



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 159
din 24 iunie 2015

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
”Ansamblu Rezidențial Orizont 3” Arad, str. Orizont, FN

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.ad. 26716/12.05.2015;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 26716/04.05.2015 în conformitate cu prevederile Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. ad. 26716/08.05.2015 al Arhitectului -Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.4/04.05.2015;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art 25 alin.(1), art.56 alin.(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (20 prezenți din totalul de 23).

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin. (2) lit „b”, alin. (5) lit. „c”, alin. (9) și art. 45 alin. (2) lit. „e” din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent „Ansamblu Rezidențial Orizont 3” beneficiari Bădău Ioan și Bădău Maria, proiect nr.41/2014, elaborator: S.C. Geometrica S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh Nicoleta Laura Dinulescu Ioana, amplasament: municipiul Arad, str. Orizont FN, suprafața terenului reglementată prin PUZ: 9.513 mp, identificat conform extrasului de carte funciară nr.334764 Arad.

Art.2. Se aprobă condițiile de construire:

- a. funcțiunea principală locuințe individuale;
- b. indicatori urbanistici:
 - POT maxim/lot 40%;
 - CUT maxim/lot 1,25;
 - regim maxim de înălțime D+P+1E+M (H max coamă:13m).

Art.3. Autorizațiile de construire pentru locuințe se vor emite numai după realizarea prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor a lucrărilor de infrastructură tehnico- edilitară și a căilor de circulație, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art. 4.Terenul aferent drumurilor se poate dona Municipiului Arad numai după realizarea tramei stradale și a extinderii rețelelor edilitare pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în condițiile legii.

Art. 5. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiari, Bădău Ioan și Bădău Maria și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Mariana CISMAȘIU

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



GEOMETRICA
ARCHITECTS

S.C. GEOMETRICA S.R.L.

310084 Arad, str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap.5; tel./fax: 0257-211400; tel.: 0722-247559; e-mail: office@geometrica.ro
Nr. Inreg. R.C.: J02/1434/2004; CUI 16694090; Cont: RO 07 BTRL 00201202186880xx Banca Transilvania Arad

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

<u>Denumirea lucrarii:</u>	Ansamblu rezidential Orizont 3
<u>Beneficiar:</u>	Badau Ioan si Maria – str. Progresului nr.26 Arad
<u>Proiectant general:</u>	SC GEOMETRICA SRL – str. Gh. Sincai nr.2-6 Arad
<u>Sef proiect:</u>	arh. Dinulescu Nicoleta
<u>Proiectat:</u>	arh. Dinulescu-Ioana Sergiu
<u>Numar proiect / data elaborarii:</u>	41/2014
<u>Faza:</u>	PUZ – Plan urbanistic zonal

1.2 Obiectul Planului urbanistic zonal:

a) Solicitari ale temei program:

Obiectul lucrarii constituie elaborarea Planului urbanistic zonal in vedrea realizarii unui ansamblu rezidential pe amplasamentul din str. Orizontului nr.fn, identificat prin extras de carte funciara de la nr. 334764 Arad, cu o suprafata totala de 9513mp. Lucrarea se elaboreaza pe baza comenzii beneficiarului nostru, Badau Ioan, nr.41/2014 inregistrata la SC GEOMETRICA SRL. La elaborarea lucrarii s-a tinut cont de Legea 50/1991 privind "Autorizarea executarii constructiilor", Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ, indicativ GM 010-2000, Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, Ordinului nr.2701/2011, HGR nr.525/96, precum si de Planul urbanistic general (PUG) al municipiului Arad.

Planul urbanistic zonal (PUZ) si Regulamentul local de urbanism (RLU) aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei. Schimbarea de tema – program la un PUZ aprobat conduce la necesitatea actualizarii si reavizarii documentatiei.

b) Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

Amplasamentul in cauza se afla situat in cartierul Bujac, adiacent UTR. Nr.22, conform PUG aprobat.

1.3 Surse de documentare:

a) Baza documentara:

- * Proiect ISART nr.3148/1971 "Schita de sistematizare a orasului Arad"
- * Proiect C.Pr.J. Arad nr.7025/1975 "Schita de sistematizare a municipiului Arad" (1976-1980)
- * Proiect C.Pr.J. Arad nr.13038 "Schita de sistematizare a municipiului Arad" (1980-1985)
- * Proiect C.Pr.J. Arad nr.22033 "Schita de sistematizare a municipiului Arad"-etapa I
- * Analysis of didamics of urban planning in Arad – 1994 – Alan Rabinowitz
- * Studiul zonelor verzi ale municipiului Arad – Parc-Silva Timisoara
- * Metodologia de stabilire a zonelor protejate naturale si construite – Urban Proiect Bucuresti
- * Norme de ocupare a terenului in cadrul perimetrelor construibile ale localitatilor – iulie 1986
- * Studiu privind repartitia populatiei si gospodariilor conform recensamantului –

- Societatea de Servicii Informatice Arad
- * Studiu energetic: situatia existenta, disfunctionalitati si propuneri pentru municipiul Arad – FRE Arad
- * Evolutia municipiului Arad sub aspect istorico-cultural, urbanistic-arhitectural – SC Proiect Arad SA
- * Planul urbanistic general al municipiului Arad – SC Proiect Arad SA
- * Studiu privind protectia si conservarea mediului in municipiul Arad – Universitatea de Vest “ Vasile Goldis”
- * Legea 50/1991
- * GM 010-2000
- * Legea 350/2001 – cu toate modificarile ulterioare
- * HG 525/96
- * Ordinul nr.2701/2011
- * Codul Civil

b) Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ:

- * Ridicare topografica
- * Studiu geotehnic

c) Date statistice:

Din datele ultimului recensamant al locuintelor se pot evidentia unele concluzii cantitative si calitative privind fondul de locuinte existent. Daca intre anii 1980-1990 in municipiul Arad s-au construit un numar de 16.440 locuinte noi, dupa 1990 numarul acestora a scazut drastic. Suprafata locuibila medie actuala pentru o persoana este de 13,05mp si se doreste sa se ajunga la o suprafata de 16.00mp/persoana. Daca luam in calcul ca Aradul avea in anul 2000 o populatie de 200.200 locuitori intr-un numar de 69.786 locuinte din care 50% asigura o suprafata locuibila sub 14mp, deducem ca sunt necesare un numar de inca 16.442 locuinte pentru a asigura 16mp arie locuibila/persoana. La ceasta se adauga faptul ca un numar important de locuinte prezinta uzura fizica si morala. Exista si o pierdere anuala de 1% din fondul locative existent datorat demolarilor in vederea realizarii unor artere de circulatie, reabilitare urbana, amplasarii de obiective noi socio-culturale. Nu neglijabila este ocuparea unei parti din fondul locativ, in special din zona centrala, de catre sedii de firme din domeniul prestarilor de servicii.

Este necesara profilarea unei politici clare privind ameliorarea calitatii vietii si elaborarea unei politici si strategii privind construirea de locuinte. Prognoza in aceste conditii este iluzorie, cert este insa ca este necesar construirea unui numar important de locuinte in viitorul apropiat. De remarcat ca pe baza recensamantului se poate face o analiza din care rezulta ca datele generale pe total oras de cca 13.00mp suprafata locuibila pe locuitor ascund un numar important de locuinte care asigura conditii necorespunzatoare. Acest lucru inseamna ca independent de marirea sau scaderea nesemnificativa a numarului de locuitori ai orasului, este necesara construirea unui numar important de locuinte in vederea rezolvarii problemei locuirii la un nivel de confort corespunzator.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1 Evolutia zonei:

Terenul in cauza se afla intravilanul municipiului Arad, la limita cartierului Bujac, zona preponderent rezidentiala alcatuita din loturi cu locuinte individuale cu un regim de inaltime cuprins intre P si D+P+1E+M. Pe terenul in cauza, din punct de vedere al regimului juridic si al modului actual de folosinta, beneficiarul intentioneaza sa extinda, in cadrul actualului PUZ – “Ansamblu rezidential Orizont 3”-, suprafata “Ansamblului rezidential Orizont 1” si suprafata “Ansamblului rezidential Orizont 2”cu inca **un numar total de 18 loturi** din care 17 loturi pentru locuinte individuale cu un regim de inaltime D+P+1E+M plus un lot destinat zonei verzi necesare. Investitia se va face din fonduri private.

2.2 Incadrarea in localitate:

Terenul luat in studiu apartine beneficiarilor nostrii – Badau Ioan si Maria, domiciliati in Arad, str. Progresului nr.26 – conform extras CF de la nr. 334764 Arad; are o suprafata de 9513mp si este situat in partea de vest a orasului, adiacent str. Orizont, in cartierul Bujac.

Pe terenul in cauza, din punct de vedere al regimului juridic si al modului actual de folosinta, beneficiarul intentioneaza sa extinda, in cadrul actualului PUZ – “Ansamblu rezidential

Orizont 3”-, suprafata “Ansamblului rezidential Orizont 1” si “Ansamblului rezidential Orizont 2”cu inca un numar de 17 loturi pentru locuinte individuale cu un regim de inaltime D+P+1E+M plus un lot destinat zonei verzi necesare, **in total 18 loturi**.

2.3 Elementele cadrului natural:

Elemente majore ale cadrului natural care ar putea influenta modul de organizare urbanistica a sit-ului in cauza nu exista, terenul fiind perfect plat. Apa subterana a fost interceptata la adancimea de 2,50m fata de nivelul actual al terenului, ceea da posibilitatea construirii pe acest teren si a unor cladiri cu demisol.

2.4 Circulatia:

Accesul in incinta se realizeaza atat din str. Orizont cat si din drumul de pamant adiacent laturii sudice a terenului in cauza (De 1516) pentru a asigura o circulatie optima in interiorul zonei de locuit si va fi astfel dimensionat incat sa rezolve accesul pe doua sensuri de circulatie. Se doreste crearea unor artere rutiere moderne care sa asigure accesul carosabile la toate loturile proiectate. In vederea acestui lucru se vor amenaja urmatoarele tipuri de lucrari: accese carosabile, trotuare, zone verzi adiacente cailor de rulare, rigole dalate.

Circulatia rutiera este constituita dintr-o strada nou creata perpendiculara pe str. Orizont de categoria a III-a cu latime de 7m, paralela cu celelalte doua strazi aprobate in PUZ-urile anterioare prin HCL nr. 278/20.12.2012 (Ansamblu Rezidential Orizont 2) si respectiv HCL nr. 181/21.07.2010 (Ansamblu Rezidential Orizont 1). Sistemul rutier utilizat de accesul carosabil va fi alcatuit ca o structura de tip elastic din urmatoarele straturi:

- imbracaminte asfaltica din doua straturi
- fundatie de balast stabilizat si balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili in urma dimensionarii sistemului rutier, avandu-se in vedere datele studiului geotehnic, precum si traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale si longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafata spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere.

Accesul in incinta “Ansablului rezidential Orizont 3” se va face prin intermediul unei strazi nou create cu latime de 7m si avand de o parte si de alta trotuar cu zona verde adiacenta drumului de cate 3m fiecare. Acest teren cu o lungime totala de 170,70m si o latime de 13m se va parcela separat si va trece din proprietatea privata a beneficiarului in proprietatea publica a municipiului Arad.

2.5 Ocuparea terenurilor:

Modul de organizare actual al terenului arondat amplasarii “Ansamblului rezidential Orizont 3” este descris in plansa 02A – SITUATIA EXISTENTA a prezentului Plan urbanistic zonal. In momentul de fata terenul in cauza este liber de constructii.

2.6 Utilitati:

In momentul de fata pe terenul in cauza, la limita sa nordica (str. Orizont), exista retele electrice, de gaze naturale, apa potabila si canalizare. Putem aprecia ca in momentul de fata exista toate utilitatile de care are nevoie un ansamblu rezidential.

2.7 Probleme de mediu:

Putem spune ca probleme de mediu nu exista in zona studiata.

2.8 Optiuni ale populatiei:

Privind problema prin prisma pietei de locuinte constatam o acuta lipsa de locuinte individuale de acest tip, grupate intr-un “Ansamblu rezidential” cu dotarile necesare situate in aceeasi asa numita “incinta”, care sa raspunda cerintelor actuale atat sub aspectul impactului vizual exterior cat si al confortului interior.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

In urma studiului geotehnic efectuat in zona de catre SC Atelier A SRL s-au constatat urmatoarele:

- stratificatia terenului: umplutura cu grosime de 80cm, complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent cu o grosime de 2.40m
- apa subterana a fost interceptata la adancimea de 2.50m si se prevede un regim maxim ascensional pana la adancimea de 1.20m fata de nivelul terenului
- zona seismica "D", $ag=0.16$, $T_c=0.7\text{sec}$
- adancimea de inghet 0.80m

3.2 Prevederi ale PUG:

Planul Urbanistic General constituie instrumentul principal de coordonare a actiunii de amenajare a teritoriului localitatii, in vederea dezvoltarii armonioase a unitatilor urbanistice componente.

Terenul cu o suprafata de 9513mp este situat in cartierul Bujac, adiacent UTR nr.22, zona prevazuta in PUG-ul aprobat al municipiului Arad ca fiind destinata locuintelor individuale. Prin Planul Urbanistic General (PUG) sunt prevazute in aceasta zona un procent de ocupare a terenului $POT=40\%$ si un coeficient de utilizare a terenului $CUT=1,20$.

Se propune ca in noul "Ansamblu rezidential" inaltimea maxima la coama a cladirilor sa fie de 13m - in cazul invelitorilor tip sarpanta, sau 10m in cazul celor cu invelitoare tip terasa, regimul maxim de inaltime sa fie **D+P+1E+M**, cu un procent maxim de ocupare a terenului neschimbat **POT= 40%** si un coeficient maxim de utilizare a terenului **CUT= 1,25**.

Cerintele minime pentru locuinte ce trebuie asigurate, prevazute in Legea Locuintei nr.114/1996 sunt:

- accesul liber individual la spatiul locuibil, fara tulburarea posesiei si a folosintei exclusive a spatiului detinut de catre o alta persoana sau familie
- existenta spatiului necesar pentru odihna
- existenta spatiului pentru prepararea hranei
- accesul la utilitatile prevazute a fi rezolvate in zona (energie electrica, apa potabila, gaze naturale, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere, etc.)

3.3 Valorificarea cadrului natural:

a) Clima:

Tinand seama de asezarea municipiului Arad, precum si de aspectul reliefului, constatam stransa dependenta a climei de acesti factori. Astfel constatam ca clima Aradului este de tip continental moderat, principala caracteristica a sa reiesind din marile oscilatii de temperatura dintre vara si iarna. Amplasarea pe directia est-vest a loturilor pentru locuinte constituie solutia optima pentru o cat mai buna insorire pe intregul parcurs al anului.

b) Solul:

Solurile s-au format si evoluat sub influenta proceselor pedogenetice caracteristice campilor de divagare si luncilor (campia Aradului, lunca Muresului). Paralel cu schimbarea conditiilor de relief se modifica si conditiile hidrogeologice, astfel ca intalnim o gama relativ larga de soluri: praf argilos cafeniu galbui, concretiuni de calcar plastic vartos, argila cafenie plastic vartoasa.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile estice ale depresiunii Panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline. Fundamentul depresiunii Panonice, este alcatuit din formatiuni cristaline- eruptive, iar peste acesta s-au depus formatiuni sarmatiene panonice si cuaternare. Aceste formatiuni muleaza depozitele metamorfice ale fundamentului cristalin. Cuaternarul are o grosime incepand de la suprafata de cca 250m si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviatile prezentand o stratificatie in suprafata de natura incrucisata, tipica formatiunilor din conurile de dejectie. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri cu intercalatii de argile si prafuri argiloase. Panzele de apa freatica sunt dependente de nivelul apei din raul Mures.

3.4 Modernizarea circulatiei:

Accesul in incinta se realizeaza atat din str. Orizont cat si din drumul de pamant adiacent laturii sudice a terenului in cauza (De 1516). Acest drum de pamant precum si cel perpendicular pe el ce face legatura cu str. Orizont ar trebui modernizate si asfaltate avind in vedere ca pe latura estica a terenului studiat se mai dezvolta o zona de locuinte individuale.

a) Drumul de incinta:

Accesul in incinta se realizeaza atat din str. Orizont cat si din drumul de pamant adiacent laturii sudice a terenului in cauza (De 1516) pentru a asigura o circulatie optima in interiorul

zonei de locuit si va fi astfel dimensionat incat sa rezolve accesul pe doua sensuri de circulatie. Se doreste crearea unor artere rutiere moderne care sa asigure accesul carosabile la toate loturile proiectate. In vederea acestui lucru se vor amenaja urmatoarele tipuri de lucrari: accese carosabile, trotuare, zone verzi adiacente cailor de rulare, rigole dalate.

Circulatia rutiera este constituita dintr-o strada nou creata perpendiculara pe str. Orizont de categoria a III-a cu latime de 7m, paralela cu celelalte doua strazi aprobate in PUZ-urile anterioare prin HCL nr. 278/20.12.2012 (Ansamblu Rezidential Orizont 2) si respectiv HCL nr. 181/21.07.2010 (Ansamblu Rezidential Orizont 1). Sistemul rutier utilizat de accesul carosabil va fi alcatuit ca o structura de tip elastic din urmatoarele straturi:

- imbracaminte asfaltica din doua straturi
- fundatie de balast stabilizat si balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili in urma dimensionarii sistemului rutier, avandu-se in vedere datele studiului geotehnic, precum si traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale si longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafata spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere.

Accesul in incinta "Ansamblului rezidential Orizont 3" se va face prin intermediul unei strazi nou create cu latime de 7m si avand de o parte si de alta trotuar cu zona verde adiacenta drumului de cate 3m fiecare. Acest teren cu o lungime totala de 170,70m si o latime de 13m se va parcela separat si va trece din proprietatea privata a beneficiarului in proprietatea publica a municipiului Arad.

b) Parcagele:

In zona studiata nu este necesara delimitarea unor zone special amenajate ca parcage, gararea si parcare realizandu-se in interiorul fiecarei proprietati.

c) Intersectia:

Accesul carosabil din zona proiectata creaza un punct de conflict in influenta traficului de pe str. Orizont, de aceea se va amenaja aceasta intersectie cu raze de racordare de 6m, pentru a se crea un spatiu suficient de virare in toate directiile. Accesul din De1516 se va studia mai detaliat odata cu modernizarea acestui drum. Ca structura rutiera se va utiliza aceeasi imbracaminte ca si la strada proiectata in incinta. Se vor aplica marcaje rutiere si indicatoare de circulatie pentru a asigura fluenta traficului in zona, precum si diminuarea riscului accidentelor de circulatie.

d) Trotuarele:

Accesul pietonal se va asigura prin proiectarea de trotuare cu o latime de 2.00m ce vor fi despartite de spatiul carosabil de spatii verzi cu o latime de 1m. Imbracamintea de trotuare va fi alcatuita in principiu din pavele asezate pe pat de nisip, incadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversala va fi de 2%.

3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

a) Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

Principala functiune ce se propune pentru sit-ul in cauza este cea de locuire. Se propune realizarea unui numar de 17 loturi dintre care 8 loturi cu o suprafata de 397,60mp cu dimensiuni de 14,20mlx28,00ml si 9 loturi cu o suprafata cuprinsa intre 354,80mp si 433,37mp cu dimensiuni cuprinse intre 28,00ml x 13,53ml si 29,33ml x 12,75ml, orientare est-vest, pe care se vor construi locuinte individuale sau cuplate cu un regim maxim de inaltime D+P+1E+M. Totalul loturilor proiectate va fi de 18 , din care un lot destinat zonei verzi necesare ansamblului rezidential cu o suprafata de 795,20mp si dimensiuni de 28,00ml x 28,40ml.

b) Relationari intre functiuni:

Deoarece se propune realizarea unui "Ansamblu rezidential" in vecinatatea unui cartier cu caracter preponderent rezidential (Bujac), consideram ca relationarea intre cele doua entitati va fi una armonioasa.

c) Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

In partea nordica a str. Orizont se dezvolta cartierul Bujac, zona preponderent rezidentiala, cu loturi individuale si locuinte cu un regim de inaltime de la P pana la D+P+1E+M. Pentru cartierul Bujac procentul de ocupare a terenului este POT=50% iar coeficientul de utilizare a terenului CUT=0,65, coeficienti reglementati in PUG-ul aprobat al municipiului Arad.

d) Aspecte calitative ale fondului construit:

In cartierul Bujac fondul construit este relativ compact cu locuinte aflate intr-o stare buna cu locuinte cu un regim de inaltime de la P pana la D+P+1E+M.

e) Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:

Loturile proiectate vor folosi dotarile si serviciile din cartierul Bujac.

f) Asigurarea cu spatii verzi:

Circulatia rutiera in cadrul "Ansamblului rezidential Orizont 3" va fi bordata de o fasie de zona verde cu latimea de 1m intre carosabil si trotuar. Pe latura estica a terenului pe o suprafata de 795,20mp se va amenaja un spatiu ca zona verde, care sa deserveasca zona rezidentiala nou creata. Pe loturile nou create se vor asigura zone verzi amenajate conform HGR 525/96.

g) Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate:

Nu putem spune ca zona studiata se afla intr-o zona de risc major din punct de vedere al elementelor naturale aflate in zona.

h) Distante fata de zone protejate:

Nu este cazul.

i) Principalele disfunctionalitati:

Nu este cazul.

h) Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL GENERAL				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
LOTURI LOCUINTE PROPUSE			6.594,24	69,32
CIRCULATII				
CAROSABILE			1.197,10	12,59
PIETONALE			585,18	6,15
ZONA VERDE AMENAJATA			795,20	8,35
ZONA VERDE DE ALINIAMENT			341,28	3,59
TEREN LIBER NECONSTRUIT	9.513,00	100,00		
TOTAL GENERAL	9.513,00	100,00	9.513,00	100,00

POT= 40% CUT=1,25

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare:**a) Alimentarea cu apa:**

Debitele de apa potabila necesare pentru zona studiata sunt:

Qzi max = 1,75 l/s

Qo max = 4,61 l/s

Lucrari propuse :

- racord din polietilena de inalta densitate, cu D = 110 mm, L = 5,00 m, (prin intermediul unui camin de masura si control – apometru si vane de reglaj) la conducta existenta cu Dn 160 mm, din care sa se alimenteze cu apa loturile analizate

- aceasta retea va fi formata din conducte de distributie a apei amplasate conform tramei stradale propuse, in zona verde a acesteia, zona in care vor fi amplasate si caminele de apometru pentru fiecare lot in parte;

- reteaua de distributie a apei potabile in ansamblul rezidential analizat, este din conducte din polietilena de inalta densitate , montate ingropat , in zona verde dintre drum si trotuarele propuse; diametrul minim al retelei de distributie, pe care se monteaza hidranti de incendiu subterani cu Dn 65 mm este de 110 mm, conform Normativ I.9-1994; reseaua proiectata va avea Dn = 110 mm; L = 164,30 m; fiecare parcela se poate racorda direct la reseaua de distributie proiectata; pe retea se vor monta hidranti subterani de incendiu, cu Dn 65 mm, la distante de max 100,00 m , care sa acopere intreaga suprafata studiata si care sa asigure un debit de incendiu $Q_{ie} = 5$ l/s.

b) Canalizare: - menajera, pluviala

Retele de canalizate menajera :

Pentru racordul la canalizare se propune extinderea retelei existente pe str. Orizont, in vederea preluarii apelor uzate de la viitorii locuitori ai Ansamblului rezidential Orizont 3.

Debitele de ape uzate menajere , pentru zona studiata ,sunt :

Quz zi max = 1,43 l/s

Quz o max = 3,66 l/s

Se propune rezolvarea canalizarii menajere, pentru fiecare lot in parte, respectiv pentru intreaga zona studiata.

Apele uzate menajere rezultate de la fiecare gospodarie , vor fi dirijate printr-o retea de canalizare de incinta (din tuburi PVC, sau polipropilena cu Dn 110 – 200 mm) spre un camin de vizitare, amplasat in perimetrul fiecarui lot.

Din caminele de vizitare amplasate in perimetrul fiecarui lot se vor executa racorduri (din tuburi PVC, sau polipropilena cu Dn 110 – 200 mm) spre caminele de vizitare amplasate pe reseaua de canalizare a ansamblului de loturi studiate in zona propusa, retea ce va consta dintr-un canal colector realizat din conducte PVC cu Dn 300 mm , L = 165,60 m, canal colector ce va fi echipat cu camine de vizitare amplasate la minimum 50,00 metri distanta intre ele.

Canalul colector din ansamblul rezidential analizat va asigura colectarea apelor uzate si, gravitational vor fi dirijate spre punctele de racord existente in zona studiata.

Racordul canalului colector din ansamblul rezidential analizat spre punctul de evacuare va fi realizat din conducte PVC cu Dn 300 mm , avand lungimea de L = 165,60 m sau L = 38,00 m, canal colector ce va fi echipat cu camine de vizitare amplasate la minimum 50,00 metri distanta intre ele.

Retele de canalizare pluviala:

Debitul pluvial aferent zonei se estimeaza a fi de 160 l/s.

Preluarea apelor de ploaie aferente ansamblului rezidential studiat, se va face prin guri de scurgere cu sifon si depozit respectiv rigole carosabile, amplasate pe strazi si trotuare si racordate la reseaua de canalizare ce se va executa, respectiv prin jgheaburi si burlane de pe acoperisurile imobilelor, burlane ce vor fi dirijate printr-o retea de canalizare de incinta (din tuburi PVC, sau polipropilena cu Dn 110 – 200 mm) spre un camin de vizitare, amplasat in perimetrul fiecarui lot. Caminul de vizitare este propus a fii diferit cu caminul de vizitare pentru canalizarea menajera.

Evacuarea apelor pluviale se va face printr-un sistem de colectare pluviale gravitational in canalizarea pluviala a municipiului Arad.

Apele de ploaie preluate prin guri de scurgere si depozit, se considera ape conventional curate, deoarece fiecare gura de scurgere functioneaza ca un separator de nisip.

c) Telecomunicatii:

Loturile propuse se vor racorda la sistemul de telecomunicatii existent in zona.

d) Alimentare cu energie electrica:

Rețele de medie tensiune :

Per ansamblu puterea simultan absorbita de catre intreg complexul de imobile se estimeaza a fi de 46 kW luand ca medie a consumului de 2,7 kW/lot, consum ce acopera si instalatia de iluminat public/stradal.

Racord electric consumatori casnici:

Instalațiile electrice aferente consumatorilor casnici vor fi alimentate din LES 0,4KV existent, iar reseaua de distributie se va realiza ingropat. Distanța minimă de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 20kV, LES 0,4kV prevăzută în NTE 007/08/00 va fi respectată, deoarece acestea se afla la o distanță de 1m față de limita de proprietate nordică a loturilor cu numerele 47 și 57, conform ridicării topo realizate de SC Alpin Proiect SRL și avizată de OCPI – Arad.

Iluminat exterior stradal și pietonal :

Pentru iluminatul stradal și pietonal se vor utiliza corpuri de iluminat având lămpi cu vapori de sodiu de 125W pe stâlpi de beton. Pentru alimentarea iluminatului stradal se vor utiliza conductoarele cu secțiune de 25mm² ale cablurilor din LES 0,4KV, amplasate ingropat. Comanda iluminatului se face prin intermediul unui automat ce include relee crepusculare sau relee de timp programabile, amplasate în cutiile de distributie ale posturilor de transformare.

e) Alimentare cu gaze naturale:

Pentru asigurarea utilităților și anume alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se propune extinderea rețelelor de distribuție gaze naturale pentru a prelua consumatorii care apar.

Alimentarea cu gaze naturale a acestor consumatori se va face prin extinderea rețelei existente pe strada Orizont .Lungimea totală a rețelei gaze naturale propuse este de 250 m

Pentru toți consumatorii nou apăruți în urma parcelării teritoriului s-a prevăzut racordarea la rețeaua de gaze naturale prin bransament gaze și post reglare măsurare sau post reglare măsurare și post măsură .

Calculul necesarului de combustibil gazos se face luând în considerare un debit Q = 3,67 Nm³/h pentru fiecare locuință ce se va executa pe un lot .

Deci:

$$Q_T = 17 \text{ loturi} \times 3,67 \text{ Nmc/h} = 62,39 \text{ Nmc/h}$$

Pentru alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor propuși prin planul urbanistic (PUZ) trebuie executate următoarele lucrări:

- extinderea rețelei de distribuție gaze naturale cu conductă din polietilenă, PE 80 – SDR 11, L = 169,50 m, Dn 90 mm, montată îngropat, racordată la conductele de distribuție gaze naturale existente; racordarea conductelor de polietilenă la rețelele existente din oțel se face prin piese de trecere OL – PE;

- branșamente din polietilenă PE 80 – SDR 11, Dn 32 – 50 mm, montate îngropat;
- posturi de reglare – măsurare, echipate cu reglatoare și contoare și posturi de măsură echipate cu contoare.

f) Alimentarea cu energie termică:

Nu este cazul deoarece construcțiile vor fi dotate cu microcentrale proprii pe gaze naturale.

g) Gospodărire comunală:

Deseurile menajere vor fi colectate individual în pubele din PVC de către locuitorii "Ansamblului rezidențial" și vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale orașului. Locuitorii "Ansamblului rezidențial" vor fi obligați să încheie un contract de prestări servicii cu societatea de salubritate.

3.7 Protecția mediului:

a) Diminuarea surselor de poluare:

Impactul activității de locuire asupra mediului este redus, încadrându-se în normele tehnice emise de către Ministerul Mediului, precum și în limitele prevăzute în cadrul actelor normative incidente acestui domeniu.

b) Depozitarea controlată a deșeurilor:

Deseurile rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi transportate de către fiecare proprietar, pe cheltuiela proprie, în zonele special amenajate ale municipiului Arad pentru depozitarea acestui fel de deșuri; nu se vor depozita nici macar temporar pe terenurile virane din jurul amplasamentului.

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către fiecare proprietar în pubele amplasate în interiorul fiecărui lot, proprietarul fiind obligat să încheie un contract de prestări servicii cu societatea de salubritate.

c) Refacerea peisagistică:

Tipurile, varietatea și densitatea vegetației noi se va coordona cu ansamblul zonei și respectiv cu indicii de zonă verde specificați și detaliați în regulamentul de urbanism. Accentul se va pune pe crearea unui peisaj adecvat și agreeat de viitorii utilizatori la nivelul zonei.

d) Valorificarea potențialului turistic:

Nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică:

Zona nu adaposteste decât funcțiuni de interes local. Caracteristicile funcțiunilor propuse se vor putea definitiva numai după întocmirea proiectelor de execuție, obținerea avizelor și a autorizațiilor de construire necesare. Ritmul, maniera și amploarea acestor prevederi se mulează evident pe permisibilitățile legale și dublate de posibilitățile financiare ale investitorilor. Terenul destinat circulației rutiere și pietonale în interiorul incintei, cu o lungime totală de 170,70m și o lățime de 13m se va parcela separat și va trece din proprietatea privată a beneficiarului în proprietatea publică a municipiului Arad.

4. CONCLUZII:

Prin realizarea obiectivelor propuse se caută să se realizeze o zonă rezidențială tip parc, în care omul și activitatea acestuia se va îngemăna cu mediul construit și cu cel natural.

Beneficiarul, prin acest program, caută să asigure în condițiile legii terenul necesar construirii de locuințe noi, moderne, venind astfel în întâmpinarea cetățeanului prin crearea unei alternative viabile asupra condițiilor actuale de locuire.

Realizarea propunerilor preconizate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se încadrează în categoria lucrărilor de reabilitare și valorificare din punct de vedere ecologic a unui teren viran și subutilizat în momentul de față.

Beneficiarii au obligatia de a asigura pe cheltuiala lor toate retelele edilitare si drumurile propuse in cadrul Planului Urbanistic Zonal propus – “Ansamblu residential Orizont 3”. Toate retelele de utilitati se vor realiza in sistem ingropat.

Intocmit:
Arh. Dinulescu Nicoleta



GEOMETRICA
ARCHITECTS

S.C. GEOMETRICA S.R.L.

310084 Arad, str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap.5; tel./fax: 0257-211400; tel.: 0722-247559; e-mail: office@geometrica.ro
Nr. Inreg. R.C.: J02/1434/2004; CUI 16694090; Cont: RO 07 BTRL 00201202186880xx Banca Transilvania Arad

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. DISPOZITII GENERALE:

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el detaliind reglementarile acestuia. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ. RLU si PUZ aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei. La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau: Regulamentul General de Urbanism (aprobat prin HGR nr.525/1996), Ghidul de aplicare al RGU (aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000), reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile RLU aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

2. DISPOZITII SPECIFICE:

a) Natura ocuparii si utilizarii terenului:

1. Ocuparea admisa:

In incinta studiata vor fi amplasate un numar de 17 loturi destinate construirii de locuinte individuale.

2. Ocuparea interzisa:

In zona studiata nu se vor amplasa constructii cu regim de inaltime mai mare de D+P+1E+M. La frontul stradal nu se vor putea amplasa garaje sau anexe gospodaresti ca volume independente sau adosate la corpul principal de cladire.

b) Posibilitati de ocupare a terenului:

Procentul de ocupare al terenului va fi **POT=40%** iar coeficientul de utilizare a terenului va fi **CUT= 1,25**, pentru intreaga zona studiata.

3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR:

a) Amplasare si retrageri minime obligatorii:

Constructiile principale (locuintele) se vor amplasa in aliniamentul strazilor nou create. La frontul stradal nu se vor putea amplasa garaje sau anexe gospodaresti ca volume independente sau adosate la corpul principal de cladire.

b) Accese obligatorii si parcari:

1. Sistemizare verticala:

Lucrarile de sistemizare verticala au ca scop crearea unei platforme unitare, la cote foarte apropiate de cele existente, terenul fiind in mare masura la aceeasi cota.

2. Drumuri de incinta, accese:

Accesul in incinta se realizeaza atat din str. Orizont cat si din drumul de pamant adiacent laturii sudice a terenului in cauza (De 1516) pentru a asigura o circulatie optima in interiorul zonei de locuit si va fi astfel dimensionat incat sa rezolve accesul pe doua sensuri de circulatie. Se doreste crearea unor artere rutiere moderne care sa asigure

accesele carosabile la toate loturile proiectate. In vederea acestui lucru se vor amenaja urmatoarele tipuri de lucrari: accese carosabile, trotuare, zone verzi adiacente cailor de rulare, rigole dalate.

Circulatia rutiera este constituita dintr-o strada nou creata perpendiculara pe str. Orizont de categoria a III-a cu latime de 7m, paralela cu celelalte doua strazi aprobate in PUZ-urile anterioare prin HCL nr. 278/20.12.2012 (Ansamblu Rezidential Orizont 2) si respectiv HCL nr. 181/21.07.2010 (Ansamblu Rezidential Orizont 1). Sistemul rutier utilizat de accesul carosabil va fi alcatuit ca o structura de tip elastic din urmatoarele straturi:

- imbracaminte asfaltica din doua straturi
- fundatie de balast stabilizat si balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili in urma dimensionarii sistemului rutier, avandu-se in vedere datele studiului geotehnic, precum si traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale si longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafata spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere.

Accesul in incinta "Ansablului rezidential Orizont 3" se va face prin intermediul unei strazi nou create cu latime de 7m si avand de o parte si de alta trotuar cu zona verde adiacenta drumului de cate 3m fiecare. Acest teren cu o lungime totala de 170,70m si o latime de 13m se va parcela separat si va trece din proprietatea privata a beneficiarului in proprietatea publica a municipiului Arad.

3. Parcaje:

In zona studiata nu este necesara delimitarea unor zone special amenajate ca parcaje, gararea si parcare realizandu-se in interiorul fiecarei proprietati.

4. Intersectii:

Accesul carosabil din zona proiectata creaza un punct de conflict in influenta traficului de pe str. Orizont, de aceea se va amenaja aceasta intersectie cu raze de racordare de 6m, pentru a se crea un spatiu suficient de virare in toate directiile. Accesul din De1516 se va studia mai detaliat odata cu modernizarea acestui drum. Ca structura rutiera se va utiliza aceeasi imbracaminte ca si la strada proiectata in incinta. Se vor aplica marcaje rutiere si indicatoare de circulatie pentru a asigura fluenta traficului in zona, precum si diminuarea riscului accidentelor de circulatie.

5. Trotuare:

Accesul pietonal se va asigura prin proiectarea de trotuare cu o latime de 2.00m ce vor fi despartite de spatiul carosabil de spatii verzi cu o latime de 1m. Imbracaminta de trotuare va fi alcatuita in principiu din pavele asezate pe pat de nisip, incadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversala va fi de 2%.

c) Echiparea edilitara:

1. Alimentarea cu apa potabila

Debitele de apa potabila necesare pentru zona studiata sunt:

$$Q_{zi\ max} = 1,75\ l/s$$

$$Q_o\ max = 4,61\ l/s$$

Lucrari propuse :

- racord din polietilena de inalta densitate, cu D = 110 mm, L = 5,00 m, (prin intermediul unui camin de masura si control – apometru si vane de reglaj) la conducta existenta cu Dn 160 mm, din care sa se alimenteze cu apa loturile analizate
- aceasta retea va fi formata din conducte de distributie a apei amplasate conform tramei stradale propuse, in zona verde a acesteia, zona in care vor fi amplasate si caminele de apometru pentru fiecare lot in parte;
- reteaua de distributie a apei potabile in ansamblul rezidential analizat, este din conducte din polietilena de inalta densitate , montate ingropat , in zona verde dintre drum si trotuarele propuse; diametrul minim al retelei de distributie, pe care se monteaza hidranti de incendiu subterani cu Dn 65 mm este de 110 mm, conform Normativ I.9-1994; reteaua proiectata va avea Dn = 110 mm; L = 164,30 m; fiecare parcela se poate racorda direct la reteaua de distributie proiectata; pe retea se vor monta hidranti

subterani de incendiu, cu Dn 65 mm, la distante de max 100,00 m , care sa acopere intreaga suprafata studiata si care sa asigure un debit de incendiu $Q_{ie} = 5$ l/s.

2. Canalizarea apei uzate menajere.

Pentru racordul la canalizare se propune extinderea retelei existente pe str. Orizont, in vederea preluarii apelor uzate de la viitorii locuitori ai Ansamblului rezidential Orizont 3.

Debitele de ape uzate menajere , pentru zona studiata ,sunt :

Quz zi max = 1,43 l/s

Quz o max = 3,66 l/s

Se propune rezolvarea canalizarii menajere, pentru fiecare lot in parte, respectiv pentru intreaga zona studiata.

Apele uzate menajere rezultate de la fiecare gospodarie , vor fi dirijate printr-o retea de canalizare de incinta (din tuburi PVC, sau polipropilena cu Dn 110 – 200 mm) spre un camin de vizitare, amplasat in perimetrul fiecarui lot.

Din caminele de vizitare amplasate in perimetrul fiecarui lot se vor executa racorduri (din tuburi PVC, sau polipropilena cu Dn 110 – 200 mm) spre caminele de vizitare amplasate pe reseaua de canalizare a ansamblului de loturi studiate in zona propusa, retea ce va consta dintr-un canal colector realizat din conducte PVC cu Dn 300 mm , L = 165,60 ml, canal colector ce va fi echipat cu camine de vizitare amplasate la minimum 50,00 metri distanta intre ele.

Canalul colector din ansamblul rezidential analizat va asigura colectarea apelor uzate si, gravitational vor fi dirijate spre punctele de racord existente in zona studiata.

Racordul canalului colector din ansamblul rezidential analizat spre punctul de evacuare va fi realizat din conducte PVC cu Dn 300 mm , avand lungimea de L = 165,60 m sau L = 38,00 m, canal colector ce va fi echipat cu camine de vizitare amplasate la minimum 50,00 metri distanta intre ele.

3. Canalizarea apei pluviale.

Debitul pluvial aferent zonei se estimeaza a fi de 160 l/s.

Preluarea apelor de ploaie aferente ansamblului rezidential studiat, se va face prin guri de scurgere cu sifon si depozit respectiv rigole carosabile, amplasate pe strazi si trotuare si racordate la reseaua de canalizare ce se va executa, respectiv prin jgheaburi si burlane de pe acoperisurile imobilelor, burlane ce vor fi dirijate printr-o retea de canalizare de incinta (din tuburi PVC, sau polipropilena cu Dn 110 – 200 mm) spre un camin de vizitare, amplasat in perimetrul fiecarui lot. Caminul de vizitare este propus a fii diferit de caminul de vizitare pentru canalizarea menajera.

Evacuarea apelor pluviale se va face printr-un sistem de colectare pluviale gravitationale in canalizarea pluviala a municipiului Arad.

Apele de ploaie preluate prin guri de scurgere si depozit, se considera ape conventional curate, deoarece fiecare gura de scurgere functioneaza ca un separator de nisip.

4. Alimentarea cu energie electrica:

Retele de medie tensiune :

Per ansamblu puterea simultan absorbita de catre intreg complexul de imobile se estimeaza a fi de 46 kW luand ca medie a consumului de 2,7 kW/lot, consum ce acopera si instalatia de iluminat public/stradal.

Racord electric consumatori casnici:

Instalatiile electrice aferente consumatorilor casnici vor fi alimentate din LES 0,4KV existent, iar reseaua de distributie se va realiza ingropat. Distanța minima de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent LES 20kV, LES 0,4kV prevazuta in NTE 007/08/00 va fi respectata, deoarece acestea se afla la o distanta de 1m fata de limita de proprietate nordica a loturilor cu numerele 47 si 57, conform ridicarii topo realizate de SC Alpin Proiect SRL si avizata de OCPI – Arad.

Iluminat exterior stradal și pietonal :

Pentru iluminatul stradal și pietonal se vor utiliza corpuri de iluminat având lămpi cu vapori de sodiu de 125W pe stâlpi de beton. Pentru alimentarea iluminatului stradal se vor utiliza conductoarele cu secțiune de 25mm^2 ale cablurilor din LES 0,4KV, amplasate îngropat. Comanda iluminatului se face prin intermediul unui automat ce include relee crepusculare sau relee de timp programabile, amplasate în cutiile de distribuție ale posturilor de transformare.

5. Alimentarea cu gaze naturale:

Pentru asigurarea utilităților și anume alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se propune extinderea rețelelor de distribuție gaze naturale pentru a prelua consumatorii care apar.

Alimentarea cu gaze naturale a acestor consumatori se va face prin extinderea rețelei existente pe strada Orizont .Lungimea totală a rețelei gaze naturale propuse este de 250 m

Pentru toți consumatorii nou apăruiți în urma parcelării teritoriului s-a prevăzut racordarea la rețeaua de gaze naturale prin bransament gaze și post reglare măsurare sau post reglare măsurare și post măsură .

Calculul necesarului de combustibil gazos se face luînd în considerare un debit $Q = 3,67 \text{ Nmc/h}$ pentru fiecare locuință ce se va executa pe un lot .

Deci:

$$Q_T = 17 \text{ loturi} \times 3,67 \text{ Nmc/h} = 62,39 \text{ Nmc/h}$$

Pentru alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor propuși prin planul urbanistic (PUZ) trebuie executate următoarele lucrări:

- extinderea rețelei de distribuție gaze naturale cu conductă din polietilenă, PE 80 – SDR 11, L = 169,50 m , Dn 90 mm, montată îngropat, racordată la conductele de distribuție gaze naturale existente ; racordarea conducteleor de polietilenă la rețele existente din oțel se face prin piese de trecere OL – PE;
- bransamente din polietilenă PE 80 – SDR 11, Dn 32 – 50 mm, montate îngropat;
- posturi de reglare – măsurare, echipate cu regulatoare și contoare și posturi de măsură echipate cu contoare.

6. Telefonie:

Loturile propuse se vor racorda la sistemul de telecomunicații existent în zona.

7. Gospodărire comunala:

Deseurile menajere vor fi colectate individual în pubele din PVC de către locuitorii “Ansamblului rezidențial” și vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale orașului. Locuitorii “Ansamblului rezidențial” vor fi obligați să încheie un contract de prestări servicii cu societatea de salubritate.

d) Forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

Principală funcțiune ce se propune pentru sit-ul în cauză este cea de locuire. Se propune realizarea unui număr de 17 loturi dintre care 8 loturi cu o suprafață de 397,60mp cu dimensiuni de 14,20ml x 28,00ml și 9 loturi cu o suprafață cuprinsă între 354,80mp și 433,37mp cu dimensiuni cuprinse între 28,00ml x 13,53ml și 29,33ml x 12,75ml, orientare est-vest, pe care se vor construi locuințe individuale sau cuplate cu un regim maxim de înălțime D+P+1E+M și înălțime maximă la coama de 13m. Totalul loturilor proiectate va fi de 18 , din care un lot destinat zonei verzi necesare ansamblului rezidențial cu o suprafață de 795,20mp și dimensiuni de 28,00ml x 28,40ml.

e) Utilizarea terenului:

Terenul se va utiliza conform BILANTULUI TERITORIAL .

BILANT TERITORIAL GENERAL				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
LOTURI LOCUINTE PROPUSE			6.594,24	69,32
CIRCULATII				
CAROSABILE			1.197,10	12,59
PIETONALE			585,18	6,15
ZONA VERDE AMENAJATA			795,20	8,35
ZONA VERDE DE ALINIAMENT			341,28	3,59
TEREN LIBER NECONSTRUIT	9.513,00	100,00		
TOTAL GENERAL	9.513,00	100,00	9.513,00	100,00

POT= 40% CUT=1,25

f) Implantarea constructiilor in raport cu spatiile publice:

Constructiile se vor amplasa in aliniamentul strazilor nou create. La frontul stradal nu se vor putea amplasa garaje sau anexe gospodaresti ca volume independente sau adosate la corpul principal de cladire.

g) Aspectul exterior al constructiilor:

- **FATADE:**

Pentru fatade se vor putea folosi urmatoarele materiale: zugraveli lavabile structurate sau simple, placaje aparente din piatra, AL, lemn sau ceramica, tamplarii PVC, AL sau lemn.

- **ACOPERISURI:**

Se vor realiza invelitori in doua ape pe sarpanta din lemn acoperita cu tigla sau materiale similar omologate; invelitori tip terasa.

- **GARAJE:**

Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul fiecarui lot in parte, unde se vor putea construi garaje independente sau inglobate in locuintele propuse.

- **IMPREJMUIRI:**

Imprejmuirea parcelelor se va face cu elemente cu inaltime maxima 2,5m, din materiale de preferinta transparente la frontul stradal si opace in rest.

h) Stationarea autovehiculelor:

Stationarea autovehiculelor se va putea face pe trotuar in fata fiecarei case, dar parcarea se va putea realiza doar in interiorul parcelelor.

i) Amplasarea de spatii verzi:

Circulatia rutiera in cadrul "Ansamblului rezidential" va fi bordata de o fasie de zona verde cu latimea de 1m intre carosabil si trotuar. Intre lotul nr. 47 si lotul nr. 48, pe latura estica a terenului, se va crea o zona verde cu dimensiunile de 28,40mx28m si o suprafata de 795,20mp, plantata cu vegetatie inalta. Pe loturile nou create se vor asigura zone verzi amenajate conform HGR 525/96.

Conform HGR 525/96, zonele verzi amenajate trebuie sa ocupe minim 2mp/locuitor. Intrucat se estimeaza un numar de patru persoane pentru fiecare locuinta propusa, rezulta o suprafata minima de 136mp zone verzi amenajate (17locuintex4persoanex2mp), in raport cu suprafata de 795,20mp de zona verde amenajata asigurata prin configuratia de plan propusa.

4. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

Se pot distinge mai multe unitati functionale aflate in incinta studiata:

- zona locuintelor individuale (Li)
- zona spatiilor plantate (SP)
- zona echiparii edilitare (TE)
- caile de comunicatie (Crd)

Funcțiunea dominantă a zonei: - funcțiunea de locuire

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

În zonă sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei de locuit:

- prestări servicii
- construcții administrative, cladiri de birouri
- constructii si amenajari sportive
- spații verzi

5. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

Utilizări permise

- se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
- se va autoriza execuția construcțiilor de locuinte

Utilizări permise cu condiții

- se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea, in cazul in care se doresc a se amplasa alte functiuni decat cele prevazute in actualul P.U.Z.
- se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.D), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea, in cazul in care se doreste construirea de locuinte fara respectarea aliniamentului strazii nou create .
- se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.D), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea, in cazul in care se doreste construirea la frontul stradal de garaje sau anexe gospodaresti (constructii independente sau adosate la corpul principal de cladire).

Interdicții permanente

- nu se vor autoriza activitati care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe.

6.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și 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.
- amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de $1^{1/2}$ h la solstițiul de iarnă (L) si se recomandă orientarea nord a depozitelor, bucătărilor și bailor.

Amplasarea față de aliniament.

- autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus (adica 13m).
- constructiile propuse se vor amplasa strict in aliniamentul strazilor nou create
- la frontul stradal nu se vor putea amplasa garaje sau anexe gospodaresti ca volume independente sau adosate la corpul principal de cladire.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- pentru distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor respecta prevederile Codului Civil și cele prevăzute în pansa de Reglementări Urbanistice.
- retragerea față de una din limitele laterale cu 3,50m în vederea facilitării accesului auto pe parcela.
- distanța minimă obligatorie față de limita posterioară a terenului de 6,00m
- distanța minimă obligatorie față de De1516 cu protecție canal de minim 2,50m
- distanța minimă obligatorie față de LES 20kV de minim 0,6m
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII:

Accese carosabile:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea 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.

a) Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

b) Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Accese pietonale

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

a) Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

b) Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ:

Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar în sistem îngropat.

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.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

9. CONCLUZII:

Prin realizarea obiectivelor propuse se caută să se realizeze o zonă rezidențială tip parc, în care omul și activitatea acestuia se va îngemăna cu mediul construit și cu cel natural.

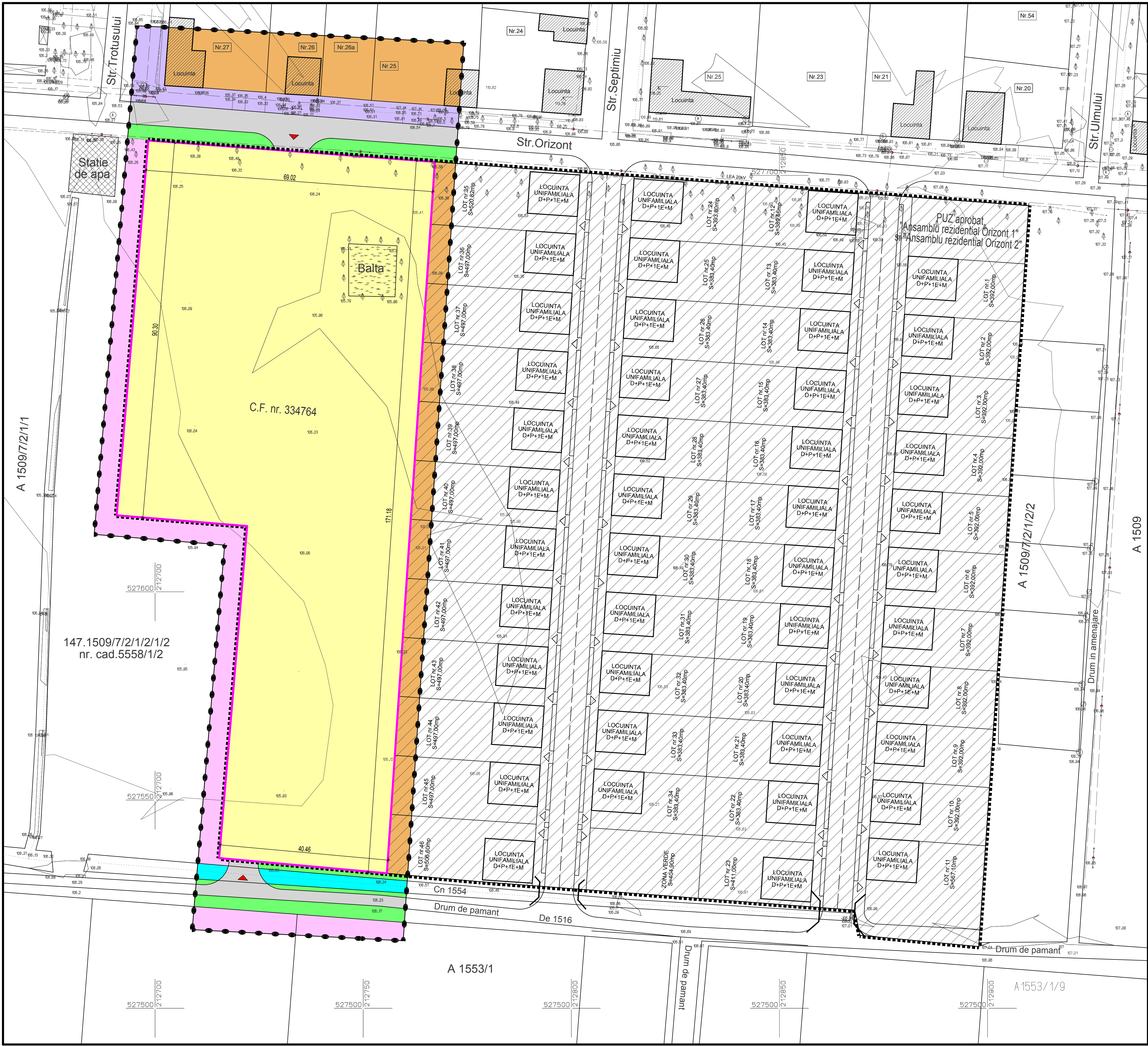
Beneficiarul, prin acest program, caută să asigure în condițiile legii terenul necesar construirii de locuințe noi, moderne, venind astfel în întâmpinarea cetățeanului prin crearea unei alternative viabile asupra condițiilor actuale de locuire.

Realizarea propunerilor preconizate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se încadrează în categoria lucrărilor de reabilitare și valorificare din punct de vedere ecologic a unui teren viran și subutilizat în momentul de față.

Beneficiarii au obligația de a asigura pe cheltuiala lor toate rețelele edilitare și drumurile propuse în cadrul Planului Urbanistic Zonal propus – “Ansamblu rezidențial Orizont 3”. Toate rețelele de utilități se vor realiza în sistem îngropat.

Intocmit:

Arh. Dinulescu Nicoleta



- LEGENDA:
- Locuinte individuale existente in zona
 - Statie de apa existenta in zona
 - Canale de desecare existente in zona
 - Balta existenta pe terenul beneficiarului
 - Loturi locuinte existente in zona studiata
 - PUZ - aprobat- "Ansamblu rezidential Orizont 1 si 2"
 - Teren propus spre lotizare in cadrul P.U.Z.
 - Loturi terenuri arabile existente in zona studiata
 - Circulatii rutiere aflate in zona studiata
 - Circulatii pietonale aflate in zona studiata
 - Zona verde adiacenta circulatiilor existente in zona stud.
 - Canal de desecare aflat in zona studiata
 - Limita terenului propus spre lotizare in cadrul PUZ
 - Limita de proprietate a terenului beneficiarului
 - Limita zonei studiate in cadrul PUZ
 - Acces auto si pietonal in incinta (propus)

CF nr. 334764 Arad, nr. cad./nr. top.: 334764
Suprafata totala teren proprietate a beneficiarului = 35.385mp
Suprafata propusa spre lotizare in cadrul PUZ = 9513mp

POT_{existent} = 0,00% POT_{propus} = 40,00%
CUT_{existent} = 0,00 CUT_{propus} = 1,25



S.C. GEOMETRICA S.R.L.

Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO
tel/fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559
www.geometrica.ro; office@geometrica.ro

SEF PROIECT	Arh. DINULESCU N.L.	SCARA:
PROIECTAT	Arh. DINULESCU N.L.	1:500
REDACTAT	Arh. DINULESCU-I. S.	februarie 2015
Project:	Ansamblu rezidential Orizont 3	NR. PROIECT
Adresa constr.:	str. Orizont, nr.FN, Arad, jud. Arad	41/2014
Beneficiar:	Badau Ioan si Badau Maria	FAZA:
Plansa:	SITUATIA EXISTENTA	P.U.Z.
		NR. PLANSA
		02A



- LEGENDA:**
- Locuinte individuale existente in zona
 - Statie de apa existenta in zona
 - Canale de desecare existente in zona
 - Balta existenta pe terenul beneficiarului
 - Zona edificabila propusa in interiorul incintei
 - Loturi individuale propuse in interiorul incintei
 - Zone verzi amenajate propuse in interiorul incintei
 - Circulatii rutiere propuse in interiorul incintei
 - Circulatii pietonale propuse in interiorul incintei
 - PUZ - aprobat- "Ansamblu rezidential Orizont 1 si 2"
 - Zone verzi de aliniament propuse in interiorul incintei
 - Loturi locuinte existente in zona studiata
 - Loturi terenuri arabile existente in zona studiata
 - Circulatii rutiere aflate in zona studiata
 - Circulatii pietonale aflate in zona studiata
 - Zona verde adiacenta circulatiilor existente in zona stud.
 - Canal de desecare aflat in zona studiata
 - Limita terenului propus spre lotizare in cadrul PUZ
 - Limita de proprietate a terenului beneficiarului
 - Limita zonei studiate in cadrul PUZ
 - Acces auto si pietonal in incinta
 - Acces auto si pietonal lot propus

CF nr. 334764 Arad, nr. cad./nr. top.: 334764
Suprafata totala teren proprietate a beneficiarului = 35.385mp
Suprafata propusa spre lotizare in cadrul PUZ = 9513mp

POT_{existent} = 0,00% POT_{propus} = 40,00%
CUT_{existent} = 0,00 CUT_{propus} = 1,25

BILANT TERITORIAL AFERENT INCINTA PROPUSEI				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Loturi locuinte propuse			6.594,24	69,32
Circulatii carosabile propuse			1.197,10	12,59
Circulatii pietonale propuse			585,18	6,15
Zona verde amenajata propusa			795,20	8,35
Zone verzi de aliniament (fasii plantate)			341,28	3,59
Suprafata totala teren	9.513,00	100,00	9.513,00	100,00

BILANT TERITORIAL AFERENT ZONEI STUDIATE				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Loturi locuinte individuale	1.894,82	13,13	8.489,06	88,80
Teren arabil	10.790,29	74,74	1.277,29	8,85
Canale de desecare	137,60	0,95	137,60	0,95
Circulatii carosabile	627,75	4,35	1.824,85	12,64
Circulatii pietonale	484,31	3,35	1.069,49	7,41
Zone verzi amenajate			795,20	5,51
Zone verzi de aliniament (fasii plantate)	502,23	3,48	843,51	5,84
Suprafata totala teren	14.437,00	100,00	14.437,00	100,00



S.C. GEOMETRICA S.R.L.
Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO
tel/fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559
www.geometrica.ro; office@geometrica.ro

Proiect: **Ansamblu rezidential Orizont 3**

Adresa constr.: **str. Orizont, nr.FN, Arad, jud. Arad**

Beneficiar: **Badau Ioan si Badau Maria**

Planşa: **REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE**

SCARA: **1:500**

NR. PROIECT: **41/2014**

FAZA: **P.U.Z.**

NR. PLANŞA: **03A**

SEF PROIECT	Arh. DINULESCU N.L.	
PROIECTAT	Arh. DINULESCU N.L.	
REDACTAT	Arh. DINULESCU-I. S.	februarie 2016



LEGENDA:

- Locuinte existente in zona
- Zona verde propusa in interiorul incintei studiate
- Statie de apa existenta in zona
- Canale de desecare existente in zona
- Balta existenta pe terenul beneficiarului
- Zona edificabila propusa in interiorul incintei
- Limita terenului propus spre lotizare in cadrul PUZ
- Limita de proprietate a terenului beneficiarului
- Limita zonei studiate in cadrul PUZ
- PUZ aprobat "Ansamblu rezidential Orizont 1 si 2"
- LES
- Linie electrica existenta (LES)
- Linie electrica propusa (LES)
- Linie telefonica existenta
- Linie telefonica propusa
- Conducta apa rece existenta
- Conducta apa rece propusa
- Canalizare menajera existenta
- Canalizare menajera propusa
- Conducta gaz existenta
- Conducta gaz propusa
- Canalizare pluviala existenta
- Canalizare pluviala propusa
- Punct racord linie telefonica
- Statie reglare masurare gaze
- Camin racord canalizare menajera
- Camin racord canalizare pluviala
- Camin racord canalizare pluviala lot
- CP
- Camin pluvial
- CRA
- Camin racord conducta apa rece
- CCL
- Camin canal lot
- CC
- Camin canal
- GS
- Gura de scurgere
- CCA
- Camin contor apa
- H
- Hidrant exterior
- Acces auto si pietonal in incinta

CF nr. 334764 Arad, nr. cad./nr. top.: 334764
Suprafata totala teren proprietate a beneficiarului = 35.385mp
Suprafata propusa spre lotizare in cadrul PUZ = 9513mp

POT_{existent} = 0,00% POT_{propus} = 40,00%
CUT_{existent} = 0,00 CUT_{propus} = 1,25



S.C. GEOMETRICA S.R.L.

Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO
tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559
www.geometrica.ro; office@geometrica.ro

Proiectat de: Arh. DINULESCU N.L. SCARA: 1:500

Proiectat de: Arh. DINULESCU N.L. SCARA: 1:500

Redactat de: Arh. DINULESCU-I. S. februarie 2018

Proiect: Ansamblu rezidential Orizont 3 NR. PROIECT: 41/2014

Adresa constr.: str. Orizont, nr.FN, Arad, jud. Arad FAZA: P.U.Z.

Beneficiar: Badau Ioan si Badau Maria NR. PLANSA: 04A

Planşa: REGLEMENTARI - ECHIPARE

EDILITARA

Nr.124/13.05.2015
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
”Ansamblu Rezidențial Orizont 3”Arad, str. Orizont, FN

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.ad. 26716/12.05.2015;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 26716/04.05.2015 în conformitate cu prevederile Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr.ad. 26716/08.05.2015 al Arhitectului -Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.4/04.05.2015;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art 25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2)din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru alPlanului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrațiapublică,cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin. (2) lit „b”, alin. (5) lit. „c”, alin. (9) 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 Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent „Ansamblu Rezidențial Orizont 3”beneficiari Bădău Ioan și Bădău Maria, proiect nr.41/2014, elaborator: S.C. Geometrica S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arhNicoleta Laura Dinulescu Ioana, amplasament: municipiul Arad, str. Orizont FN, suprafața terenului reglementată prin PUZ: 9.513 mp, identificat conform extrasului de carte funciară nr.334764 Arad.

Art.2. Se aprobă condițiile de construire:

- a. funcțiunea principală locuințe individuale;
- b. indicatori urbanistici:
 - POT maxim/lot 40%;
 - CUT maxim/lot 1,25;
 - regim maxim de înălțime D+P+1E+M (H max coamă:13m).

Art.3. Autorizațiile de construire pentru locuințe se vor emite numai după realizarea prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor a lucrărilor de infrastructură tehnico- edilitară și a căilor de circulație, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art. 4.Terenul aferent drumurilor se poate dona Municipiului Arad numai după realizarea tramei stradale și a extinderii rețelelor edilitare pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în condițiile legii.

Art. 5.Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 6.Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiari, Bădău Ioan și Bădău Maria și se comunicăcelor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)
”Ansamblu Rezidențial Orizont 3” Arad, str. Orizont, FN

Beneficiari: Bădău Ioan și Bădău Maria

Elaborator: S.C. Geometrica S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh Nicoleta Laura Dinulescu Ioana, proiect nr.41/2014,

Suprafața aferentă lotului reglementat: 9513 mp conform extras CF 334764 Arad

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 26716/30.04.2015 de către Bădău Ioan și Bădău Maria

- raportul de specialitate nr.ad. 26716/08.05.2015 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consulării publicului, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef nr.ad. 26716/04.05.2015

- avizul tehnic al Arhitectului –Şef nr. 4/08.05.2015

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr.1776 din 29.10.2014, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal

”Ansamblu Rezidențial Orizont 3” Arad, str. Orizont, FN cu următoarele reglementări urbanistice:

- funcțiunea principală: locuințe individuale

- indicatori urbanistici: regim maxim de înălțime D+ P+ 1E+ M, POT maxim 40%, CUT maxim 1,25.

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad. 26716 din 08.05.2015

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z. Ansamblu rezidential Orizont 3

Beneficiar: Bădău Ioan şi Bădău Maria

Proiect nr.: 41/2014

Elaborator: SC GEOMETRICA SRL specialist cu drept de semnătură R.U.R.. arh. Dinulescu – Ioana Nicoleta,

Documentaţia de urbanism depusă la Primăria Municipiului Arad cu nr.26716/30.04.2015 în vederea promovării spre aprobare, este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 1776 din 29.10.2014 privind amplasamentul, destinaţia, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conţinutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000.

Încadrarea în localitate

Terenul luat în studiu este situat în partea de vest a municipiului Arad, la limita cartierului Bujac, adiacent str. Orizont şi UTR nr. 22 care este destinat locuinţelor individuale.

Vecinătăţi: nord: str. Orizont - sector cuprins între str. Troţuşului şi str. Septimiu

est: ansamblul rezidenţial Orizont 1 şi Orizont 2

Sud: drum exploatare DE 1516

Vest: teren agricol, construcţii tehnico-edilitare.

R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Arad, situează amplasamentul în zonă funcţională agricolă, în prezent liberă de construcţii

Prin actualul P.U.Z. se intenţionează extinderea cu un nr. de 17 loturi pentru locuinţe individuale a suprafeţei ansamblului rezidenţial Orizont 1 (PUZ aprobat cu HCLM Arad nr. 181 /2010) şi ansamblului rezidenţial Orizont 2 (PUZ aprobat cu HCLM Arad nr. 278/2012)

Situaţia juridică a terenului

Terenul aferent zonei reglementate în suprafaţă de 9513 mp, este înscris în CF de la nr. 334764 în favoarea beneficiarilor Bădău Ioan şi Bădău Maria.

Descrierea soluţiei propuse:

Se propune parcelarea terenului în vederea realizării de locuinţe individuale

- 17 loturi pentru locuinţe individuale cu un regim maxim de înălţime D+P+1E+M. în regim izolat sau cuplat, cu suprafeţe cuprinse între 354.80 mp şi 433.37 mp

- 1 lot destinat zonei verzi necesare ansamblului rezidenţial cu o suprafaţă de 795,20 mp

- 1 lot destinat străzii proiectate

Indicatori urbanistici propuşi: POT max/lot -40%; CUT max/lot -1,25; regim maxim de înălţime: D+P+1E+M; Hmax coamă 13m

Reguli de amplasare a construcţiilor şi retrageri minime obligatorii:

- amplasarea faţă de aliniament: locuinţele se vor amplasa la aliniamentul străzii nou create

- distanţele faţă de limitele laterale ale parcelei vor respecta prevederile Codului Civil;

retragerea faţă de una din limitele laterale cu min. 3,50m în vederea facilitării accesului auto pe parcela;

- distanţa minimă obligatorie faţă de limita posterioară a loturilor de 6,00m

Circulația: accesul în incintă se realizează atât din str. Orizont cât și din drumul de pământ adiacent laturii sudice a terenului (DE 1516) pentru a asigura o circulație optimă în interiorul zonei de locuit.

Strada nou creată, perpendiculară pe str. Orizont, paralelă cu celelalte două străzi aprobate în PUZ-urile anterioare, va avea un prospect de 13m (carosabil 7m, trotuare de o parte și alta cu lățime 2m și zona verde adiacentă de 1m)

Pentru fiecare unitate locativă va fi asigurat un loc de parcare și în interiorul lotului.

Utilități: la limita nordică a terenului (pe str. Orizont) există următoarele tipuri de utilități: energie electrică, apă-canal, gaze naturale

Extinderile de rețele pentru loturile parcelate se vor executa în varianta de amplasare subterană.

Toate lucrările de infrastructură tehnico-edilitare se vor realiza prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor PUZ în baza unor proiecte de specialitate avizate conform prevederilor legale.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism:

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	Autoritatea de Sănătate Publică a Județului Arad	970/21.11.2014
2	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	24163/20.11.2014
3	P.M. Arad-Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații	2868/T4/26.01.2015
4	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.	139673462/26.11.2014
5	PSI	749/14/SU-AR/01.12.2014
6	Protecție civilă	993/14/SU-AR/01.12.2014
7	ANIF	103/19.11.2014
8	Agencia de Protecția Mediului	4286/07.04.2015
9	O.C.P.I. Arad	PV 463/2014
10	CNTEE Transelectrica SA-Sucursala de Transport Timisoara	7/28.01.2015
11	SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA	513/12.11.2014
12	E-ON Gaz Distribuție SA	863/11.11.2014

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 27.03.2015 și a redepunerii documentației cu datele solicitate, s-a emis Avizul tehnic nr.4/04.05.2015.

Având în vedere cele de mai sus, propunem aprobarea PUZ „Ansamblu rezidențial Orizont 3 „

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

AVIZ TEHNIC
Nr. 4/08.05.2015

Având în vedere:

-solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 17053/20.03.2015 și completările depuse cu nr. 26716/30.04.2015 de către Bădău Ioan și Maria în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism PUZ– Ansamblu rezidențial Orizont 3, municipiul Arad str.Orizont FN;

-analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 27.03.2015;

-prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

SE AVIZEAZĂ

Documentația de urbanism cu următoarele date generale:

denumire documentație: PUZ – ansamblu rezidențial Orizont 3

- beneficiari: Bădău Ioan și Bădău Maria
- amplasament: municipiul Arad str.Orizontului FN, identificat prin CF 334764 Arad
- proiect nr.41/2014, elaborator: SC GEOMETRICA SRL specialist cu drept de semnătură R.U.R.. arh. Dinulescu – Ioana Nicoleta
- suprafață zonă reglementată: 9513 mp
- funcțiunea principală locuințe individuale, indicatori urbanistici: POT maxim/lot 40%, CUT maxim/lot 1,25, regim maxim de înălțime D+P+1E+M (Hmax coamă: 13m).

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:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Zonă rezidențială

Inițiatorul documentației – **Bădău Ioan și Bădău Maria**

Proiectant – **SC GEOMETRICA SRL**, arh. Nicoleta Dinulescu Ioana, Proiect nr.41/2014

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

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- prin adresa nr.53989/2014, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Bădău Ioan și Maria solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 27.08.2014

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 27.08.2014 pe panou amplasat pe parcela studiată.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 05.09.2014 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ si RLU aferent

- prin adresa nr. 72195 din 12.11.2014, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Bădău Ioan și Maria solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 21.11.2014

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 21.11.2014 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, 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 05.12.2014 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Având în vedere că în imediata vecinătate a zonei reglementate prin PUZ, sunt terenuri în proprietatea Statului Român, în data de 20.11.2014 au fost trimise scrisori de notificare Direcției Patrimoniu și Direcției Tehnice din cadrul Primăriei Municipiului Arad, și o copie după propunerile preliminare PUZ, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

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