorificarea zonei.

Prezenta documentație respectă Ordinul MS 119/2014, cap. IV, art. 34

Intocmit
Urbanism

Arh. Serban E.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
scara 1:10000



 LIMITA ZONA STUDIATA S = 2.181,00 mp

 LIMITA INCINTA STUDIATA S = 751,00 mp

 ZONA DE LOCUIT

 TEREN REZERVAȚ PENTRU CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PENTRU ALTE SI AMPLASARI ACRIFERENTE

		A1; A2	
Verifcator / Inspector	Sematura	Certificat	
 PRO URBAN S.R.L. antibacteriacii, urinariali, design R&D - Bucuresti, tel. 71, 4074-3800/1994			
Numele	Semnatura		
arb. Serban Elvira			
arb. Serban Elvira			
arb. Serban Elvira			
Desenat			
Scara	1 : 500		
Branduri: DEMONSTRATIE IN CINOLOGICE SI DEMONSTRATIE MARALA			
CEI NITRIE LUCRARE, NITRIE DE REALIZARE N-2 CALABUZ DE SPERTECUTARE, ANULAREA CALABUZI PE			
SIFILIALE EXPERIENTA			
Pt. m.	Pt. m.	Nr. pr. 15/ 2016	Faza P.I.U.D
01			

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE INALTIME
P+g, GARAJ SI IMPREJMUIRE

MOBILARE PROPUSA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:10000

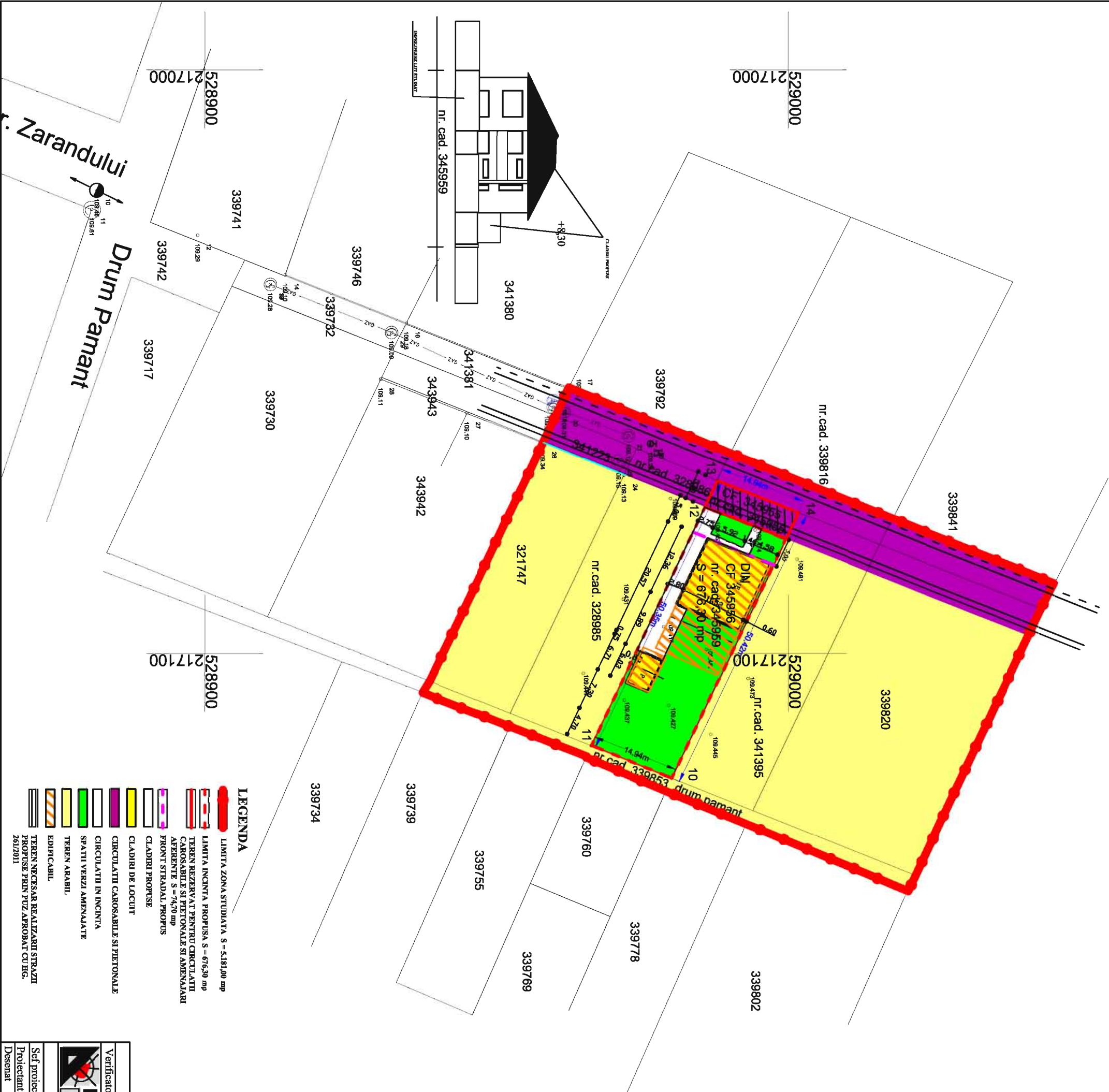


BILANȚ TERITORIAL MOBILARE

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafaț (mp)	%	Suprafaț (mp)	%
CLADIRI DE LOCUIT			167,21	24,72
SPATII VERZI			401,92	59,43
CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	107,17	15,85
ȚTEREN ARABIL				
TOTAL AFERENT CLADIRILOR PROPUȘE	676,30	100,00	676,30	100,00
TEREN NECESAR REALIZĂRII STRĂZII PROPUȘE PEIN PUȚ AMOABAT CU BG. 26/2011	74,70		74,70	

BILANȚ TERITORIAL EDIFICABIL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafaț (mp)	%	Suprafaț (mp)	%
CLADIRI DE LOCUIT			270,52	40,00
SPATII VERZI	-	-	298,61	44,15
CIRCULAȚII CAROSABILE			107,17	15,85
ȚTEREN ARABIL	676,30	100,00		
TOTAL AFERENT CLADIRILOR PROPUȘE	676,30	100,00	676,30	100,00
TEREN NECESAR REALIZĂRII STRĂZII PROPUȘE PEIN PUȚ AMOABAT			74,70	



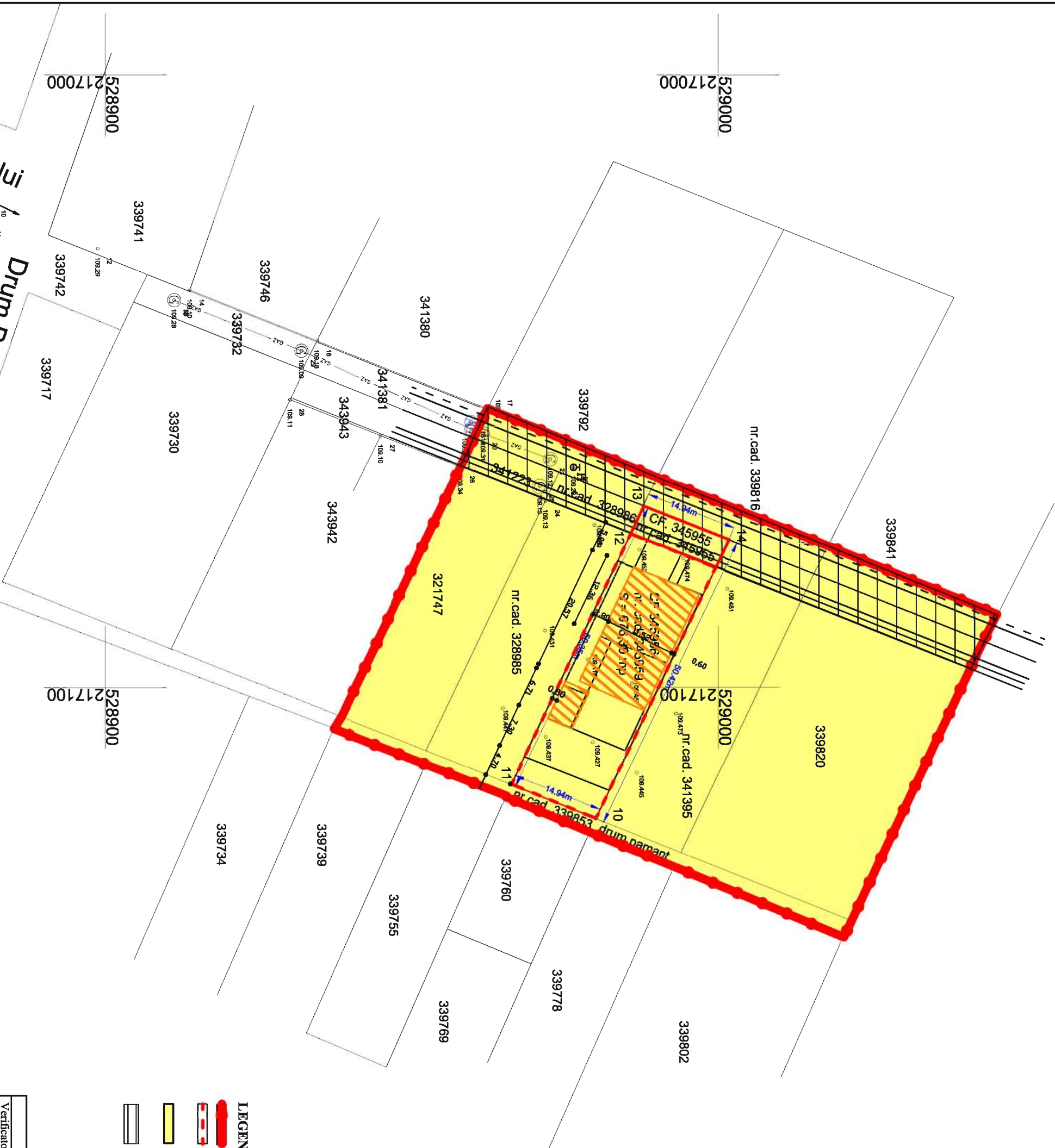
LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 5.181,00 mp
- LIMITA INCINTA PROPUSA S = 676,30 mp
- TEREN REZERVAȚ PENTRU CIRCULAȚII CAROSABILE SI PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE S = 74,70 mp
- FRONT STRADAL PROPUȘ
- CLADIRI PROPUȘE
- CLADIRI DE LOCUIT
- CIRCULAȚII CAROSABILE SI PIETONALE
- CIRCULAȚII IN INCINTA
- SPATII VERZI AMENAJATE
- TEREN ARABIL
- EDIFICABIL
- TEREN NECESAR REALIZĂRII STRĂZII PROPUȘ PEIN PUȚ AMOABAT CU BG. 26/2011

Verificator/ Expert	Semnatura	A1; A2		
PRO URBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revoluției nr. 71, 1021360/1994			Beneficiar:	Nr. pr.
			DEMOSOREAN GHEORGHE SI DEMOSOREAN MARIA	13/ 2016
Señ proiect	arh. Serban Elvira	Scara 1: 500	CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE INALTIME P+g GARAJ SI IMPREJMUIRE, Am. ZONA SAERENTE IN	Faza
Proiectant	arh. Serban Elvira			P.U.D
Desenat	arh. Serban Elvira		MOBILARE PROPUSA	Pl. nr. 02

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE INALTIME
P+E, GARAJ SI IMPREJUMIRE
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCALA 1:10000



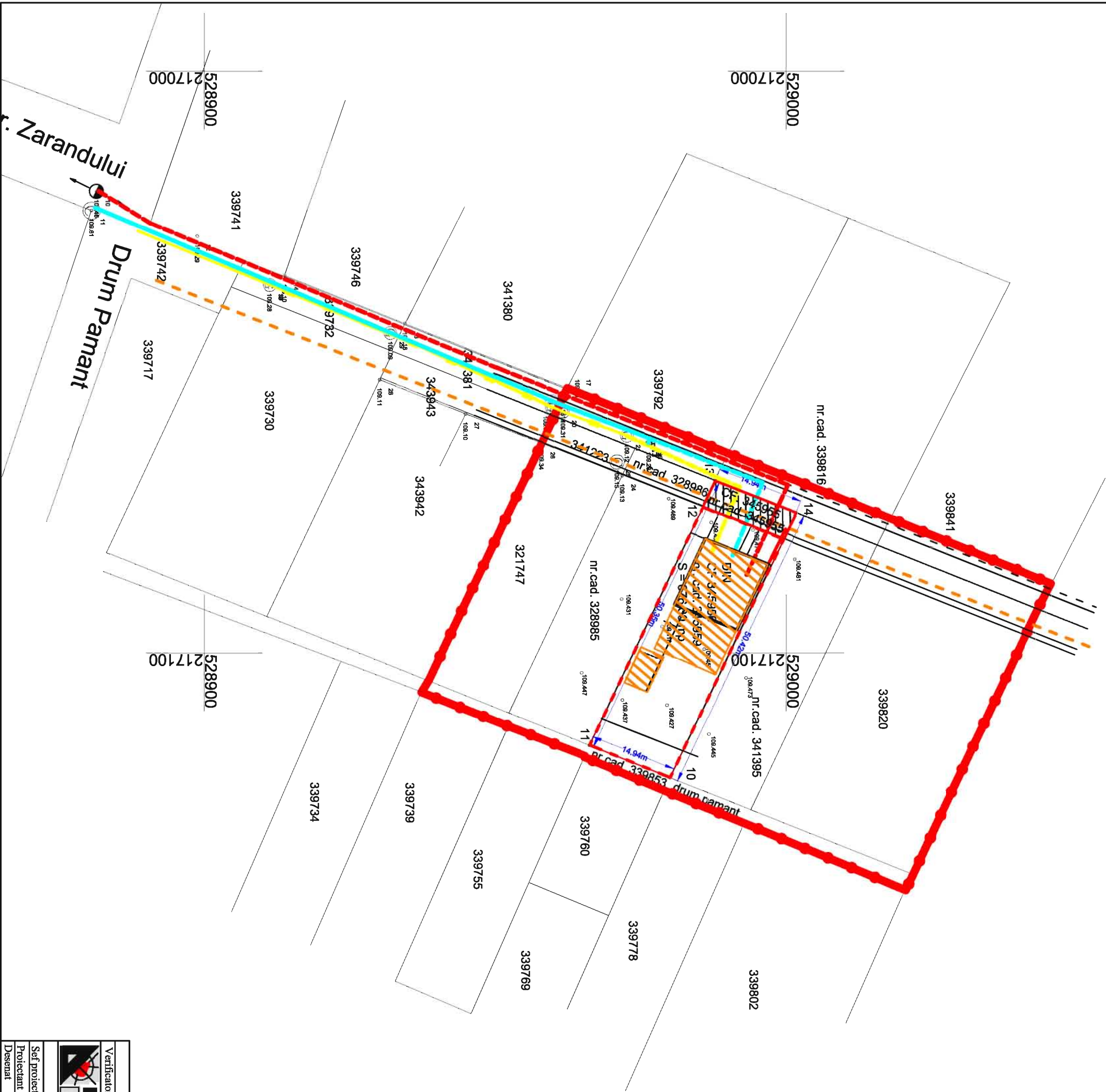
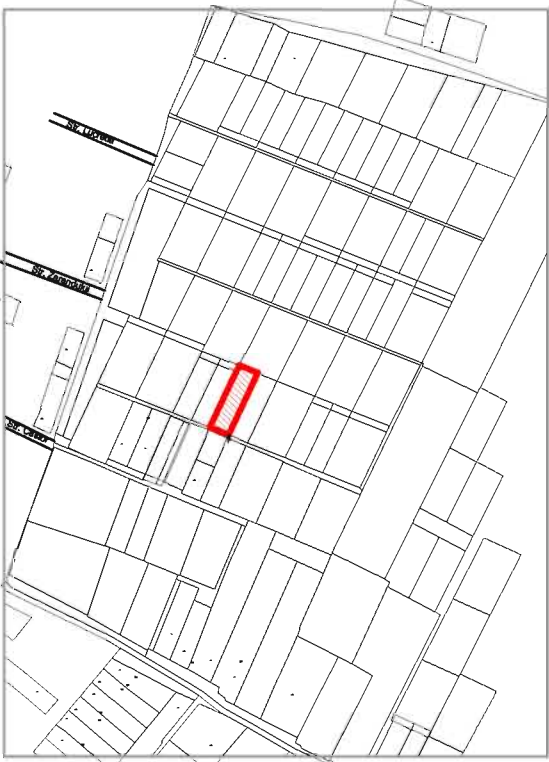
LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 5.181,00 mp
- LIMITA INCINTA STUDIATA S = 676.30,00 mp
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE CE URMAREAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC

Verificator/ Expert	Semnatura	AI; A2	
PRO URBAN S.R.L. arhitectură, urbanism, design B-dul Revoluției nr. 71, 10231360/1994		Beneficiar: DEMOSOREAN GHEORGHE SI DEMOSOREAN MARIA	
Self proiect	arh. Serban Elvira	Semnatura	
Proiectant	arh. Serban Elvira		
Desenat	arh. Serban Elvira		
Scara 1: 500		PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
		Nr pr. 13/ 2016	
		Faza P.U.D	
		Pl. nr. 04	

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE INALTIME
P+E, GARAJ SI IMPREJMUIRE
REGLEMENTARI EDITARE

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCALA 1:10000



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 5.181,00 mp
- LIMITA INCINTA STUDIATA S = 676.30,00 mp
- RETEA LEA EXISTENTA
- RETEA LEA PROPUISA
- RETEA APA EXISTENTA
- RETEA APA PROPUISA
- RETEA CANALIZARE EXISTENTA
- RETEA CANALIZARE PROPUISA
- RETEA GAZ EXISTENTA
- RETEA GAZ PROPUISA

Verificator/ Expert	Semnatura	AI: A2	
PRO URBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, 1021360/1994			Beneficiar: DEMOSOREAN GHEORGHE SI DEMOSOREAN MARIA
Self proiect	arh. Serban Elvira	Scara 1: 500	Faza P.U.D
Proiectant	arh. Serban Elvira		Pl. nr. 03
Desenat	arh. Serban Elvira		REGLEMENTARI EDILITARE

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE INALTIME
P+G, GARAJ SI IMPREJMUIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCALA 1:10000

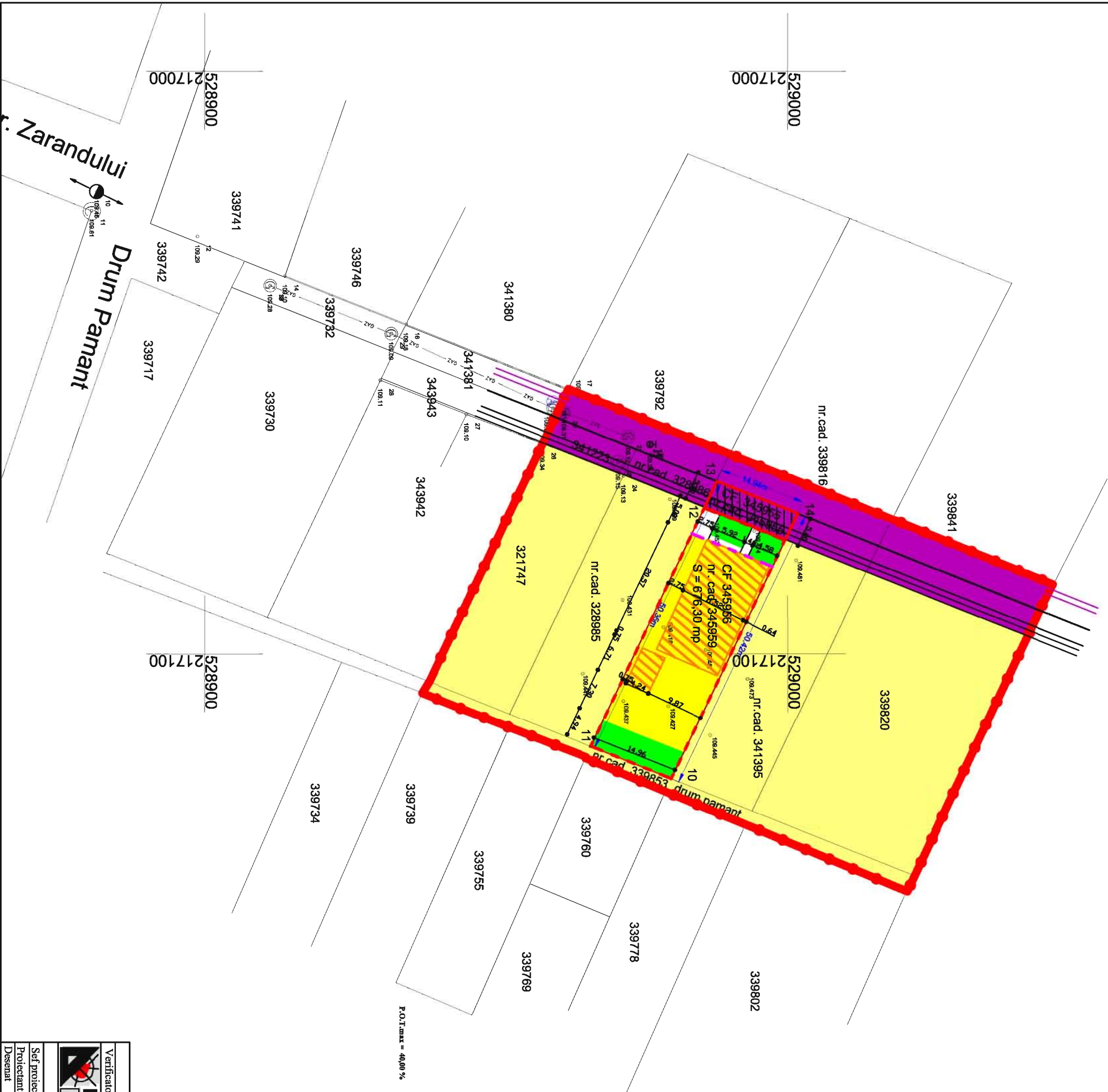


BILANȚ TERITORIAL INCINTA

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafata (mp)	%	Suprafata (mp)	%
ZONA DE LOCUIT din care EDIFICABIL			524,53 (270,52)	77,59 (46,00)
ZONA SPAȚII VERZI			122,51	18,11
ZONA CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	29,26	4,32
TEREN ARABIL	751,00	100,00	676,50	100,00
TOTAL TEREN ATEROST CLASIFICAT DE PROIECT				
TEREN NECESAR REALIZĂRII STRĂZII PROIECTE PRIN PUZ			74,70	
TOTAL	751,00	100,00	751,00	

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 5.181,00 mp
- LIMITA INCINTA PROPUȘA S = 676,50 mp
- TEREN REZERVAT PENTRU CIRCULAȚII CAROSABILE SI PIEDONALE SI AMENAJARI AFERENTE S = 74,70 mp
- FRONT STRADAL PROPUS
- ZONA DE LOCUIT
- ZONA CIRCULAȚII CAROSABILE
- ZONA CIRCULAȚII IN INCINTA
- ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE
- EDIFICABIL
- TEREN ARABIL
- TEREN NECESAR REALIZĂRII STRĂZII PROPUȘE PRIN PUZ APROBAT



Verificator/ Expert	Semnatura	AI: A2	
PRO URBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revoluției nr. 71, 1021360/1994		Beneficiar: DEMOSOREAN GHEORGHE SI DEMOSOREAN MARIA	
Self proiect	Numele	Scara	Faza P.U.D
Proiectant	arh. Serban Elvira	1: 500	
Desenat	arh. Serban Elvira	REGLEMENTARI URBANISTICE	Pl. nr. 02

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT:
SECRETAR
Cons.jr.StepanescuLilioara

Nr.176/31.05.2016 ed. 1 rev. 0

Nr.176/28.06.2016 ed. 1 rev. 1

HOTĂRÂREA Nr. _____

din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu(PUD)
Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, garajșiîmprejmuire,
intravilanmunicipiulArad, zona Sanevit, strada Măslinului nr.12

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 43767/28.06.2016 rev.1;
- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad.37443/30.05.2016;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 34903/A2/24.05.2016, în conformitate cu prevederile Ordinul Ministrului 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 cu nr. 37414/A2din 09.06.2016 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- raportul cu nr. 37414/A2din 30.05.2016 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente pentru demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism PUD;
- avizul tehnic al Arhitectului - Șef nr. 4/09.06.2016;
- 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;

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 privind administrația publică locală, 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 în regim de înălțime P+1E, intravilanmunicipiulArad, zona Sanevit**, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

1. beneficiari: Demșorean Gheorghe și Demșorean Maria;
 2. elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira Serban, proiect nr. 13/2016;
 3. suprafața reglementată: 751mpidentificată prin CF nr. 345956 și CF 345955, proprietate privată
- persoane fizice Demșorean Gheorghe și Demșorean Maria.

Din suprafața totală de teren, 74,70mp sunt rezervați pentru tronson de drum iar 676,30 mp pentru lotul construibil.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

- a) indicatori urbanistici POT max/lot = 40%; CUT max/lot = 0,80;
- b) regim maxim de înălțime a clădirii: P+1E și parter pentru garaj;
- c) înălțime maximă la cornișă a locuinței: 5,15 m (maxim admisă 8,30 m),
- d) înălțimea maximă la cornișă a garajului: 2,80 m (maxim admisă 4,50 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 nr.261/2011 a Consiliului Local al Municipiului Arad, se vor realiza de către investitori privați, 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 Demșorean Gheorghe și Demșorean Maria 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 (PUD)
**Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, garaj și împrejurimi,
intravilan municipiul Arad, zona Sanevit**

- beneficiari: Demșorean Gheorghe și Demșorean Maria
- elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira Serban, proiect nr. 13/2016;
- suprafața reglementată: 751 mp identificată prin CF nr. 345956 și CF 345955, proprietatea privată a beneficiarilor Demșorean Gheorghe și Demșorean Maria

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr.34903/19 mai 2016 de către Demșorean Gheorghe și Demșorean Maria
- raportul de specialitate nr.ad.37414/A2/09.06.2016 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.34903/A2/24.05.2016, conform Ordinului MDRT nr.2701/2010 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect Șef
- avizul tehnic nr.4/09.06.2016 al Arhitectului Șef

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism 638 din 14.04.2015,

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu, cu următoarele condiții de construire:

- a) indicatori urbanistici POT max/lot = 40%; CUT max/lot = 0,80;
- b) regim maxim de înălțime a clădirii: P+1E și parter pentru garaj;
- c) înălțime maximă la cornișă a locuinței: 5,15 m (maxim admisă 8,30 m),
- d) înălțimea maximă la cornișă a garajului: 2,80 m (maxim admisă 4,50 m)

Se va prelua trama 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.

Toate obiectivele propuse prin documentația de urbanism se vor executa prin grija și pe cheltuială exclusivă a beneficiarului, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale.

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD)
**Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, garaj și împrejurimi,
întravilan municipiul Arad, zona Sanevit**

- beneficiari: Demșorean Gheorghe și Demșorean Maria
- elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira Serban, proiect nr. 13/2016;
- suprafața reglementată: 751 mp identificată prin CF nr. 345956 și CF 345955, proprietatea beneficiarilor .

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism 638 din 14.04.2015, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu, cu următoarele condiții de construire:

- indicatori urbanistici: POT max admis/lot = 40%, CUT max admis/lot = 0,80; Regim de înălțime propus: P+1E pentru locuință și parter pentru garaj;

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.

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. ad. 37414/A2/09.06.2016

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.D.
"Construire locuinţă în regim de înălţime P+1E, garaj şi împrejmuire",
intravilan municipiul Arad, Zona Sanevit.

- beneficiari: Demşorean Gheorghe şi Demşorean Maria.
- elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L, proiect nr.13/2016, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira Şerban
- suprafaţa de teren reglementată: 751 mp, identificată conform CF nr. 345955 şi CF 345956 - Arad, proprietari: Demşorean Gheorghe şi Demşorean Maria, având categoria de folosinţă: arabil în intravilanul municipiului Arad.

Încadrarea în localitate

Zona cu propuneri care face obiectul prezentei documentaţii este amplasată în partea de nord a municipiului Arad, la limita zonei construite a cartierului Grădişte, în zona Sanevit.

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

În zona care cuprinde lotul ce face obiectul PUD a fost elaborată o documentaţie de urbanism P.U.Z Construire biserică ortodoxă, grădiniţă, casă parohială şi clădiri de locuit, aprobată prin HCLM Arad nr. 261/2011.

Vecinătăţile amplasamentului sunt:

- în partea de nord, est şi sud terenuri proprietăţi persoane private,
- la vest: teren destinat viitoarei străzi private aflată în prelungirea str.Zărandului, conform P.U.Z. aprobat.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa de teren din zona reglementată prin P.U.D. de 751 mp, este identificată prin CF nr. 345955 şi CF 345956 - Arad, proprietari: Demşorean Gheorghe şi Demşorean Maria, având categoria de folosinţă: arabil în intravilanul municipiului Arad.

Suprafaţa de 74,70 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 şi realizarea reţelelor edilitare.

Suprafaţa de teren rezultată pentru lotul construibil este de 676,30 mp.

Descrierea soluţiei propuse:

Prin documentaţia prezentă se stabilesc condiţiile de amplasare pe lot a unei locuinţe unifamiliale şi a unui garaj, preluând prospectele stradale, retrageri faţă de aliniament, indicatori urbanistici maximali din PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 261/2011.

Indicatori urbanistici propuşi/lot : POT max= 40%; CUT max = 0,80;

Regim maxim de înălţime a clădirii: P+1E şi parter pentru garaj (regimul de înălţime maxim admis prin P.U.Z. este P+1E+M);

- înălţime maximă la cornişă a locuinţei: 5,15 m (maxim admisă 8,30 m)
- înălţimea maximă la cornişă a garajului: 2,80 m (maxim admisă 4,50 m)

Retrageri ale construcţiilor faţă de limitele de proprietate:

- 5,00 m faţă de aliniament (retrageri admise prin PUZ între 5m şi 6,3m)
- min 0,60 m faţă de limita laterală partea stângă,
- min 2,80 m faţă de limita de proprietate din partea dreaptă,

- min 12,00 față de limita proprietății din spate.

Garajul va fi retras cu min. 0,80 m față de limita de proprietate dreaptă.

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 terenul reglementat prin PUD se va dezmembra o suprafață de 74,70 mp necesară realizării prospectului de stradă, indicatorii urbanistici fiind stabiliți funcție de noua suprafață a lotului de 676,30 mp.

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.

Prezenta documentație are la bază Certificatul de urbanism nr. 638 din 14.04.2015 și este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ GM 009-2000.

Avize/acorduri care însoțesc documentația de urbanism:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	157107859/15.04.2016
2	E-ON Gaz Distribuție SA	279/05.04.2016
3	SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA	158/07.04.2016
4	Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	608/16/AA-AR/05.04.2016
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	304/31.03.2016
6	Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Vasile Goldiș" al Județului Arad – protecție civilă	706/16/AA-AR/05.04.2016
7	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	6380/16.05.2016
8	O.C.P.I. Arad	PV recepție 213/2016
9	S.C.Compania de Apă Arad S.A.	6754/07.04.2016
10	M.A.I. – I.G.P.R. – I.P.J. ARAD – SERVICIUL RUTIER	260102/04.04.2016
11	Primăria Municipiului Arad-Direcția Tehnică, Serv. Întreținere și Reparații Căi de Comunicații	29187/T4/03.05.2016

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 07.06.2016 s-a emis Avizul tehnic nr. 4/09.06.2016.

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

Arhitect șef
Radu Drăgan

Șef serviciu
Melania Cojocăreanu

Consilier
Angelica Giura

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 37414/ 30.05.2016

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism P.U.D.
având următoarele date generale:

- denumire documentație: "Construire locuință în regim de înălțime P+1E, garaj și împrejmuire", intravilan municipiul Arad, Zona Sanevit.
- beneficiari: Demșorean Gheorghe și Demșorean Maria.
- elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L, proiect nr.13/2016, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira Șerban, proiect nr. 13/2016.
- suprafața reglementată: 751 mp, identificată conform CF nr. 345955 și CF 345956 - Arad, proprietari: Demșorean Gheorghe și Demșorean Maria, având categoria de folosință: arabil în intravilanul municipiului Arad.

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 două locuințe individuale și anexe gospodărești aferente.

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 zona Sanevit.

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+1E, P+2E, P+2E+M, cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.

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

Vecinătățile amplasamentului sunt:

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

Situația juridică a terenului

Suprafața de teren din zona reglementată prin P.U.D. de 751 mp, este identificată prin CF nr. 345955 și CF 345956 - Arad, proprietari: Demșorean Gheorghe și Demșorean Maria, având categoria de folosință: arabil în intravilanul municipiului Arad.

Suprafața de 74,70 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 rețelelor edilitare.

Suprafața de teren rezultată pentru lotul constructibil este de 676,30 mp.

Descrierea soluției propuse:

Prin documentația prezentă se stabilesc condițiile de amplasare pe lot a unei locuințe unifamiliale și a unui garaj, preluând prospectele stradale, retrageri față de aliniament, indicatori urbanistici maximali din PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 261/2011.

Indicatori urbanistici propuși/lot : POT max= 40%; CUT max = 0,80;

Regim maxim de înălțime a clădirii: P+1E și parter pentru garaj (regimul de înălțime maxim admis prin P.U.Z. este P+1E+M);

- înălțime maximă la cornișă a locuinței: 5,15 m (maxim admisă 8,30 m),
- înălțimea maximă la cornișă a garajului: 2,80 m (maxim admisă 4,50 m)

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Locuința va fi retrasă față de limitele de proprietate:

- 5,00 m față de frontulstradal(retrageri admise prin PUZ între 5m și 6,3m)
- min 0,60 m față de limita de proprietate din partea stângă,
- min 2,80 m față de limita de proprietate din partea dreaptă,
- min 12,00 față de limita proprietății din spate.

Garajul va fi retras cu min. 0,80 m față de limita de proprietate dreaptă.

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 terenul reglementat prin PUD se va dezmembra o suprafață de 74,70 mp necesară realizării prospectului de stradă, indicatorii urbanistici fiind stabiliți funcție de noua suprafață a lotului de 676,30 mp.

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. 638 din 14.04.2015:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	157107859/15.04.2016
2	E-ON Gaz Distribuție SA	279/05.04.2016
3	SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA	158/07.04.2016
4	Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	608/16/AA-AR/05.04.2016
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	304/31.03.2016
6	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	6380/16.05.2016
7	O.C.P.I. Arad	PV recepție 213/2016
8	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	6754/07.04.2016
9	M.A.I. – I.G.P.R. – I.P.J. ARAD – SERVICIUL RUTIER	260102/04.04.2016
10.	Primăria Municipiului Arad-Direcția Tehnică, Serv. Întreținere și Reparații Căi de Comunicații	29187/T0/03.05.2016

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de Demșorean Gheorghe și Demșorean Maria, cu domiciliul în județul Arad, municipiul Arad, str. Dunării nr.3 bl.42 sc.3 et.2 ap.50 telefon 0752087829, e-mail deiu27@yahoo.com, înregistrată la nr. 34903 din 19 mai 2016,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 4 din 09.06.2016

pentru Planul urbanistic de detaliu pentru „Construire locuință în regim de înălțime P+1E, garaj și împrejmuire”, municipiul Arad - Zona Sanevit

generat de imobilul identificat prin CF nr. 345956 și CF 345955 în suprafață totală 751 mp.

- inițiator : Demșorean Gheorghe și Demșorean Maria
- proiectant: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira Serban, proiect nr. 13/2016;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

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 zona Sanevit.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

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

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

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+1E, P+2E, P+2E+ 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.

Prevederi PUZ –RLU aprobate anterior:

- Regim de construire - interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.D.
- Funcțiuni predominante – zonă de locuințe individuale cu funcțiuni complementare
- H max- P+1E+M (Hmaxcornise: 8,00m)
- POT max/lot = 40 %;
- CUT max/lot = 1,20;
- retragereaminimă față de aliniament: între 5 m-6,3m
- retragere minime față de limitele laterale:1,90 m
- retragere minime față de limitele posterioare: conform cod civil

Prevederi PUD propuse:

- Indicatori urbanistici propuși/lot : POT max= 40%; CUT max = 0,80;
- Regim maxim de înălțime a clădirii: P+1E și parter pentru garaj;
 - înălțime maximă la cornișă a locuinței: 5,15 m (maxim admisă 8,30 m),
 - înălțimea maximă la cornișă a garajului: 2,80 m (maxim admisă 4,50 m)
- retragerea de 5,00 m față de aliniament

- retragere minimă 0,60 m față de limita laterală stângă,
- retragere minimă 2,80 m față de limita laterală dreaptă,
- retragere minimă 12,00 m față de limita posterioară.

Garajul va fi retras cu min. 0,80 m față de limita de proprietate dreaptă.

- 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 10 m, 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 terenul reglementat prin PUD se va dezmembra o suprafață de 74,70 mp necesară realizării prospectului de stradă, indicatorii urbanistici fiind stabiliți funcție de noua suprafață a lotului de 676,30 mp.

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

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 07.06.2016, se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 638 din 14.04.2015, emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
Arh. Radu Drăgan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului 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 documentația:

PUD –Construire locuinta în regim de înălțime P+1E, garaj și împrejmuire

Inițiatorul documentației– **Demșorean Gheorghe și Demșorean Maria**

Proiectant – **SC PRO URBAN SRL** , Proiect nr.13/2016, specialist cu drept de semnătură

RUR:arh. Elvira Serban

Amplasament – **mun.Arad, Zona Sanevit FN**

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

- prin adresa nr. 18987/21.03.2016 , înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Demșorean Gheorghe și Demșorean Maria solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor PUD

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 29.03.2016.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 29.03.2016 pe panou amplasat pe parcela care a generat planul urbanistic de detaliu , la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

- publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 12.04.2016 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

-în perioada de 28-29.03.2016 au fost trimise 7 scrisori de notificare, privind posibilitatea consultării documentației de urbanism la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan, până la data de 12.04.2016.

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUD, proprietarii parcelelor invecinate: Bătrâna Ioan, Brâncovan Emanuel Emul, Chelaru Gheorghe, Nedescu Florin Cornel, Pop Adrian Lucian, Stana Ioan Claudiu.

Avand în vedere ca în imediata vecinătate a zonei reglementate prin PUD sunt terenuri în proprietatea Municipiului 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 a fost consultată de dl.Bătrâna Ioan la data de 06.04.2016. 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.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

Întocmit,
Angelica Giura