

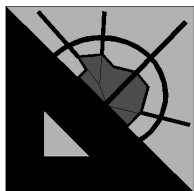
P.U.D.

**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**



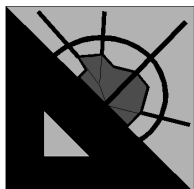
PRO URBAN S.R.L.

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 in zona apare la -2,80 m sub forma de infiltratii puternice'

3. SITUATIA EXISTENTA

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

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

Terenul care face obiectul acestui PUD se invecineaza cu :

- In partea de sud cu terenul cu nr. cad. 328985, teren proprietatea privata
- la vest zona studiata se invecineaza cu zona de locuit terenul cu nr. cad. 339816 proprietate privata a persoanelor fizice, teren pe care pe o parte se va realiza strada propusa prin PUZ aprobat, mentionat mai sus.
- in partea de est cu terenul cu nr. cad 339853 drum de pamant si terenul cu nr.cad 339760, teren proprietate privata a persoanelor fizice,
- la nord cu terenul cu nr. cad.341395, privat al persoanelor fizice – zona de locuit.

Conform Extrasului C. F. Nr. 345955, suprafata terenului este de 71 mp teren necesar realizarii strazii propuse, si CF nr.345956 in suprafata de 680 mp, teren aferent constructiilor propuse, terenuri aflate in proprietatea familiei Demsoreanu Gheorghe si Demsoreanu Maria. Acest amplasament, ca si categorie de folosinta este teren arabil in intravilan, dar ca si zona functionala este zona de locuit.

Zona studiata, este in suprafata de 5.181,00 mp .

In incinta:.

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

In zona studiata

Steren	= 5.181,00 mp
Szona locuit	= 4.281,80 mp
Szona verde	= 172,53 mp
Scirculatii	= 726,67 mp

Regimul juridic

În planşa 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 si Demsorean Maria, conform CF nr. 345955 si CF nr. 345956.

Analiza geotehnica

Teritoriul luat în considerare pentru amenajarea unui ansamblu de locuit, este situat într-o zonă adiacentă zonei de locuit a cartierului Grădiște. In cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, aceasta 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 inundatiia pozitia 76 este mentionat Municipiul Arad, ca fiind expus riscurilor naturale si anume inundatiilor pe cursuri de ape, raul Mures, dar zona studiata nu intra in zona expusa inundatiilor datorita faptului ca este la distanta destul de mare de Raul Mures.

Tipologia fenomenelor:

Conform P100-1/2013, intervalele de timp la care se produc cutremurele , modul lor de manifestare, ca și efectele acestora asupra construcțiilor, au un caracter imprevizibil, puternic aleator. Din aceasta cauză eficiența măsurilor de protecție antisismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se încadrează în șirul de evenimente așteptate pe anumite perioade de timp, inclusiv din punctul de vedere intensității, precum și proporția construcțiilor aferente din diferite grade de avariere și a căror comportare are un impact social și economic semnificativ. Din aceste motive responsabilitatea pentru protecția antisismică 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 locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, un garaj P și împrejurimi.

Construcțiile propuse prin prezenta documentație sunt amplasate pe terenul cu nr. cad. 345956, teren în suprafață de 676,30, teren aferent construcțiilor, iar diferența de teren de 3,70 mp va fi cedată pentru ca împreună cu cei 71,00 mp cu nr. cad. 345955 să asigure terenul necesar realizării căilor de acces carosabile și pietonale.

Zona edificabilă este amplasată în incintă la 5,00 m față de noua limită de proprietate din vest conform aliniament propus prin P.U.Z-ul aprobat și retrasă cu o distanță de 2,80 m (pentru clădirea 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 față de limita de proprietate est..

Clădirile vor fi realizate din materiale durabile.

Înălțimea la cornișe este de 5,15 m, iar înălțimea maximă 8,30 m pentru locuință și înălțimea la cornișă de 2,80 m și înălțimea maximă 4,50 m pentru garaj.

În incintă:

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

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

Conform P.U.Z. aprobat :

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

C.U.T.max = 0,80

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 prevăzute 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.

Profile 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 Zarandului..

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 Zarandului.

În P.U.Z-ul aprobat au fost prevăzute rețele de apă și canalizare pe strada din vestul amplasamentului., iar pe strada Zarandului 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 $45^{\circ}C$, 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.

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

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

c. Calculul debitului de calcul „ q_c ”

$$q_c = a \cdot b \cdot c \cdot x \cdot \sqrt{E}$$

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 =		<table border="1"><tr><td>E= 9,40</td></tr></table>	E= 9,40
E= 9,40				
$q_c = 1 * 1 * 1 * 3,066 = 3,066 \text{ l/sec}$			3,00	

2. CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE- .

a. DETERMINAREA DEBITELOR DE RESTITUTIE

Conform STAS 1846

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

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

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

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

$E = 26,50$

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

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

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,

Parcajele

Avand in vedere functiunea 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 locuinta si 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 propriuzis, la realizarea racordurilor de la rețelele de utilități și până la firiștele clădirilor, realizarea acceselor. Toate aceste lucrări intră în sarcina beneficiarului pe cheltuielile acestuia și se vor executa etapizat

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

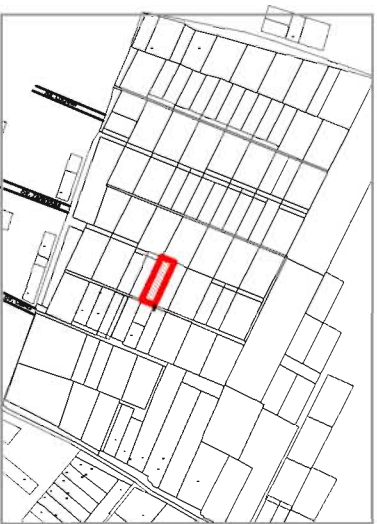
Prezenta documentatie respecta Ordinul MS 119/2014, cap. IV, art. 34

Intocmit
Urbanism

Arh. Serban E.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE INALTIME
P+G, GARAJ SI IMPREJMUDIRE
SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
 SCALA 1:10000



- LEGENDA**
- LIMITA ZONA STUDIATA S= 500.00 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S= 750.00 mp
 - ZONA DE LOCUINTA
 - TEREN REZERVAT PENTRU CIRCULATIILE CAROSABILE SI FEROVIALE SI AMENAJAREA ASFALTURII

Verificator/ Expert	Semnatu	A1: A2	Certificat
PRO URBAN S.R.L. arhitectură, urbanism, design Fidei Incadrare nr. 71 / 09.11.2014		Numere arb. Sectorul Evreii arb. Sectorul Evreii	Semnatu Scara 1: 500
Sef proiect	arb. Sectorul Evreii		
Proiectant	arb. Sectorul Evreii		
Disciplin	arb. Sectorul Evreii		
			Nr. pr. 13/ 2016
			Plan P.L.U.D
			Pt. nr. 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

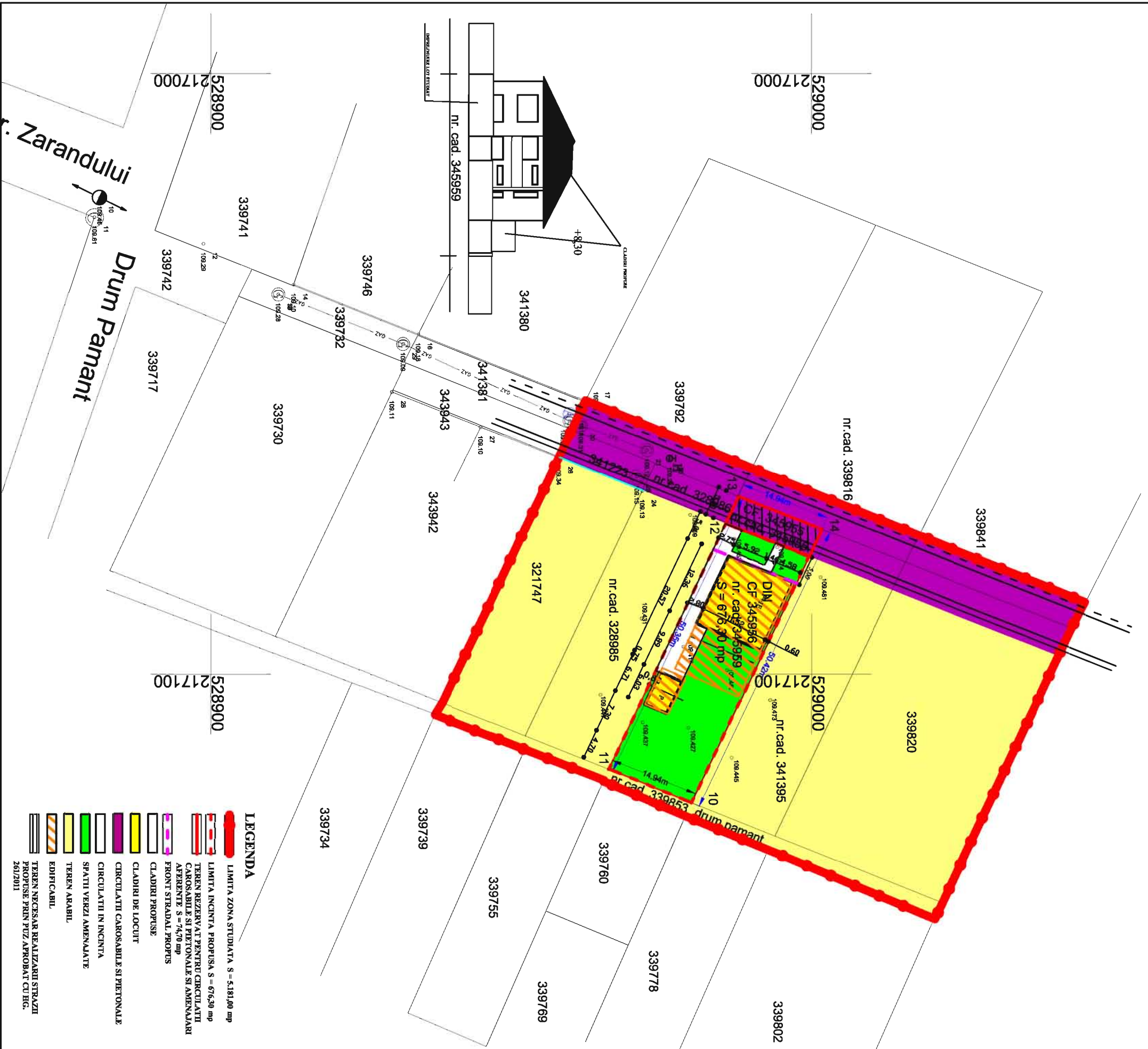


BIANȚ TERITORIAL MOBILARE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPUȘ
	Suprafata (mp)	Suprafata (mp)
CLADIRI DE LOCUIT		
	167,21	24,72
SPATII VERZI		
	401,92	59,43
CIRCULATI CAROSABILE		
	107,17	15,85
TEREN ARABIL		
	676,30	100,00
TOTAL ARBUST		
	676,30	676,30
CLADIRI DE PROPRIETATE		
	100,00	100,00
TOTAL ARBUST		
	676,30	676,30
TEREN NECESAR REALIZARI STRAZII PROPUȘE PRIN PUZ APROBAT CU HG. 26/2011	74,70	74,70

BIANȚ TERITORIAL EDIFICABIL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPUȘ
	Suprafata (mp)	Suprafata (mp)
CLADIRI DE LOCUIT		
	270,52	40,00
SPATII VERZI		
	298,61	44,15
CIRCULATI CAROSABILE		
	107,17	15,85
TEREN ARABIL		
	676,30	100,00
TOTAL ARBUST		
	676,30	676,30
CLADIRI DE PROPRIETATE		
	100,00	100,00
TOTAL ARBUST		
	676,30	676,30
TEREN NECESAR REALIZARI STRAZII PROPUȘE PRIN PUZ APROBAT CU HG. 26/2011	74,70	74,70

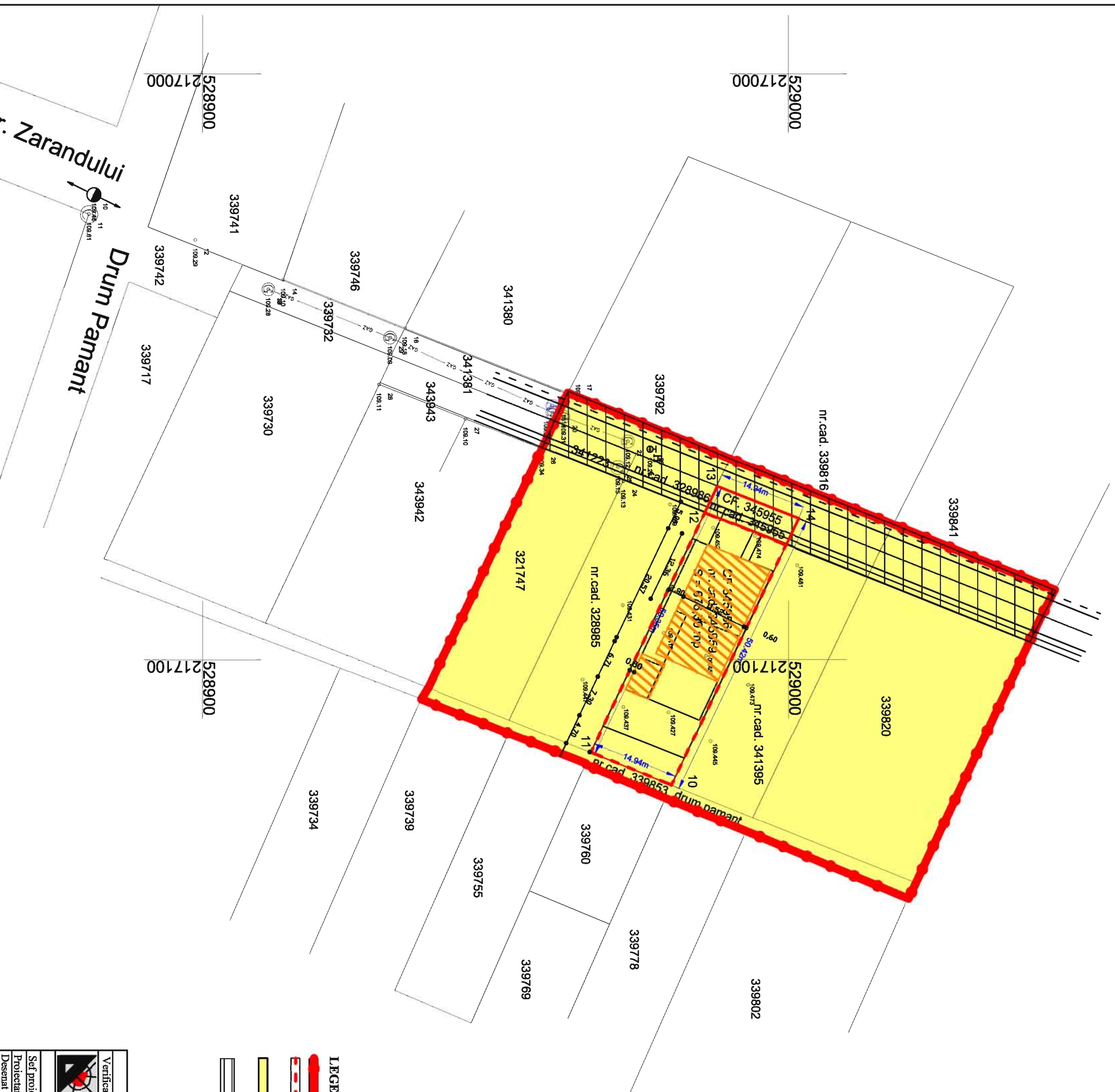
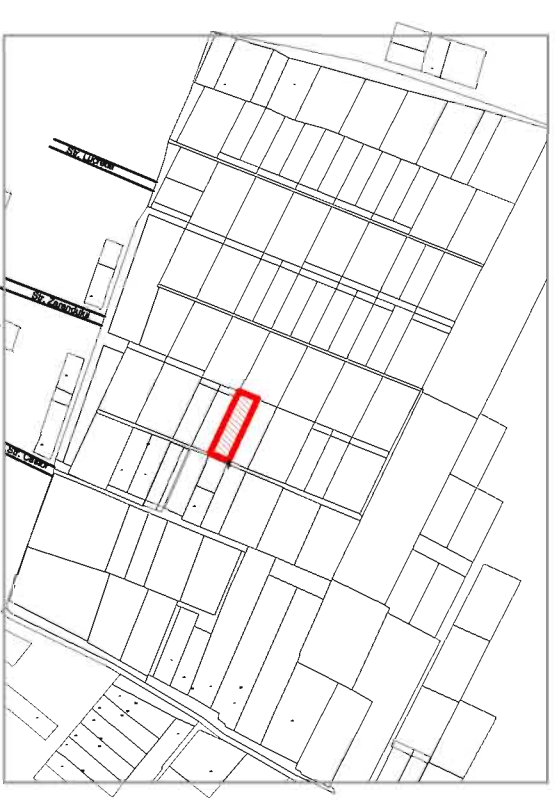


- LEGENDA**
- ▬ LIMITA ZONA STUDIATA S = 5.181,00 mp
 - ▬ LIMITA INCINTA PROPUSA S = 676,30 mp
 - ▬ TEREN REZERVAT PENTRU CIRCULATI CAROSABILE SI PIETONALE SI AMENAJARI APROPRIATE S = 74,70 mp
 - ▬ FRONT STRADAL PROPUS
 - ▬ CLADIRI DE LOCUIT
 - ▬ CIRCULATI CAROSABILE SI PIETONALE
 - ▬ CIRCULATI IN INCINTA
 - ▬ SPATII VERZI AMENAJATE
 - ▬ TEREN ARABIL
 - ▬ EDIFICABIL
 - ▬ TEREN NECESAR REALIZARI STRAZII PROPUȘE PRIN PUZ APROBAT CU HG. 26/2011

Verificator/ Expert	Semnatura	AI: A2	
PRO URBAN S.R.L. arhitectură, urbanism, design B-dul Revoluției nr. 71, 10211360/1994			Beneficiar: DEMȘOREAN GHEORGHE SI DEMȘOREAN MARIA
Seș proiect	arh. Șerban Elvira	Scara 1:500	Faza P.U.D
Proiectant	arh. Șerban Elvira		Pl. nr. 02
Desenat	arh. Șerban Elvira		

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

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
 scara 1:10000



- LEGENDA**
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 5.181,00 mp
 - LIMITA INCINTA STUDIATA S = 676,30,00 mp
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSONELOR FIZICE CE URBEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC

Verificator/ Expert	Semnatura	AI: A2	
PRO URBAN S.R.L. arhitectură, urbanism, design B-dul Revoluției nr. 71, 10211360/1994		Beneficiar: DEMOSOREAN GHEORGHE SI DEMOSOREAN MARIA	Nr. pr. 13/ P.U.D 2016
Self proiect	arh. Serban Elvira	Scara 1:500	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
Proiectant	arh. Serban Elvira		
Desenat	arh. Serban Elvira		

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

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
 scara 1:10000

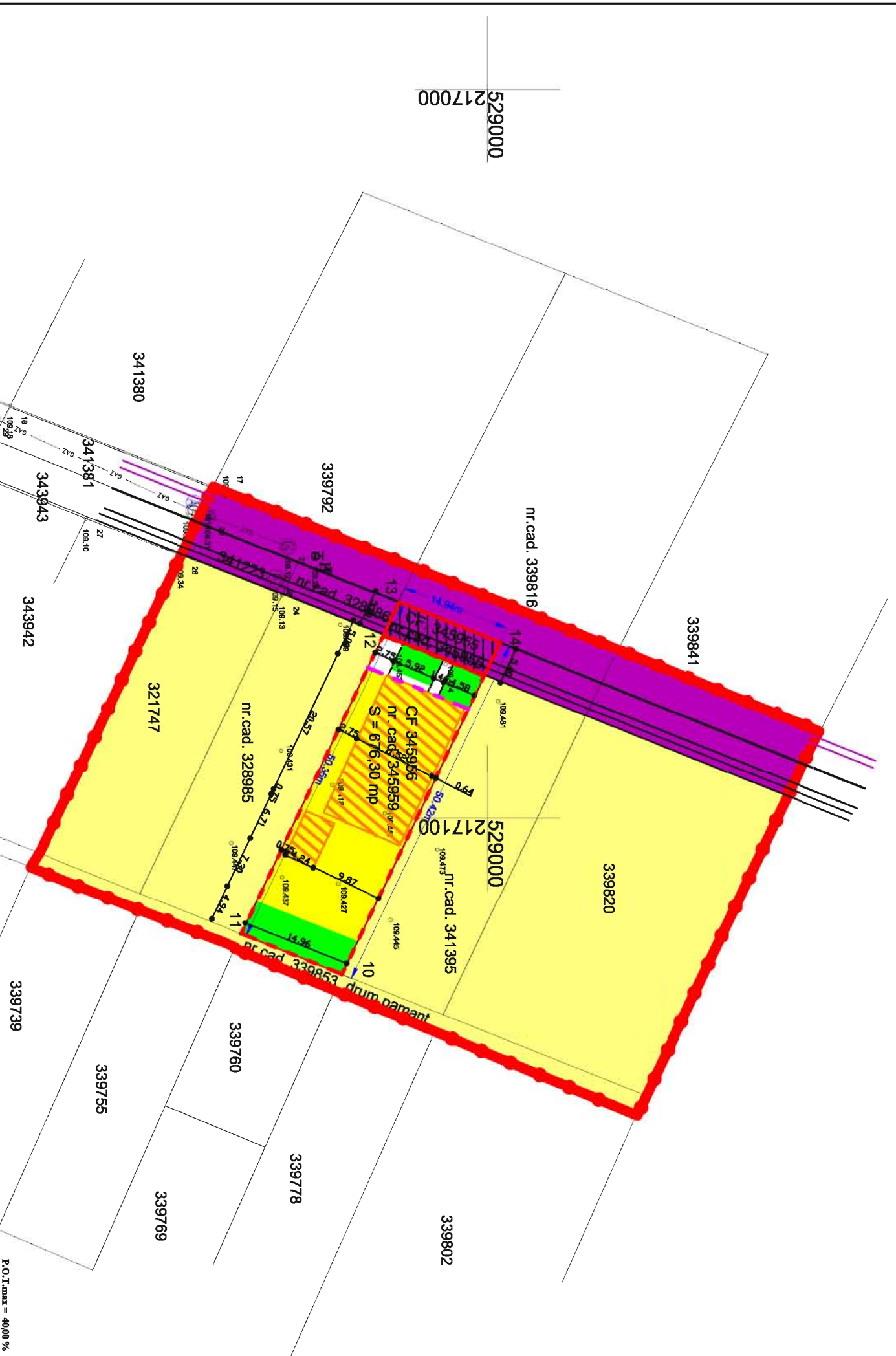


- LEGENDA**
- ▬ LIMITA ZONA STUDIATA S = 5.181,00 mp
 - LIMITA INCINTA STUDIATA S = 676,30,00 mp
 - RETEA LEA EXISTENTA
 - RETEA LEA PROPUISA
 - RETEA APA EXISTENTA
 - RETEA APA PROPUISA
 - RETEA CANALIZARE EXISTENTA
 - RETEA CANALIZARE PROPUISA
 - RETEA GAZ EXISTENTA
 - RETEA GAZ PROPUISA

Verificator/ Expert	Semnatura	AI: A2	
Self proiect	arh. Serban Elvira	Scara	
Proiectant	arh. Serban Elvira	1: 500	
Desenat	arh. Serban Elvira		
PRO URBAN S.R.L. arhitectură, urbanism, design B-dul Revoluției nr. 71, 1021360/1994		Beneficiar: DEMOSOREAN GHEORGHE SI DEMOSOREAN MARIA	
		CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE INALTIME P+E GARAJ SI IMPREJMUIRE. AP. ZONA SAVERTE P+ REGLEMENTARI EDITATARE	
		Faza P.U.D Pl. nr. 03	

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

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:10000



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

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 AȚĂȘTAT CLASIFICAT PENTRU TEREN VERDE ȘI REALIZARE STRĂZII PROPUȘE PENTRU APROBAT			74,70	
TOTAL	751,00	100,00	751,00	

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 5181,00 mp
- LIMITA INCINTA PROPUSA S = 676,50 mp
- TEREN REZERVAT PENTRU CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PEȚIONALE ȘI AMENAJARI AFERENTE S = 74,70 mp
- FRONT STRADAL PROPUS
- ZONA DE LOCUIT
- ZONA CIRCULAȚII CAROSABILE
- ZONA CIRCULAȚII ÎN INCINTA
- ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE
- EDIFICABIL
- TEREN ARABIL
- TEREN NECESAR REALIZĂRII STRĂZII PROPUȘE PENTRU APROBAT

Verificator/ Expert	Semnatura	AI: A2	
PRO URBAN S.R.L. arhitectură, urbanism, design B-dul Revoluției nr. 71, 1021360/1994			Beneficiar: DEMOSOREAN GHEORGHE ȘI DEMOSOREAN MARIA
Self proiect	arh. Serban Elvira	Scara 1:500	Faza P.U.D 2016
Proiectant	arh. Serban Elvira		
Desenat	arh. Serban Elvira		REGLEMENTARI URBANISTICE Pl. nr. 02