



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

**H O T Ă R Ă R E A nr.91
din 28 aprilie 2011**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă "Construire case familiale P+M"
în regim de înălțime P+M, amplasate în Arad, str. Orizontului FN, județul Arad, beneficiari
Zarnea Cosmin Damaschin, Zarnea Marioara și Bocsa Crinuța Lucia, proiect nr.16/2010,
elaborat de SC Pro Urban SRL, arhitect R.U.R. Serban Elvira**

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.10824 din 28.02.2011;
- raportul nr.10824 din 28.02.2011 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zonă și R.L.U. aferent pentru „Construire case familiale P+M,, pe terenurile amplasate în Arad, str.Orizontului fn, înscrise în C.F. nr.307681, CAD 9616, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/10 și C.F. nr.312122, CAD 9617, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/11, beneficiari Zarnea Cosmin Damaschin, Zarnea Marioara și Bocsa Crinuța Lucia, proiect nr.16/2010, elaborat de SC Pro Urban SRL, arhitect R.U.R. Serban Elvira;
- rapoartele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zonă, indicativ G.M. 010 – 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (20 prezenți din 23);

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) lit."c" și art.45 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 Avizul Tehnic nr.7 din 24.02.2011 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zonă și R.L.U. aferent "Construire case familiale P+M", pe terenurile amplasate în Arad, str. Orizontului fn, înscrise în C.F. nr. 307681, CAD 9616, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/10 și C.F. nr.312122, CAD 9617, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/11, proiect nr.16/2010, elaborat de S.C. Pro Urban SRL, arhitect R.U.R. Șerban Elvira, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Prezentul plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Zarnea Cosmin Damaschin, Zarnea Marioara și Bocsa Crinuța Lucia și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ovidiu Moșneag**

**S E C R E T A R
Lilioara Stepanescu**

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT
SECRETAR
Cons.jr.Stepanescu Lilioara

Nr.67/14.03.2011

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2011

privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă "*Construire case familiale P+M*" în regim de înălțime P+M, amplasate în Arad, str. Orizontului FN, județul Arad, beneficiari Zarnea Cosmin Damaschin, Zarnea Marioara și Bocsa Crinuța Lucia, proiect nr.16/2010, elaborat de SC Pro Urban SRL, arhitect R.U.R. Serban Elvira

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 10824 din 28.02.2011;
- raportul nr.10824 din 28.02.2011 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zonă și R.L.U. aferent pentru „Construire case familiale P+M,, pe terenurile amplasate în Arad, str.Orizontului fn, înscrise în C.F. nr. 307681, CAD 9616, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/10 și C.F. nr.312122, CAD 9617, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/11, beneficiari Zarnea Cosmin Damaschin, Zarnea Marioara și Bocsa Crinuța Lucia, proiect nr.16/2010, elaborat de SC Pro Urban SRL, arhitect R.U.R. Serban Elvira;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zonă, indicativ G.M. 010 – 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) lit.”c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr.7 din 24.02.2011 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zonă și R.L.U. aferent "*Construire case familiale P+M*", pe terenurile amplasate în Arad , str. Orizontului fn, înscrise în C.F. nr. 307681, CAD 9616, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/10 și C.F. nr.312122, CAD 9617, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/11, proiect nr.16/2010, elaborat de S.C. Pro Urban SRL, arhitect R.U.R. Șerban Elvira, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Prezentul plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii, Zarnea Cosmin Damaschin și Bocsa Crinuța Lucia și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
Lilioara Stepanescu

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U. aferent „, Construire case familiale P+M,, pe terenurile amplasate in Arad, str. Orizontului nr.FN, inscrise in C.F. nr.307681, CAD 9616, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/10 si C.F. nr.312122, CAD 9617, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/11, beneficiari Zarnea Cosmin Damaschin, Zarnea Marioara respectiv Bocsa Crinuta Lucia, proiect nr.16/2010 elaborat de SC PRO URBAN SRL, arhitect R.U.R. Serban Elvira,

Având în vedere că *au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatele de Urbanism nr.778/18.05.2010* respectiv *170/10.02.2010*, în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U. aferent „, Cnstruire case familiale P+M,, amplasate in Arad, str. Orizontului FN, Arad beneficiari Zarnea Cosmin Damaschin, Zarnea Marioara, respectiv Bocsa Crinuta Lucia.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

R A P O R T

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire case familiale P+M”, beneficiari
Zarnea Cosmin Damaschin si Bocsa Crinuta Lucia, str. Orizontului FN.

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. 10824/18.02.2011 privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal „Construire case familiale P+M”, str. Orizontului fn.

Având în vedere prevederile Certificatelor de Urbanism nr. 778/18.05.2010 respectiv
170/10.02.2010;

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analizarea și
avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic Zonal „Construire case
familiale P+M ”, str. Orizontului fn, Arad;

Terenurile detaliate în cadrul PUZ sunt în suprafață de câte 400 mp fiecare și sunt
înscrise în CF nr. 307681, CAD 9616, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/10 și C.F. nr.312122, CAD
9617, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/11, sunt intravilane, conform extrasului de CF anexat
documentației.

Planul Urbanistic Zonal este elaborat de proiectantul SC PRO Urban SRL, proiect nr.
16/2010 la cererea beneficiarilor .

Conform Planului Urbanistic General aceasta zona este cu restricții de construire până la
elaborare PUZ, fiind alocată funcțiunii pentru locuințe și funcțiunilor complementare locuinței.

Zona studiată în prezenta documentație este un teren neconstruit și se află situat în
intravilanul municipiului Arad, în partea vestică a acestuia, în partea de sud a zonei de locuit a
cartierului Bujac, fiind delimitat astfel:

la sud-teren liber neconstruit 158.1564/9-10/1-10/2-11/12

la est terenul se învecinează cu strada Orizontului –domeniul public

la de nord- se învecinează cu terenul 158.1564/9-10/1-10/2-11/9

la vest – se învecinează cu terenul cu nr.top.1564/8

Accesul pe terenul studiat se face din strada nou creată.

Proiectul propune construirea a două case familiale P+M, retrase față de frontul stradal
cu aprox. 6,00m ; Ac=120,00mp, Ad=240,00mp

Hcornisa=6,00m Hmax.=8.50m

- acces carosabil, pietonal, racorduri la drumul public;
- racorduri edilitare, rețele de incintă;
- platforma de gunoi;
- rezervor vidanjabil;
- spații verzi

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

POTmaxim=40%

CUTmaxim=0.80

Regim de înălțime-P+M

PARCAREA va fi asigurata pe proprietatea beneficiarului.

-beneficiarul va racorda constructia la retelele edilitare publice:alimentarea cu apa, canalizarea menajera si pluviala,telecomunicatii, alimentare cu energie electrica , alimentarea cu gaze naturale pe cheltuiala proprie.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD aprobat prin Ordinul nr.37/N/2000 al M.L.P.A.T.(M.T.C.T.)

1. ENEL-nr.2140/10.08.2010, ENEL-nr.2141/10.08.2010
2. Agentia pt protectia Mediului nr.21.02.2011,
3. Sanatate Publica
4. PSI-nr.1541/A/07.06.2010

Fata de cele de mai sus propunem:

P R O P U N E M :

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire case familiale P+M”, beneficiari Zarnea Cosmin Damaschin si Bocsa Crinuta Lucia Monica, str. Orizontului fn, terenuri înscris in CF 307681, CAD 9616, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/10 si C.F. nr.312122, CAD 9617, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/11, care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare precum și ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Arhitect șef
arh.Dragan Radu

Șef serviciu
ing.Mirela Szasz

Bc/2ex/bc

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Stepanescu Lilioara

Nr.67/14.03.2011

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2011

privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona – "**Construire case familiale**" in regim de inaltime P+M, amplasate in Arad, str. Orizontului FN, jud.Arad beneficiari Zarnea Cosmin Damaschin, Zarnea Marioara si Bocsa Crinuta Lucia proiect nr.16/2010, elaborat de SC PRO URBAN SRL, arh .R.U.R. Serban Elvira

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 10824 din 28.02.2011 ;

-raportul nr.10824 din 28.02.2011 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.aferent pentru „Construire case familiale P+M,, pe terenurile amplasate in Arad , str.Orizontului fn, inscise in C.F. nr. 307681, CAD 9616, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/10 si C.F. nr.312122, CAD 9617, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/11, beneficiari Zarnea Cosmin Damaschin, Zarnea Marioara si Bocsa Crinuta Lucia, proiect nr.16/2010, elaborat de SC PRO URBAN, arh .R.U.R. Serban Elvira.

-rapoartele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată cu modificarile si completarile ulterioare , precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ G.M. 010 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificarile si completarile ulterioare, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr.7 din 24.02.2011. Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism, care face parte integranta din prezenta hotarare..

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.aferent – "**Construire case familiale P+M**", pe terenurile amplasate in Arad , str. Orizontului fn, inscise in C.F. nr. 307681, CAD 9616, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/10 si C.F. nr.312122, CAD 9617, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/11, proiect nr.16/2010, elaborat de S.C. Pro Urban SRL, arh R.U.R. Serban Elvira conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare ;

Art.3.Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data aprobarii in Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarii, Zarnea Cosmin Damaschin si Bocsa Crinuta Lucia și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
Lilioara Stepanescu

PRIMARIA MUNICIPIULUI
ARAD
Nr.10824/A0/ 28.02. 2011

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U. aferent „Construire case familiale P+M,, pe terenurile amplasate in Arad, str. Orizontului nr.FN, inscrise in C.F. nr.307681, CAD 9616, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/10 si C.F. nr.312122, CAD 9617, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/11, beneficiari Zarnea Cosmin Damaschin, Zarnea Marioara respectiv Bocsa Crinuta Lucia, proiect nr.16/2010 elaborat de SC PRO URBAN SRL, arhitect R.U.R. Serban Elvira,

Având în vedere că *au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatele de Urbanism nr.778/18.05.2010 respectiv 170/10.02.2010*, în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U. aferent „Cnstruire case familiale P+M,, amplasate in Arad, str. Orizontului FN, Arad beneficiari Zarnea Cosmin Damaschin, Zarnea Marioara, respectiv Bocsa Crinuta Lucia.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire case familiale P+M”, beneficiari Zarnea Cosmin Damaschin și Bocsa Crinuta Lucia, str. Orizontului FN.

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. 10824/18.02.2011 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire case familiale P+M”, str. Orizontului fn.

Având în vedere prevederile Certificatelor de Urbanism nr. 778/18.05.2010 respectiv 170/10.02.2010;

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic Zonal „Construire case familiale P+M”, str. Orizontului fn, Arad;

Terenurile detaliate în cadrul PUZ sunt în suprafață de câte 400 mp fiecare și sunt înscrise în CF nr. 307681, CAD 9616, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/10 și C.F. nr.312122, CAD 9617, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/11, sunt intravilane, conform extrasului de CF anexat documentației.

Planul Urbanistic Zonal este elaborat de proiectantul SC PRO Urban SRL, proiect nr. 16/2010 la cererea beneficiarilor .

Conform Planului Urbanistic General aceasta zona este cu restricții de construire până la elaborare PUZ, fiind alocată funcțiunii pentru locuințe și funcțiunilor complementare locuinței.

Zona studiată în prezenta documentație este un teren neconstruit și se află situat în intravilanul municipiului Arad, în partea vestică a acestuia, în partea de sud a zonei de locuit a cartierului Bujac, fiind delimitat astfel:

la sud-teren liber neconstruit 158.1564/9-10/1-10/2-11/12

la est terenul se învecinează cu strada Orizontului –domeniul public

la nord- se învecinează cu terenul 158.1564/9-10/1-10/2-11/9

la vest – se învecinează cu terenul cu nr.top.1564/8

Accesul pe terenul studiat se face din strada nou creată.

Proiectul propune construirea a două case familiale P+M, retrase față de frontul stradal cu aprox. 6,00m ; Ac=120,00mp, Ad=240,00mp

Hcornisa=6,00m Hmax.=8.50m

- acces carosabil, pietonal, racorduri la drumul public;

- racorduri edilitare, rețele de incintă;

- platforma de gunoi;
- rezervor vidanjabil;
- spatii verzi

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

POTmaxim=40%

CUTmaxim=0.80

Regim de înălțime-P+M

PARCAREA va fi asigurata pe proprietatea beneficiarului.

-beneficiarul va racorda constructia la retelele edilitare publice:alimentarea cu apa, canalizarea menajera si pluviala,telecomunicatii, alimentare cu energie electrica , alimentarea cu gaze naturale pe cheltuiala proprie.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD aprobat prin Ordinul nr.37/N/2000 al M.L.P.A.T.(M.T.C.T.)

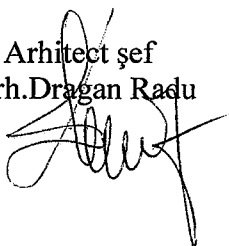
1. ENEL-nr.2140/10.08.2010, ENEL-nr.2141/10.08.2010
2. Agentia pt protectia Mediului nr.21.02.2011,
3. Sanatate Publica
4. PSI-nr.1541/A/07.06.2010

Fata de cele de mai sus propunem:

P R O P U N E M :

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire case familiale P+M”, beneficiari Zarnea Cosmin Damaschin si Bocsa Crinuta Lucia Monica, str. Orizontului fn, terenuri înscris in CF 307681, CAD 9616, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/10 si C.F. nr.312122, CAD 9617, top 158.1564/9-10/1-10/2-11/11, care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare precum și ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Arhitect șef
arh.Dragan Radu



Șef serviciu
ing.Mirela Szasz



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
Comisia Tehnică de Amenajare a
Teritoriului și Urbanism

Anexă la
Hotărârea nr. ____ / ____ 2011

AVIZ TEHNIC
Nr. 7 din 24.02.2011

Urmare a solicitării adresate de Bocșa Crinuța și Zarnea Cosmin , în vederea emiterii avizului conform HCLMA nr. 79 din 28.03.2008, pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Construire case familiale P+M” Arad, str.Zădăreni , și analizării acesteia în cadrul ședinței din data de **24.02.2011**. Comisia Tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism

AVIZEAZĂ FAVORABIL

Planul Urbanistic Zonal „Construire case familiale P+M” Arad, str.Zădăreni, proiect nr.16./2010, elaborat de SC PRO URBAN SRL, beneficiar Bocșa Crinuța și Zarnea Cosmin.

Fără condiții.

PREȘEDINTE COMISIE,
ARHITECT ȘEF,
Arh. Radu Drăgan



ÎNTOCMIT,
ȘEF SERV.C-TII și URB.
Ing. Mirela Szasz





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:	CASA FAMILIALA P+M
BENEFICIAR:	Arad Str. Orizont, nr. FN (nr cad .9616,9617) BOCSA CRINUTA si ZARNE, COSMIN
PROIECT Nr.:	Str. Aron Pumnul, nr. 6, Arad 16 / 2010
FAZA:	P.U.Z.
PROIECTANT:	S.C. Pro Urban S.R.L.

1.2. Obiectul P.U.Z

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

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unor case familiale pe terenurile din partea de nord – vest a municipiului Arad, în partea de sud a cartierului Bujac.

Beneficiarii doresc construirea unor case familiale pe terenurile din strada Orizontului, FN (nr cad 9616, 9617), terenuri în suprafața de 400,00 mp fiecare.

În Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este în intravilan și este în vecinătatea zonei de locuit a cartierului Bujac.

Metodologia folosită – baza documentație

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ : GM 010-2000.

La elaborarea actualei documentații a stat la bază: Planul Urbanistic General, elaborat de S.C. PROIECT Arad. S.A.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborată de S.C. EUROCAD WEST SRL și de către PF IOVESCU DANIEL IOAN

1.3. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect elaborat de S.C. PROIECT Arad. S.A.

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei.

Zona care face obiectul acestui proiect este un teren destinat construcțiilor de locuințe, situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de sud a cartierului Bujac.

2.2. Incadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității.

Zona studiată în prezentul P.U.Z este situată în zona de vest a intravilanului municipiului Arad, în partea de sud a zonei de locuit a cartierului Bujac.

Terenurile sunt învecinate pe aceeași parte a străzii.

La est zona studiată se învecinează cu domeniul public (strada cu nr. cad. 9624), la sud se învecinează cu teren intravilan liber neconstruit cu nr. top. 158.1564/9-10/1-10/2-11/12, nr. Cad. 9618 la vest terenul se învecinează cu terenul cu nr. top. 1564/8, iar partea de nord, zona studiată se învecinează cu terenul cu nr. top. 158.1564/9-10/1-10/2-11/9 (pentru care există un PUZ aprobat).

Doamna Bocsa Crinuta și domnul Zarnea Cosmin și soția sunt posesorii terenurilor învecinate cu nr. cad. 9616, 9617, din intravilanul municipiului Arad.

Conform Extrasului CF nr. 312122 Arad, cu nr. cad. 9617, nr. top. 158.1564/9-10/1-10/2-11/11 teren arabil în intravilan este în suprafața de 400,00 mp și conform extrasului CF nr. 307681 Arad, cu nr. cad. 9616, nr. top. 158.1564/9-10/1-10/2-11/10 teren arabil în intravilan este în suprafața de 400,00 mp.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Constatarea și recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.

- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietris și bolovanis) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

- zona seismică „D”, $k=0,16$, $T_c=1,0$

- stratificarea terenului: - umplutura 1,00 m

- argila cafeniu galbuie, plastic vartoasă între 1,00 – 3,60 m

- strat argilos prafos nisipos, cafeniu – galbui, plastic consistent între 3,60 – 5,00 m

- apa subterană a fost interceptată la 4,60 m și se prevede un regim ascensional al apei până la adâncimea de 1,80 m față de nivel teren.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zona este strada existentă, str. Orizontului, care în prezent este în partea de nord a zonei studiate. În partea de est a fost lăsată o parcelă (nr cad 9624) pentru acces carosabil la loturi, parcela care în prezent este neamenajată.

În zona studiată, nu sunt alte cai de acces.

Transportul în comun, în zona este asigurat de cursele terurbane de transport în comun Centru - Bujac. Este necesară modernizarea cailor de acces existente și creerea de noi cai de circulație.

2.5. Ocuparea terenurilor

În apropierea zonei studiate avem: zona de locuit în partea nord.

Zona studiată este în prezent un teren arabil intravilan liber neconstruit cu un P.O.T = 0,00%

Clădirile de locuit care sunt în partea de nord a zonei studiate sunt clădiri parter, construite din materiale tradiționale.

Atât în zona studiată cât și în zona adiacentă, zona de locuit, (cartier Bujac) nu sunt dotări de interes local.

Aflată în partea de nord a râului Mureș zona studiată nu este expusă riscurilor naturale și anume a inundațiilor.

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt:

- inexistența accesului în zona – cai de acces insuficiente
- lipsa dotărilor de interes local din zona.

2.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are posibilități de racordare la rețelele edilitare existente în cartierul Bujac.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Alimentarea cu apă

În prezent terenul în care se propune realizarea zonei de locuit este teren viran, și există rețele de distribuție a apei, doar la limitele zonei studiate în partea de nord a amplasamentului, în zona de locuit existentă, pe strada Orizontului..

Canalizare menajeră

În zona propusă nu există un sistem centralizat de canalizare menajeră, apele uzate de la gospodării și unitățile economice fiind colectate în rezervoare vidanjabile.

Canalizarea pluvială

Apele meteorice de pe suprafața zonei studiate în prezent sunt evacuate în canalele de desecare limitrofe localităților, dar neexistând o sistematizare controlată a terenului deci pante de scurgere a apei spre aceste canale, în perioadele ploioase apa bălțește în zonele cu cote de nivel mai mici.

Alimentare cu gaz

În lungul strazii de la marginea zonei de locuit existente, există rețea de alimentare cu gaze naturale, pe strada Orizontului, în partea de nord a amplasamentului.

Alimentarea cu energie electrică

Din punct de vedere al energiei electrice, în partea de nord a zonei studiate există rețeaua de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune pe strada Orizontului și pe strada nouă propusă în partea de est a amplasamentului.

2.7. Concluzii din documentatii deja elaborate

Teritoriul luat in considerare pentru construirea de cladiri de locuit, este situat intr-o zona adiacenta zonei de locuit a municipiului Arad, in cartierul Bujac. In cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, aceasta zona este teren arabil în intravilan.

Din analiza situatiei existente rezulta necesitatea construirii unor case deoarece la ora actuala sunt multe solicitari pentru terenuri pentru constructii de locuinte.

Prin acest P.U.Z, se va stabili o retea de circulatie carosabila in zona care sa asigure accesul carosabil in toata zona studiată, se va asigura amplasamentul cladirii si amenajarile necesare unei bune functionari.

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

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

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

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

2.8. Probleme de mediu

Din punct de vedere al relatiei dintre cadrul natural si cadrul construit nu sunt disfunctionalitati.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice.

In zona nu sunt pericole de inundatii sau de alunecari de teren, luand in considerare ca zona studiată este la o distanta considerabila de raul Mures si terenul este plat nu prezinta denivelari importante cu diferente mari de nivel.

Avand in vedere ca zona studiată este adiacenta zonei de locuit a municipiului Arad, localitate a carui P.U.G. a fost aprobat, aceasta zona poate fi considerata ca o extindere a zonei de locuit, tinand cont ca in zona au mai fost autorizate cladiri de locuit.

In zona studiată nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie.

2.9. Optiuni ale populatiei

Proprietarii terenurilor doresc ca pe aceste amplasamente sa se construiască cate o casa familiala cu regim de inaltime P+M.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In această zona au mai fost facute studii Geo si există Planul Urbanistic General al municipiului Arad, aprobat.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Arad, aceasta zona este in intravilanul municipiului.

Ca si categorie de folosinta cele doua loturi sunt terenuri arabile in intravilan si este proprietatea privata a doamnei Bocsa Crinuta respectiva a domnului Zarnea Cosmin si a sotiei acestuia.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicate de către beneficiar, se vor elabora două foraje geotehnice câte unul pentru fiecare lot.

Având doar caracter informativ, câteva dintre concluziile și recomandările, ce se pot desprinde la faza de proiectare (P.U.Z.), sunt:

- terenul este plan și are stabilitatea generală asigurată;
- stratificarea este constituită din : sol vegetal (local și umpluturi), până la adâncime cuprinsă între 0,7-1,1m (uneori umpluturile pot atinge grosimi mai mari), urmează o argilă cafenie plastic vâtoasă, până la adâncimea de 1,4m, apoi o argilă prăfoasă plastic vâtoasă până la 2,5m; apoi urmează un praf argilos cafeniu galbui plastic vâtos spre plastic consistent, până la 3,6m adâncime; și orizontul nisipos, alcătuit la început din nisip prăfos cafeniu plastic consistent, iar apoi nisip fin și mijlociu, uneori cu intercalatii prăfoase de indesare medie.

Nivelul hidrostatic a fost semnalat la adâncimi de 1,20m, cu mențiunea că NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de nivelul apei din Mureș, precum și de volumul precipitațiilor din zonă.

- adâncimea optimă de fundare va fi stabilită pentru fiecare obiect în parte, pe baza studiului geotehnic ce se va întocmi, avându-se în vedere caracteristicile constructive și funcționale ale acestora.

- zona seismică „D”, $k_s=0,16$, $T_c=1,0s$

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației

Drumuri

În ceea ce privește organizarea circulației în zonă s-a ținut cont de rețeaua strădală a cartierului Bujac. Pornind de la străzile existente în zonele de locuit, a cartierului Bujac strada Orizontului și strada din partea de est a amplasamentului.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede realizarea accesului carosabil la fiecare lot.

Pentru a putea asigura un spațiu verde de aliniament și un trotuar va fi nevoie să se cedeze din fiecare lot o suprafață de 23,00 mp. suprafață care va trece în domeniul public.

Accesul carosabil la lot va avea o lățime de 3,00 m.

Parcările

Pentru fiecare lot se va considera un loc de parcare ocazională pe partea de acces carosabil prevăzută în incintă.

Prin prezentul P.U.Z. se propune amenajarea spațiilor verzi de aliniament existente, precum și amenajarea pe a unor zone verzi necesare pentru protecția locuințelor de tot ce înseamnă circulație carosabilă: poluare fonică și o protecție față de gazele emise de țevile de esapament.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Destinația zonei conform P.U.G. este : teren arabil în intravilan.

În prezentul P.U.Z. s-a propus amplasarea unor case de locuit P+M.

Pe amplasamentele care fac obiectul acestui P.U.Z. au fost propuse două clădiri de locuit cu regim de înălțime P+M, care vor fi retrase față de limita de proprietate (frontul strădal) cu 6,00 m. Locuințele propuse vor fi clădiri izolate.

Cladirile vor fi construite din materiale durabile si se vor incadra in arhitectura sitului.

Bilantul teritorial aferent lotului cu nr cad 9616:

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT	0,00	0,00	121,00	32,10
1	SPATII VERZI	0,00	0,00	214,66	56,94
2	CIRCULATII	0,00	0,00	41,34	10,96
3.	TOTAL INCINTA PROPUSA	-	-	377,00	100,00
4.	Teren prpo. privata care trece domeniul public, din care - teren arabil - accese carosabile - sp verzi	-	-	0,00 15,23 7,77	
5	TEREN ARABIL	400,00	100,00	0,00	0,00
6	TOTAL CONFORM CF.	400,00	100,00	400,00	-

Sc = 121,00 mp,

Sd = 242,00 mp,

Bilantul teritorial aferent lotului cu nr cad 9617:

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT	0,00	0,00	100,00	26,53
1	SPATII VERZI	0,00	0,00	238,05	63,14
2	CIRCULATII	0,00	0,00	38,95	10,33
3.	TOTAL INCINTA PROPUSA	-	-	377,00	100,00
4.	Teren prpo. privata care trece domeniul public, din care - teren arabil - accese carosabile - sp verzi	-	-	0,00 15,23 7,77	
5	TEREN ARABIL	400,00	100,00	0,00	0,00
6	TOTAL CONFORM CF.	400,00	100,00	400,00	-

Sc = 100,00 mp,

Sd = 200,00 mp,

Ca necesitate a construirii drumului de acces: a trotuarului si a spatiului verde de protectie o suprafata de 23,00 mp din totalul de 400,00 mp a fiecarui lot va trece in domeniul public, deci in total o suprafata de 46,00 mp din care 30,46 mp reprezinta trotuare si accese carosabile, iar 15,54 mp reprezinta spatiul verde de aliniament.

La elaborarea solutiei de sistematizare s-a avut in vedere :

- stabilirea cotelor verticale ale noilor cladiri, corelate cu cotele terenului existent.

- reducerea la maxim al volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

Criteii. Compozitionale

Realizarea unui spatiu urban, care sa puna in valoare importanta cladirilor si sa creeze un ansamblu cu cladirile existente (cartier Bujac).

Realizarea unor cladiri care sa mobilizeze in mod corespunzator noua zona de locuit care se va dezvolta.

Criterii functionale

- asigurarea suprafetelor maxime construite, respectand procentul de ocupare al solului specific zonei functionale

Aliniamentul obligatoriu

Aliniamentul obligatoriu este determinat de relatia rezultata intre dimensiunile loturilor si cladirile propuse. Respectarea aliniamentului este impusa si din considerente compozitionale si functionale.

Aliniamentul este mentionat in plansa 03, aliniamentul va fi la 6,00 m de frontul stradal.

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de:

- necesitatile functionale P + M.

Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului, si coeficientul de utilizare a terenului.

Pentru zona de locuit P.O.T. max = 40,00 %
C.U.T.max = 0,80

Plantatii

Au fost mentinute zonele verzi de aliniament existente in lungul drumului existent si pe carosabilul propus, au fost prevazute zone verzi de aliniament.

Zona verde propusa a fi amenajata va fi plantata cu gazon decorativ, cu catina rosie (tamarix) si plante floricole cu frunze de corative, etc. Deasemenea pe fiecare lot va fi prevazuta si o zona verde, plantata, zona dintre constructie si limitele de proprietate. Deasemenea avand in vedere ca suprafata lotului nu este foarte mare se propune o zona verde pe tot lotul.

3.6 Echipare edilitara

Alimentarea cu apă

Pentru asigurarea alimentării cu apă pentru gospodăriile din zonele rezidențiale se propune realizarea de rețele de distribuție a apei pe strada propusa, astfel încât să existe posibilitatea racordării tuturor unităților și a gospodăriilor.

La întocmirea prezentei documentații s-a avut în vedere ca propunerile pentru alimentarea cu apă să fie în concordanță cu cele din Planul Urbanistic General aprobat al municipiului.

Necesarul de apă și presiunea pentru rețelele de distribuție a apei propuse se va asigura de la conductele de alimentare cu apă existente în cartierul Bujac, realizându-se

racordarea la aceasta pentru asigurarea alimentării cu apă a noilor rețele din mai multe puncte. Traseul propus pentru rețeaua de alimentare cu apă este din strada Orizontului, pe strada existentă la est de amplasament.

Conductele de distribuție a apei vor fi dimensionate astfel încât să asigure alimentarea cu apă a zonei.

În punctele de racordare la rețelele existente, la intersecții de străzi precum și la distanțe mai mari de 350 m se vor realiza cămine de vane pentru sectorizarea tronsoanelor de conducte, în vederea asigurării bunei exploatare și întrețineri ale acestor lucrări.

Pe conductele de distribuție propuse se vor prevedea hidranți subterani de incendiu conform Normativ P66-2001.

La întocmirea documentațiilor se vor avea în vedere prescripțiile normativelor și standardelor specifice aflate în vigoare la data întocmirii acestora, precum și condițiile impuse de avizele și acordurile emise de societățile care au lucrări care vor fi afectate de realizarea lucrărilor propuse.

Se menționează că materialele, produsele, procedeele și echipamentele utilizate la realizarea lucrărilor vor corespunde condițiilor impuse de H.G. nr. 392/1994, privind regulamentul agrementărilor tehnice.

Documentațiile tehnico-economice vor fi verificate de verificatori atestați pentru exigențele necesare din documentațiile conform reglementărilor în vigoare.

La elaborarea documentației se va urmări respectarea prescripțiilor standardelor specifice aflate în vigoare la zi, specificate în aceste documentații prin conținutul acestora.

Canalizarea menajeră

În zona propusă nu există sisteme centralizate de canalizare menajeră. Se propune ca în etapa I evacuarea apelor uzate menajere să se facă în bazine vidanjabile, urmând ca în etapa a-II-a să se realizeze colectoare stradale de canalizare menajeră care să colecteze și să conducă apele uzate spre stații de pompare care să poată prelua și evacua apa uzată spre viitorul sistem de canalizare menajeră propusă prin Planul Urbanistic General.

Colectoarele de canal se propun a fi realizate pe spațiul verde aliniament stradal urmărindu-se alegerea unui traseu care să permită racordarea clădirii cu intervenții minimale la elementele urbanistice propuse, lungimi minime, și evitarea obstacolelor care să îngreuneze execuția și să creeze costuri de realizare sporite.

Apa uzată din colectoarele stradale propuse se va descărca în colectorul principal $D = 400$ mm, și se va conduce spre rețeaua de canalizare din zona strada Orizont.

Canalizarea pluvială

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața zonei studiate, se propune realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa la rezervoare de retenție prevăzute pe fiecare lot în parte.

BREVIAR DE CALCUL

. Breviar de calcul - Alimentare cu apă și canalizare

1. ALIMENTAREA CU APĂ

1.1.ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ- (conf.STAS 1478-90)

- Necesarul specific de apă rece și caldă pentru un locuitor .

$q_{sp} = 170 \text{ l/ persoană}$, în cazul preparării locale a apei calde, din care apă caldă menajeră
 $q_{sp \text{ acm.}} = 60 \text{ l/ persoană la } 45^\circ\text{C}$

b. Calculul necesarului zilnic de apă potabilă

$$Q_{zimed} = q_{sp} \times N = 170 \text{ l/ pers} \times 6 \text{ pers} = 1020,00 \text{ l/ zi} = 1,02 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zimax} = Q_{zimed} \times K_{zi} = 1,02 \times 1,25 = 1,28 \text{ mc./zi}$$

Unde : $K_{zi} = 1,25$ pentru instalația cu apă rece , canalizare și prepararea locală apei calde menajere.

$$Q_{oramax} = Q_{zimax} / 24 \times k_o = 1,28 / 24 \times 2,80 = 0,15 \text{ mc/ora.}$$

$$\begin{aligned} Q_{zimed} &= 1,02 \text{ mc./zi} \\ Q_{zimax} &= 1,28 \text{ mc./zi} \\ Q_{oramax} &= 0,15 \text{ mc./ora} \end{aligned}$$

2. CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE- .

2.1. DETERMINAREA DEBITELOR DE RESTITUTIE

Conform STAS 1846

$$Q_{szimed} = Q_{zimed} \times 0,80 = 1,02 \times 0,80 = 0,82 \text{ mc./zi}$$

$$Q_{szimax} = Q_{zimax} \times 0,80 = 1,28 \times 0,80 = 1,02 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{soramax} = Q_{oramax} \times 0,80 = 0,15 \times 0,80 = 0,12 \text{ mc/ora}$$

2.2 DETERMINAREA DEBITULUI DE CALCUL

Conform STAS 1795 – 87

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

Unde: Q_c = Debitul de calcul

Q_s = Debit corespunzător valorii sumei echivalențelor E_s , ai obiectelor sanitare.

$q_{s \max}$ = debitul specific de scurgere maxim al obiectelor sanitare.

$$q_{s \max} = 1,15 \text{ l/ sec.}$$

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

$$Q_s = 1,00 \times 0,70 \times 7,14 = 5,00 \text{ l/sec}$$

$$Q_c = 5,00 + 1,15 = 6,15 \text{ l/sec}$$

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii, cu combustibil lichid (s-au gaze naturale).

Alimentarea cu energie electrica

Noile cladiri vor fi bransate la rețeaua electrica existenta în zona, în partea de est a amplasamentului, unde este o rețea de 0,4kV.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va face prin extinderea rețelei de distribuție gaze naturale a cartierului Bujac.

Telecomunicații

Pentru noile obiective se va prevedea racordarea la rețeaua telefonică propusă, aceasta fiind în etapa de perspectivă.

Gospodăria comună

Pe fiecare lot va fi prevăzută o platformă de colectare a deșeurilor menajere solide în pubele care vor fi colectate de serviciul de salubritate a localității Arad. Aceste platforme vor fi betonate și ușor de întreținut, cu acces ușor la ele.

3.7. Protecția mediului

Din punct de vedere al mediului, nu sunt riscuri de inundații sau alunecări de teren în această zonă, nici riscuri tehnologice nu sunt, aflându-ne într-o zonă de locuit.

În urma activităților desfășurate în zonă nu vor rezulta materiale toxice, evacuarea gunoierului menajer va fi făcută prin intermediul serviciului de salubritate, la fiecare locuință va fi prevăzut un loc pentru depozitarea gunoaielor menajere în pubele.

Au fost prevăzute spații verzi, perdele de protecție (vezi bilanțul teritorial).

3.8. Obiective de utilitate publică

Fiind vorba de un teren privat cu funcțiune de locuit nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică.

4. Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se mobilează partea de nord-vest a intravilanului Municipiului Arad, prin extinderea zonei de locuit în sudul cartierului Bujac.

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum și finisajele propuse aceste clădiri vor înobilă fondul construit al municipiului.

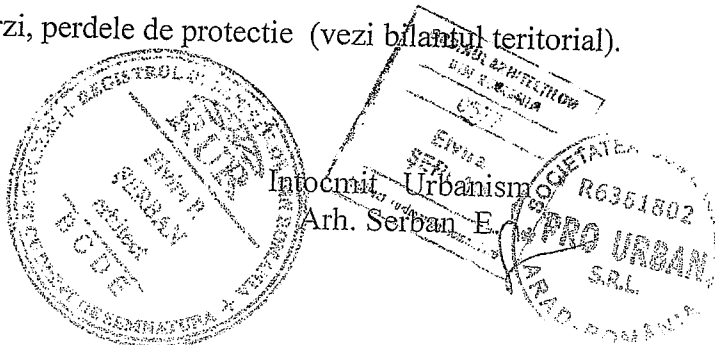
În urma aprobării prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la realizarea rețelelor edilitare și a racordurilor de la rețelele de utilități și până la fridele clădirii. Toate aceste lucrări intra în sarcina beneficiarului și se vor executa etapizat.

Proiectantul consideră că amplasarea acestui obiectiv vine în completarea frontului existent, și contribuie la dezvoltarea zonei de locuit a municipiului Arad.

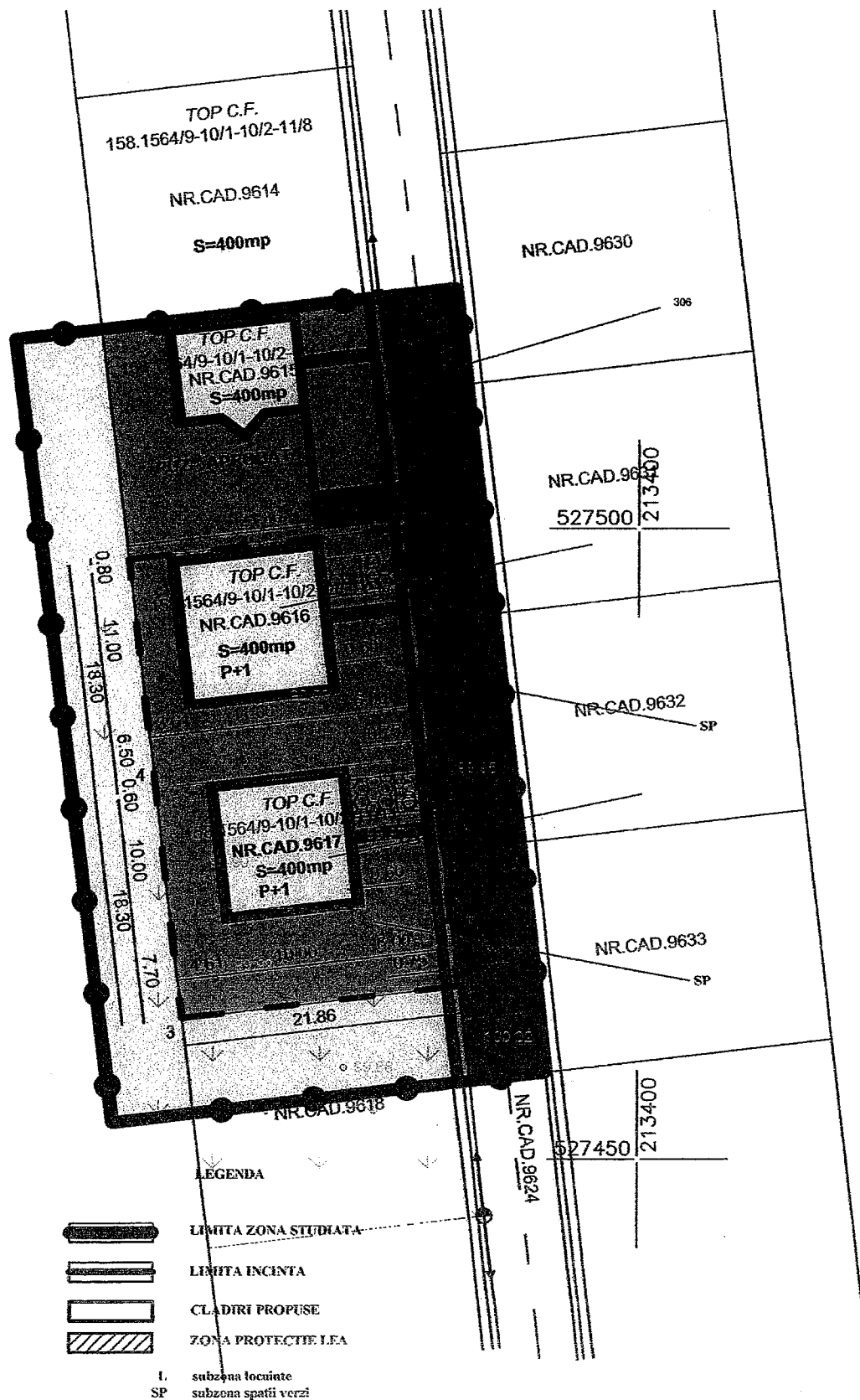
În caz de dezastră și situații de urgență, evacuarea persoanelor se va face în stradă sau în terenul liber din partea de est a amplasamentului.

În urma activităților desfășurate în zonă nu vor rezulta materiale toxice, Evacuarea gunoierului menajer va fi făcută prin intermediul serviciului de salubritate, la fiecare locuință va fi prevăzut un loc pentru depozitarea gunoaielor menajere în pubele.

Au fost prevăzute spații verzi, perdele de protecție (vezi bilanțul teritorial).



UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR. 1



U.T.R. NR: 1

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului general de urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora.
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă.
- configurația parcelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

2. Bază legală a elaborării

R. L. U. aferent P.U.Z. a fost elaborat având ca bază:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/ 1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

Odată aprobat împreună cu P.U.Z., RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

3 Domeniul de aplicare:

1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categorii de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

2. Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Arad și constituie un act de autoritate al administrației locale.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

Terenuri agricole în intravilan:

Nu este cazul

Autorizarea se face cu respectarea normelor, stabilite de Consiliul Local al municipiului Arad, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor libere.

- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare eferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile libere din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv de la caz la caz.

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona prin activitati de salubritate care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambiental si imaginea civilizata.

- Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

În zona studiată nu sunt zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

- Zone construite protejate:

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit , de interes național , sau local.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

- Expunerea la riscuri naturale:

Nu e cazul.

- Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

• **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

Asigurarea echipării tehnico edilitare

• **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executarii constructiilor in zona se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul regulament.

Pentru zona de locuit P.O.T. max = 40,00 %

C.U.T. max = 0,80

• **Utilizări interzise:**

Construcțiile și amenajările

Construcțiile in zonele de servitute si protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica,gaze naturale, apa canalizare si a cailor de comunicatie.

Constructii in zonele verzi prevazute prin acest P.U.Z.

Unitățile industriale.

- Asigurarea echipării edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli , rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

- **Asigurarea compatibilității funcțiunilor:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, - funcțiunea de locuire si funcțiuni complementare.

- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. nr. 1 se stabilește :

- funcțiune dominantă – funcțiunea de locuire.

- funcțiuni complementare – spații comerciale

- **Procentul de ocupare a terenului**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită de prezentul regulament.

Pentru zona de locuit P.O.T. max = 40,00 %

C.U.T. max = 0,80

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- **Orientarea față de punctele cardinale:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

- Construcțiile de locuit

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

- Amplasarea față de drumuri publice:

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- Amplasarea față de aliniament:

- Clădirile vor fi amplasate retrase față limita de proprietate, după cum urmează:
 - cu 6,00 m fata de frontul stradal

- Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei , conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate , conform art.612 din Codul Civil.

- cu minim 1,90 m fata de limitele laterale

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

d) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice prin servitute , conform parcelarii. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul parcelelor pentru fiecare locuinta ;
- Pentru construcțiile de locuințe cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari
 - accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere
 - podete peste canale

Pentru spațiile comerciale, vor fi prevazute locuri de parcare conform HGR 525/1996.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

– **Accesele pietonale:**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale , potrivit importanței și destinației construcției.

. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

Suprafețele de teren aferente circulațiilor carosabile cat si cele pietonale si zonelelor verzi de aliniament vor trece in domeniul public.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

– **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă , la instalațiile de canalizare, de gaz și de energie electrică.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția , potrivit regulilor impuse de consiliul local , la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

– **Realizare de rețele edilitare:**

Lucrările de realizare a rețelelor edilitare, de racordare și de branșare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare , rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local** .

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

– **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

1) Rețelele edilitare fac parte , alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține , de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**. **Instalațiile și rețelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

2) Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze , telecomunicații , fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă , canalizare, gaze , termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z se propune construirea unei locuinte pe un lot de 400,00 mp
Parcela este construibila deoarece:

- a) asigurarea accesului la un drum public;
- b) latimea parcelei este mai mica decat lungimea si mai mare de 8 m;
- c) asigura echiparea tehnico- edilitare necesara;

- Regimul de înălțime:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate.

C.U.T. max = 0,80 pentru zona de locuit

Regimul de înălțime stabilit de prezentul regulament este

- P + M pentru locuințe

- Aspectul exterior al clădirilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu distonează cu aspectul general al zonei.

Se vor folosi :

- d) materiale de construcții durabile;
- e) finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- f) culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- g) fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

- Spații verzi amenajate și de aliniament:

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Pentru construcțiile de locuit vor fi prevăzute spații verzi, plantate, cu rol decorativ și de agrement 56,94 % din suprafața totală a terenului, pentru lotul cu nr. cad. 9616 și 63,14 % din suprafața totală a terenului, pentru lotul cu nr. cad 9617.

- Împrejmuiri:

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

L - funcțiune predominantă - zona de locuit

- subzonă predominant rezidențială
- subzonă spații verzi plantate
- subzonă căi de comunicație rutieră

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L – Zona pentru locuințe: art. 4, 9, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33 din R.G.U.

Ccr – Zona pentru căi de comunicație: art.5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 16, 20, din R.G.U.

SP – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement: art.4, 5, 6, 14, 15, 16, 17,18, 20, 23,24, 25,26, 30, 31, 32, 33, din R.G.U.

IS – Zona pentru instituții și servicii: art.4, 5, 9, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33

Utilizare functionala

Locuinte unifamiliale si functiuni complementare

- Utilitati admise locuinte - o locuinta
Spatii comerciale (unitati independente sau la parterul cladirilor de locuit.
- Utilitati admise cu conditii - garaje cu conditia respectarii P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentatie
- Utilitati interzise - orice constructie care nu a fost prevazuta in documentatia de Urbanism
-oriceactivitate care creaza discomfort urban si perturba functiunea de locuire

Caracteristica parcelei

- suprafata parcelei 400,00 mp
- adancimea parcelei este mai mare decat latimea acesteia

Aliniament

- conform plansei de Reglementari urbanistice – retragere 6,00 m de la frontal stradal

Circulatii , accese si parcare

- parcela are asigurat accesul prin carosabile de 3,00 m latime
- parcare este asigurata integral pe fiecare lot

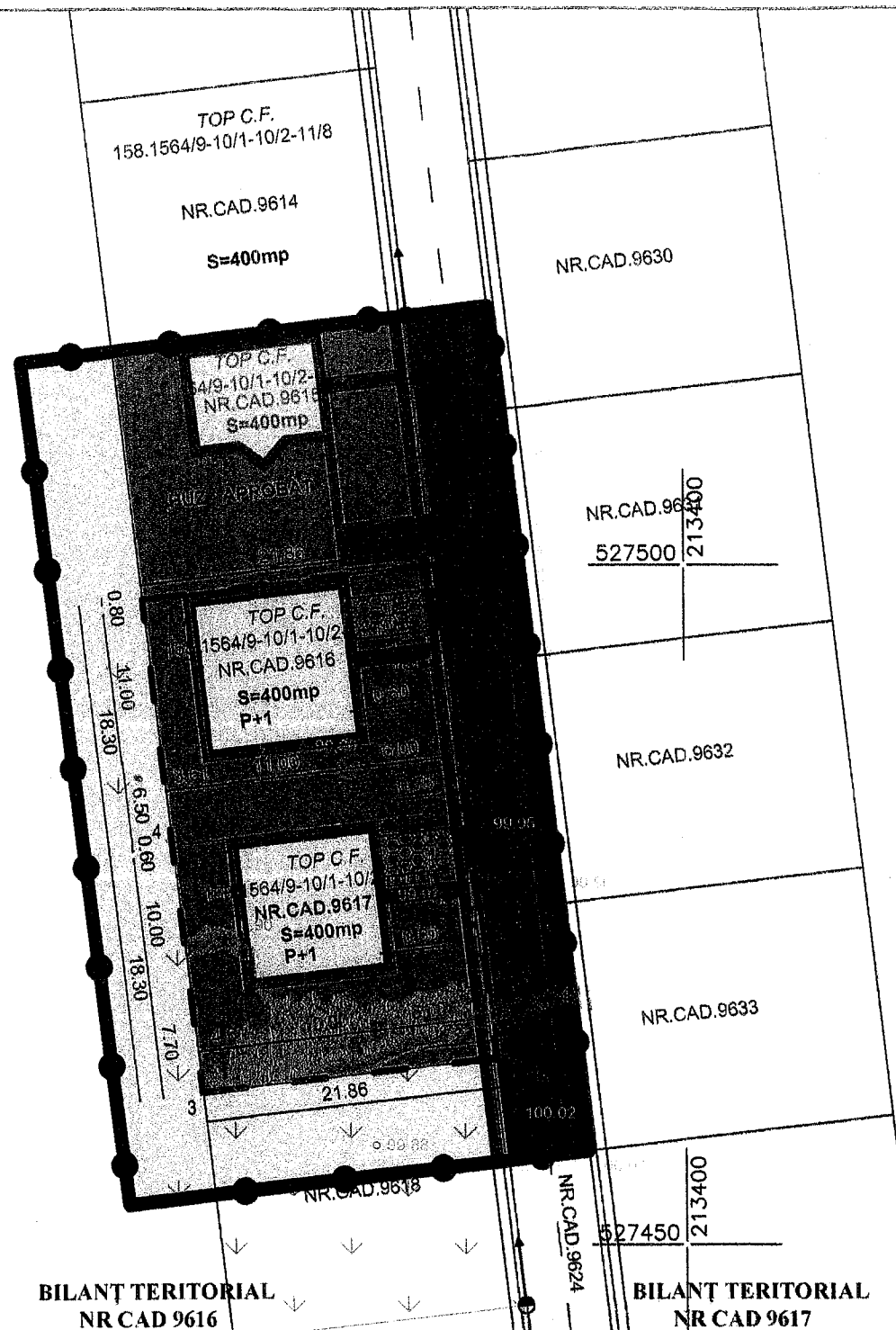
Inaltimea maxima admisa P+M – cu inaltime maxima la cornise de 8,00 m.

Spatii verzi, plantate - 56,94 % pentru lotul nr. cad 9616
- 63,14 % pentru lotul nr. cad 9617

U.T.R. nr. 1

- vecinatati
 - la nord - teren arabil in intravilan A158.1564/9-10/1-10/2-11/9 nr. cad. 9615
 - la sud - teren arabil in intravilan A158.1564/9-10/1-10/2-11/12 nr. cad. 9618
 - la vest - teren arabil in intravilan
 - la est - domeniul public



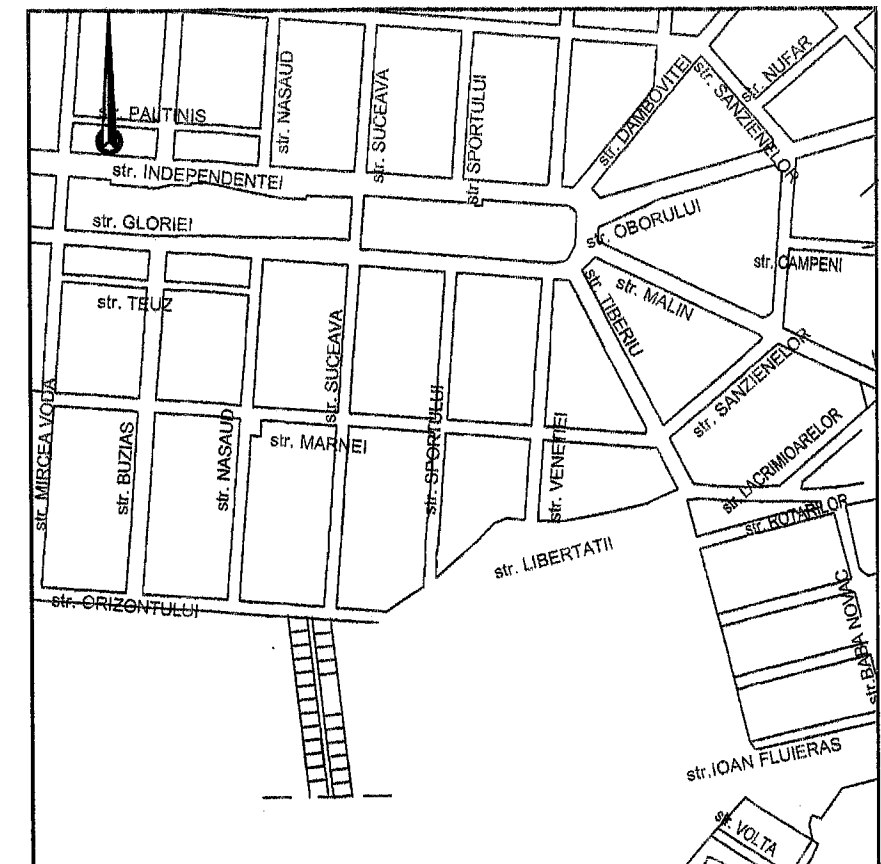


ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața (mp.)	Procent % din total intravilan	Suprafața (mp.)	Procent % din total intravilan
LOCUINȚE	0,00	0,00	121,00	32,10
SPATII VERZI	0,00	0,00	214,66	56,94
ACCES CAROSABILE	0,00	0,00	41,34	10,96
TOTAL INCINTA PROPUSA			377,00	100,00
Teren prop. privata care trece in domeniul public din care			0,00	
- arabil			15,23	
- accese carosabile			7,77	
- sp. verzi				
TEREN ARABIL	400,00	100,00	0,00	0,00
TOTAL CONFORM CF	400,00	100,00	400,00	100,00

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața (mp.)	Procent % din total intravilan	Suprafața (mp.)	Procent % din total intravilan
LOCUINȚE	0,00	0,00	100,00	26,53
SPATII VERZI	0,00	0,00	238,05	63,14
ACCES CAROSABILE	0,00	0,00	38,95	10,33
TOTAL INCINTA PROPUSA			377,00	100,00
Teren prop. privata care trece in domeniul public din care			0,00	
- arabil			15,23	
- accese carosabile			7,77	
- sp. verzi				
TEREN ARABIL	400,00	100,00	0,00	0,00
TOTAL CONFORM CF	400,00	100,00	400,00	100,00

P.U.Z. Plan Urbanistic Zonal

REGLEMENTARI URBANISTICE







Legenda

- Limita zona studiata
- Limita incinta
- Cladiri propuse
- Imprejmuire
- Zona locuit
- Zona accese carosabile
- Zona spatii verzi
- Zona teren agricol

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

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

 PRO URBAN S.R.L.				Beneficiar: BOCSA CRINUTA, ZARNEA COSMIN Str. Aron Pumnul, nr. 6, Arad.		P.U.Z.
arhitectură, urbanism, design				CASA FAMILIALA P+M Str. Orizontului, nr. FN, Arad.		
Director	Arh.Șerban Elvira		1:500	REGLEMENTARI URBANISTICE	Pr.16 Pl.03 An 2010	
Sef proiect	Arh.Șerban Elvira					
Proiectat	Arh.Șerban Elvira					
Desenat	Felca Larisa	