

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.Juridic.Lilioara Stepanescu

MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.
din _____ 2010

Privind aprobarea **Planului Urbanistic de Zona –Construire trei case familiale in regim de inaltime P+M**, amplasate in Arad, strada Agricultorilor, FN, jud. Arad, inscrise in C.F. nr.313256 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 68470 nr.top. 161.1569/1/3/27/1/2/4, C.F. nr.313280 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 68470 nr.top. 161.1569/1/3/27/1/2/5, beneficiari Suci Dorin si Suci Cornelia proiect nr.16/2009 elaborat de S.C. PRO-AMEN CONFORT S.R.L. ,arhitect R.U.R. Mircea Gheorghe Batcu

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 31122 din 01.06. 2010 ;

-raportul nr.31122 din 31.05. 2010 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent pentru **Construire trei case familiale in regim de inaltime P+M** amplasate in Arad, strada Agricultorilor, FN, jud. Arad, inscrise in C.F. nr.313256 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 68470 nr.top. 161.1569/1/3/27/1/2/4, C.F.nr.313280 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 68470 nr.top. 161.1569/1/3/27/1/2/5, beneficiari Suci Dorin si Suci Cornelia proiect nr.16/2009 elaborat de SC PRO-AMEN CONFORT S.R.L. ,arhitect R.U.R. Mircea Gheorghe Batcu

-Avizul Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local;

-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, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art.1 Se aproba **Avizul Tehnic nr.21 din 11.05.2010** al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism, care face parte integranta din prezenta Hotarare.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent – **Construire trei case familiale in regim de inaltime P+M** amplasate in Arad, strada Agricultorilor, FN, jud. Arad, inscrise in C.F. nr.313256 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 68470 nr.top. 161.1569/1/3/27/1/2/4, C.F. nr.313280 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 68470 nr.top. 161.1569/1/3/27/1/2/5, beneficiari Suci Dorin si Suci Cornelia proiect nr.16/2009 elaborat de S.C. PRO-AMEN CONFORT S.R.L.,arhitect R.U.R. Mircea Gheorghe Batcu conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare ;

Art.3.Termenul de valabilitate a documentatiei PUZ aferent este de
3 ani de la data aprobarii prezentei Hotarari in Consiliul Local Municipal Arad.

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiari ,
Suciu Dorin si Suciu Cornelia și se va comunica celor interesați de către Serviciul
Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Serv.Constr.Urbanism /Manuela Karpati
Cod PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr.31122/Ao/ 01.06. 2010

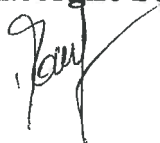
EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afherent „ **Construire trei case familiale in regim de inaltime P+M** „, amplasate in Arad, strada Agricultorilor, FN, jud.Arad, inscrise in C.F. nr.313256 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 68470 nr.top. 161.1569/1/3/27/1/2/4, C.F. nr.313280 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 68470 nr.top. 161.1569/1/3/27/1/2/5, beneficiari Suciu Dorin si Suciu Cornelia proiect nr.16/2009 elaborat de SC PRO-AMEN CONFORT S.R.L., arhitect R.U.R. Mircea Gheorghe Batcu,

Având în vedere că au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.1479/04.08.2009 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.afherent **Construire trei case familiale in regim de inaltime P+M** amplasate in Arad, strada Agricultorilor, FN, jud.Arad, beneficiari Suciu Dorin si Suciu Cornelia, in conformitate cu legislatia in vigoare.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



King. Gheorghe Falcă
Senz. Cornelia si Urbanism

ARHITECT SEF
SERVICIUL CONSTRUCTII SI URBANISM
NR.31122 /31.05.2010

RAPORT

Denumire proiect:**P.U.Z. si R.L.U aferent pentru construire trei case familiale in regim de inaltime P+M**

Adresa : **ARAD,STRADA AGRICULTORILOR, FN JUD.ARAD**

Beneficiari: Suciu Dorin si Suciu Cornelia

Proiect nr.: **16/2009**

Elaborat: **SC PRO-AMEN CONFORT S.R.L. , ARH.RUR MIRCEA GHEORGHE BATCU**

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.1479 din 04.08.2009 eliberat de Primaria Municipiului Arad privind amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ GM 010-2000.

Terenul arabil in intravilan in suprafata totala de

1.238 mp + 977 mp =2.215 mp este amplasat in municipiul Arad , strada Agricultorilor, FN, jud. Arad fiind in scris in C.F. nr.313256 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 68470 nr.top. 161.1569/1/3/27/1/2/4, C.F. nr.313280 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 68470 nr.top. 161.1569/1/3/27/1/2/5.

Au fost obtinute urmatoarele avize :

- Aviz nr.113 din 11.02.2010 - Directia de Sanatate Publica
- Aviz nr.22 /din 27.05.2010 - O.C.P.I.
- Aviz nr.3077338/15.01.2010 - Enel Distributie
- Aviz nr.15284/20.01.2010 - SC Compania de Apa Arad SA
- Aviz nr.199/14.01.2019 - E-on Gaz Distributie
- Aviz nr.1598/29.03.2010 - Agentia Regionala pentru Protectia

Mediului

- Aviz nr.271031 din 25.05.2009 - Politia Rutiera
- Aviz nr. 787/21.12.2009 - Romtelecom

Proiectul propune realizarea in Arad, strada Agricultorilor ,FN, jud.Arad a trei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P+M.

Pe teren s-au propus dezvoltarea retelelor de apa, energie electrica, retea si racorduri la canalizarea menajera din zona, retea si racorduri la canalizarea pluviala din zona, spatii verzi si alei .

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi :

POT propus =40 %

Coefficientul maxim de utilizare a terenului va fi :

CUT propus = 0,80

Retragere fata de frontul stradal -7 m pentru a avea distanta necesara ceruta de ENEL

Investitorul doreste construirea unor cladiri moderne cu finisaje de calitate care sa corespunda atat din punct de vedere functional, cat si din punct de vedere estetic cerintelor impuse de standardele in domeniu.

Fata de cele de mai sus propunem:

APROBAREA

Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afherent – **Construire trei case familiale in regim de inaltime P+M**, amplasate in Arad, strada Agricultorilor, FN, jud.Arad, inscrise in C.F. nr.313256 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 68470 nr.top. 161.1569/1/3/27/1/2/4, C.F. nr.313280 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 68470 nr.top. 161.1569/1/3/27/1/2/5, beneficiari Suciu Dorin si Suciu Cornelia proiect nr.16/2009 elaborat de SC PRO-AMEN CONFORT S.R.L. ,arhitect R.U.R. Mircea Gheorghe Batcu.

Arhitect Sef

Ing. Mirela Szasz

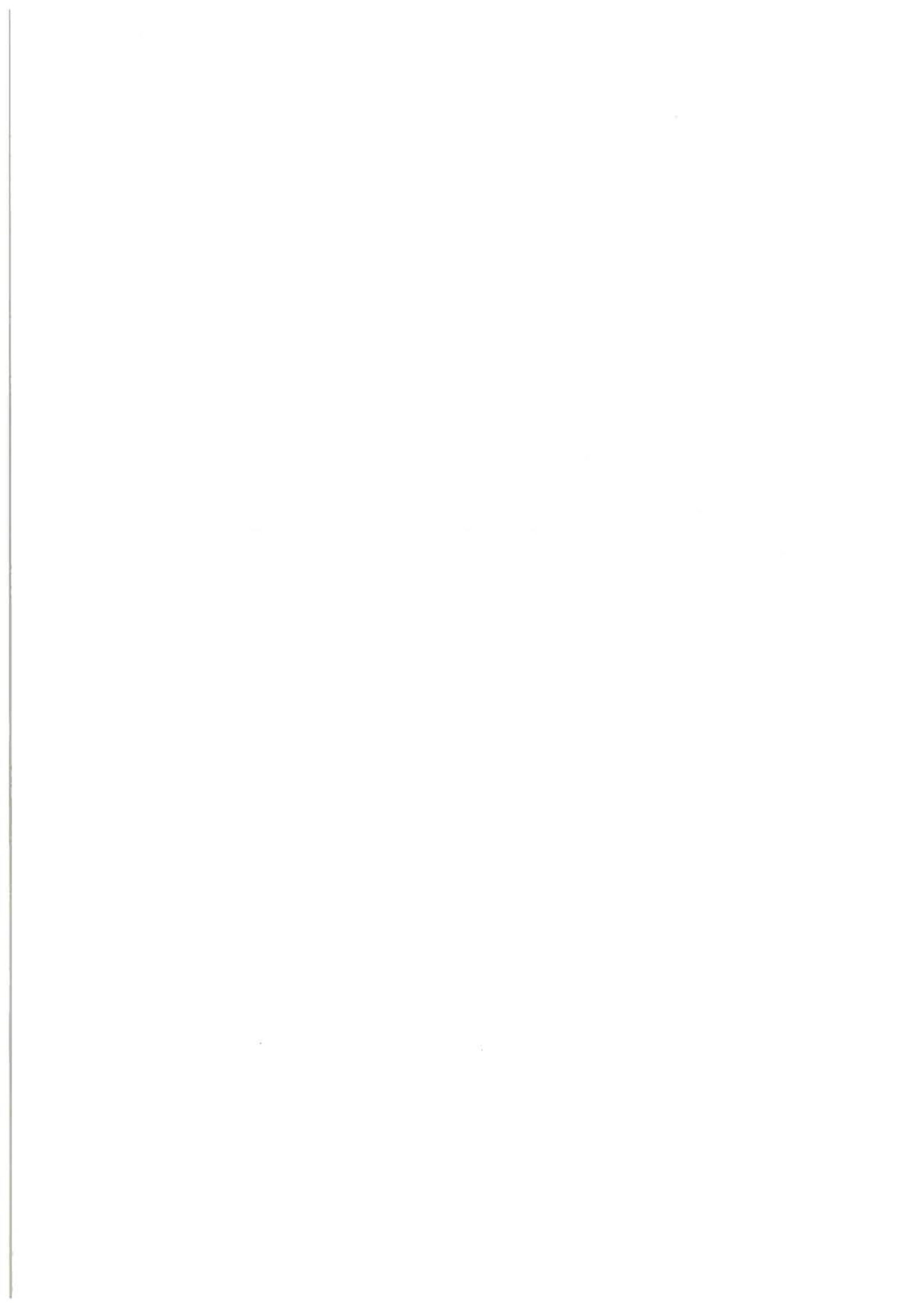


Şef Serviciu

Arh.Radu Dragan



Konrad Manuela
Sef Serviciu Urbanism



SC.PRO-AMEN CONFORT SRL. 1
ARAD
C.U.I.:16104750

Pr.nr.:16/2009
Faza: P.U.Z.
Benef.:Suciu Dorin si sotia Cornelia
Denum.pr.:Construire trei locuinte
Arad, str.Agricultorilor, nr.F.N.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- 1.1.1.Denumire proiect : P.U.Z. Construire trei locuinte
Str.Agricultorilor, nr. F.N.
- 1.1.2.Beneficiar : Suciu Dorin si sotia Cornelia
- 1.1.3.Proiectant general : SC. PRO-AMEN-CONFORT S.R.L.
- 1.1.4.Proiect nr. : 16/2009
- 1.1.5.Faza : P.U.Z.
- 1.1.6.Sub proiectanti : - Geo : Sc Real
- Rezistenta : A.F. Ing. Silaghi Ciprian

1.2. OBIECTUL LUCRARI:

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiari si proiectant si pe baza Certificatului de Urbanism nr. 1479 din 04 august 2009 si a hotararii nr 251 din 29 iulie 2009 privind avizarea studiului de oportunitate.

Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare a unor locuinte unifamiliale, teren intravilan aflat in parcelele cu nr.topo cf.: 313256 top. nr.161.1569/1/3/27/1/2/4 ; cf.:313280 top. nr.161.1569/1/3/27/1/2/5, terenuri proprietate privata a lui Suciu Dorin si sotia Suciu Cornelia.

De asemenea ca obiect :

- dimensionarea, functionarea respectiv configuratia arhitecturala a cladirilor
- integrarea in fondul construit existent
- circulatia juridica a terenurilor.
- echiparea cu utilitati edilitare

Proprietarii doresc construirea a trei locuinte unifamiliale P+M.



1.3.SURSE DOCUMENTARE:

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

La elaborarea actualei documentatii a stat la baza : Planul Urbanistic General, elaborat – de SC.PRO URBAN S.R.L. Arad.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborata de P.F. Iovescu Daniel Ioan.

2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1. Evolutia zonei:

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivului propus – Construirea a trei locuinte unifamiliale P+M este situat in intravilanul municipiului Arad, strada Agricultorilor F.N. .

In partea de sud terenul se invecineaza cu domeniul public strada Agricultorilor, in partea de nord-vest si est se invecineaza cu terenuri virane – proprietate privata a persoanelor fizice. Prin acest P.U.Z., se va asigura un amplasament pentru construirea a trei locuinte unifamiliale.

Se va reorganiza circulatia pietonala si se va asigura accesul carosabil la cladirile propuse.

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

Se propune completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE :

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivului propus – Construirea a trei locuinte unifamiliale , este situat in intravilanul municipiului Arad, str Agricultorilor, F.N. si face parte din U.T.R-ul nr. 21.

In partea de sud terenul se invecineaza cu domeniul public strada Agricultorilor, in partea de nord-vest si est se invecineaza cu terenuri virane – proprietate privata a persoanelor fizice. Prin acest P.U.Z., se va asigura un amplasament pentru construirea a trei locuinte unifamiliale.

Accesul pe terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. se face din strada Agricultorilor, care este adiacenta amplasamentului.

Conform extrasului C.F.nr.313256 si 313280 Arad suprafata terenului este de 2215 mp in proprietatea d-lui Suci Dorin si sotia Suci Cornelia.

Terenul propus pentru construirea obiectivului este teren plat fara denivelari importante si este in suprafata de 2215 mp, conform masuratorilor $s = 2215$ mp.

Pe teren nu exista cladiri.

In incinta :

Supr. teren = 2215 mp

P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

Regimul juridic

In plansa nr. 05, Obiective de utilitate publica ,sunt analizate terenurile si constructiile din punct de vedere al tipului de proprietate al terenului si din punct de vedere al circulatiei terenului.

Zona studiata are o suprafata de 13200 mp, din care:

– 2555 mp apartin domeniului public al primariei;

2215 mp constituie proprietatea privata a persoanelor fizice Suci Dorin si sotia Suci Cornelia.Terenul pe care urmeaza sa se construiasca investitia este teren proprietate privata a lui Suci Dorin si sotia Suci Cornelia.

Analiza fondului construit existent

In zona studiata sunt cladiri de locuit in regim de inaltime parter, construite din materiale de constructii traditionale si sunt in stare buna si mediocra.



2.3. Elemente ale cadrului natural :

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

Constatarile si recomandările acestui studiu sunt :

- terenul aproximativ plan orizontal nefiind afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea, apartinand Culuarului Muresului.
- din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii Panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.
- Se constata o alternanta de straturi: aluvionare (aluviuni vechi si noi al raurilor),
- gravitationale(alunecari de teren si deluvii de panta) si cu geneza mixta (argile cu concretiuni fero-manganoase si depozite de piemont)
- zona seismica „D”, $k = 0,16$ g, $T_c = 0,7$ s.
- stratificatia terenului este urmatoarea :
 - sol vegetal gros de 0,4 m
 - pachet coeziv in grosime totala de 3,0 m reprezentat prin:
 - argila cafenie inchisa, plastic consistenta cu resturi vegetale pana la 0,7 m (intre 0,4 m – 1,7 m).
 - argila prafoasa, cafenie, plastic vascoasa, cu concretiuni carbonatice uneori alterate (intre 1,7 m – 3,4 m)
 - argila prafoasa cafenie plastic vartoasa cu concretiuni de calcar pana la adancimea de – 2,10 m
 - complex nisipos in grosime de 1,1 m cuprins din:
 - nisip fin mijlociu, cafeniu-cenusiu, indesat cu elemente de pietris (intre 3,4 m -3,9 m)
 - nisip fin mijlociu, cafeniu-cenusiu, mediu indesat cu elemente de pietris (intre 3,9 m 4,2 m)
 - nisip fin mijlociu, indesat cu elemente de pietris (intre 4,2 m - 4,5 m, strat neepuizat pana la adancimea de investigatie)

Apa subterana a fost interceptata la adancimea de 4,5 m si se prevede un regim ascensional a apei pana la adancimea de 2,00 m fata de nivelul actual al terenului.

Variatia apei freatice este legata de precipitatii si de variatia apei Muresului.

Situarea amplasamentului fata de cadrul localitatii este prezentat in plansa 01.

Geologia Zonei

Din punct de vedere geologic amplasamentul face parte din estul Depresiunii Panonice, depresiune formata prin scufundarea unui masiv cristalin-hercinic.

Fundamentul depresiunii Panonice, este alcatuit din formatiuni cristalino-eruptive, iar peste acestea s-au depus formatiunile sarmatiene, panonice si cuaternare.

Cuaternarul in Depresiunea Panonica, are o grosime de 250 m, incepand de la suprafata, fiind alcatuit din depozite sedimentare ce prezinta stratificatia incrucisata tipica formatiunilor depuse in conurile de dejectie a vechilor cursuri de ape.

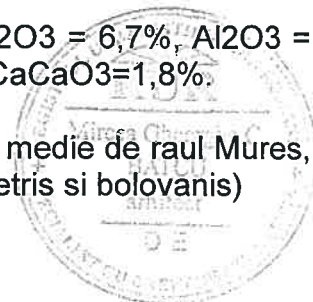
Formatiunile care apar in zona amplasamentului sunt de varsta cuaternar – holocen superior, reprezentate prin pietrisuri si nisipuri, iar local prin argile, prafuri argiloase, argile nisipoase.

Argilele cuaternare cafenii, pe alocuri prafoase nisipoase au compozitia mineralogica constituita din : illit = 25-29 % , caolinit 22-26 % , montmoriollonit =17-21%, clorit = 8-10% felspati = 2-3% , $CaCo_3$ = 5-9 %.

Compozitia chimica medie pe zacaminte este : SiO_2 = 64,1%, Fe_2O_3 = 6,7%, Al_2O_3 = 14,4%, CaO_2 = 2,14%, MgO = 1,1%, Na_2O =1,13%, K_2O = 1,27%, $CaCaO_3$ =1,8%.

Hidrologia Zonei

Amplasamentul se situeaza in localitatea Arad, fiind aflat la distanta medie de raul Mures, iar alternanta de strate permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis)



permite ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona, a nivelului apelor raului Mures si totodata si de cantitatile de ape pierdute din retelele subterane ce transporta aceste ape.

Conform macronizarii seismice dupa Normativ P100 – 1/2006, localitatea Arad se in cadreaza intr-o zona seismica careia pentru IMR= 100 ani ii corespunde : $a_g = 0,16 \text{ cm/s}^2$ si $T_c=0,7 \text{ sec}$.

Adancimea de inghet-dezghet a zonei (STAT 6054-77) este de 0,80 m.

STRATIFICATIA TERENULUI SI CARACTERISTICILE FIZICO-MECANICE

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj mecanic (conform planului de situatie cu amplasamentul lucrarilor de teren anexat prezentului studiu geotehnic).

Forajul F1, umplutura are grosimea de 0.60 m, dupa care pana la adancimea de 3,60 m urmeaza un strat de argila prafoasa, iar pana la baza forajului s-a interceptat un strat de argila prafoasa nisipoasa cu nisip mare si pietris.

APA SUBTERANA

Apa a fost interceptata in forajul efectuat (luna ianuarie 2009) la adancimea de – 5,00 m fata de cota teren natural.

Nivelul panzei freatice este influentat de nivelul apelor raului Mures si de precipitatiile cazute in zona.

CONCLUZII SI RECOMANDARI

Stratificatia terenului de pe amplasament a fost aratata la capitolul 3 si este redata amanuntit la finele prezentului studiu pe fisele forajelor.

Din analiza rezultatelor obtinute cu lucrarile de cercetare ale terenului de fundare, se desprind urmatoarele aspecte mai importante:

- Fundarea se poate face incepand cu adancimea de 1,00 m in zona forajului F1. Presiunea conventionala ce se va lua in calcul pentru Df indicata si $b=1,00 \text{ m}$ este $P_{conv} = 220 \text{ Kpa}$.

2.4. Circulatia :

Accesul la obiectivul propus se face din str.Agricultorilor , strada asfaltata. Strada pe care se vor amplasa cele trei case propuse prin P.U.Z. este o ramificatie a strazii Agricultorilor, o strada din pamant cu retele de instalatii pe ea, reteaua electrica, retele de apa de mare dimensiune $\Phi 90 \text{ cm}$ fiecare.

Se propune modernizarea strazii prin realizarea de asfaltare a drumului si a celor doua cai de acces pietonale pe ambele parti ale drumului.

2.5. Ocuparea terenurilor :

Zona din care face parte si cele trei case propuse conform UTR nr.21 este o zona rezidentiala de locuinte P,P+M, P+1E si P+2E si dotari care sa deserveasca zona: spatii comerciale

Gradul de ocupare a zonei cu fondul de construire este sub procentul propus prin P.U.G. orasului de 40% este undeva la 20%.

Fondul construit al zonei se compune din locuinte foarte bune vile noi P+M si P+1E dar si de locuinte vechi parter in stare rea. Zona este in curs de populare cu case noi si moderne.

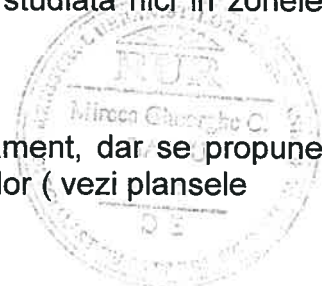
Zona va fi deservita de retele de instalatii necesare in curs de realizare si cu spatii de deservire necesare. Se vor asigura spatii verzi atat in incinta caselor si in zona.

Nu sunt riscuri naturale (inundatii, alunecari de teren nici in zona studiata nici in zonele invecinate.

Principalele disfunctionalitati sunt :

- drumul si caile de acces neasfaltate

retelele de apa si canalizare si pluviale si de gaz de pe amplasament, dar se propune realizarea lor prin racordarea la cele existente pe strada Agricultorilor (vezi plansele



01ED si 02ED)

2.6.Echiparea edilitara

2.6.1. Alimentarea cu apa

In incinta nu exista racord la reseaua stradala de distributie a apei potabile.

2.6.2.Canalizare menajera

In incinta nu exista racord la reseaua stradala de canalizare menajera.

2.6.3.Canalizare pluviala

Scurgerea apelor pluviale se face prin intermediul rigolelor care sunt in lungul carosabilelor pe ambele parti ale strazii Agricultorilor care se scurg in canalizarea pluviala.

2.6.4.Alimentare cu caldura

In prezent in incinta nu sunt cladiri deci nu exista nici alimentare cu caldura.

2.6.5.Alimentare cu energie electrica

In zona exista retea LEA de 0,4 kv existenta de-a lungul strazi Agricultorilor. Terenul care face obiectul P.U.Z.-ului nu este racordat la reseaua stradala.

2.6.6.Telecomunicatii

In zona studiata exista racord la reseaua Tc aeriana de pe strada Agricultorilor, reseaua fiind pe stalpii de LEA.

2.6.7.Alimentare cu gaz

In zona studiata nu exista retea de gaz pe strada Agricultorilor.

2.7. Probleme de mediu :

Relatia cadrului natural – cadrul construit :

Cadrul construit a zonei are relatii cu celelalte zone a municipiului Arad, atat prin reseaua de strazi existente in zona cat si prin mijloacele de transport existente.

Riscurile naturale :

In zona studiata nu sunt riscuri naturale de inundatii sau de alunecari de teren.In zona studiata prin acest P.U.Z. nu sunt valori de patrimoniu.De asemenea in zona studiata nu sunt cladiri sau centre de interes balnear sau turistic.

2.8. Optiuni ale populatiei :

Atat populatia cat si administratia locala doreste modernizarea zonei prin constructia de cladiri moderne , prin realizarea de drumuri si trotuare si prin racordarea la toate instalatiile existente in zona , in concluzie se doreste realizarea de cartiere de locuit demne de un oras european.

Proiectantul doreste si el prin acest proiect modernizarea zonei atat prin casele propuse cat si prin mobilarea zonei cu drumuri si retele noi care sa faca o viata usoara celor care vor locui in aceste case.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Se va reorganiza circulatia pietonala si se va asigura accesul carosabil modernizat la cladirile propuse.

Se va urmari integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajarea lor in concordanta cu cele existente in zona.

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

Se propune completarea infrastructurii tehnico -edilitara.

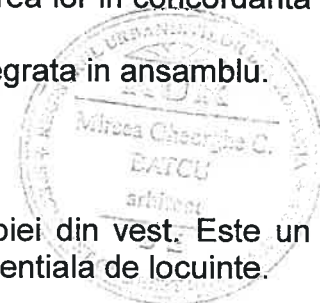
3.2.Prevederi ale P.U.G:

3.3.Valorificarea cadrului natural:

Cadrul natural al zonei studiate prin P.U.Z. este cel obisnuit campiei din vest. Este un teren plat fara denivelari, fara rauri, un teren bun pentru o zona rezidentiala de locuinte.

3.4.Modernizarea Circulatiei:

Prin prezentul P.U.Z. se prevede amenajarea unei cai de acces – alee carosabila din



strada Agricultorilor in latime de 7 m.

Se vor realiza parcaje pe fiecare proprietate. Mentionam ca fiecare cladire de locuit va avea si garaj.

3.5. Zonificarea -functionala -reglementari bilant teritorial, indici urbanistici :

Reglementari:

Elemente de tema

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul pentru obiectivele propuse.

Beneficiarul doreste sa construiasca locuinte unifamiliale.

Regim de inaltime P+M.

Constructiile propuse prin prezenta documentatie vor fi amplasate in incinta situata pe str. Agricultorilor, proprietate privata a lui Suciu Dorin si sotia Suciu Cornelia.

Cladirile vor fii construite:

- doua din caramida cu sarpanta de lemn si invelitoare din tigla
- una cu pereti din lemn, sarpanta din lemn si invelitoare din tigla

Total suprafata construita = 886 mp

Total suprafata desfasurata = 1330 mp

Accesul carosabil la cladiri se va face din strada Agricultorilor. La propunerile facute pentru accesul carosabil s-a avut in vedere asigurarea cailor de acces pentru utilajele de stingerea incendiilor. Pentru a se asigura accesul carosabil in incinta s-a prevazut o alee carosabila de 3,50 m, care continua si in incinta cu o latime de 3,50 m.

Prin regimul de inaltime propus pentru obiectiv, precum si prin materialele de constructie si finisajele propuse s-a avut in vedere integrarea in fondul construit existent.

In incinta :

Steren = 2215 mp

Sc = 886 mp

Sd = 1330 mp

P.O.T. = 40 %

C.U.T. = 0,80

Profiluri transversale

Terenul nu prezinta denivelari mari, cotele variind intre 100,064 pe carosabilul de pe strada Agricultorilor si 99,782 pe parcela.

Sistematizare verticala

Se va aduce terenul la acelasi nivel.

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.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivelor propuse prin prezentul proiect se va realiza prin racordarea la retea de alimentare cu apa deja existenta pe strada Agricultorilor.

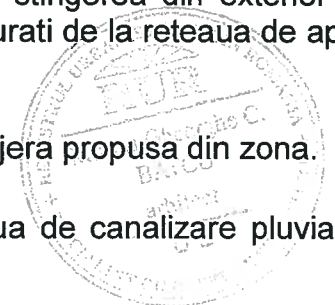
Conform normativ NP 086/2005, capitol 4, privind stingerea din interior a incendiilor nu sunt necesari hidranti interiori, iar conform anexei nr.8, pentru stingerea din exterior a incendiilor este necesar un debit de apa de 5 l/s, care pot fi asigurati de la retea de apa existenta in zona.

3.6.2. Canalizare menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va face la canalizarea menajera propusa din zona.

3.6.3. Canalizare pluviala

Apele pluviale din incinta vor fi evacuate gravitational in retea de canalizare pluviala existenta pe strada Agricultorilor.



Organizarea circulatieiDrumuri

Prin prezentul P.U.Z. se prevede amenajarea unor cai de acces din strada Agricultorilor de-a lungul proprietatii, in latime de 3,5 m.

Parcajele

Spatiile de parcare vor fi asigurate in fata fiecarei constructii.

Spatii verzi

Prin prezentul P.U.Z. se propune amenajarea spatiilor verzi de aliniament existente, precum si amenajarea in incinta a spatiilor verzi. Suprafata spatiilor verzi este de 665,00 mp.

In incinta separarea dintre terenurile aferente fiecarei cladiri va fi facuta cu gard viu. Incinta mare va fi imprejmuita.

 criterii compositionale

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

3.6.4. Alimentare cu caldura

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii pe lemne sau pe gaz.

3.6.5. Alimentare cu energie electrica

Cladirile propuse vor beneficia de reseaua de energie electrica de medie tensiune existenta deja pe strada Agricultorilor.

3.6.6. Telecomunicatii

Cladirile propuse vor beneficia de reseaua de telecomunicatii existenta deja pe strada Agricultorilor.

3.6.7. Alimentare cu gaze naturale

Cladirile propuse vor beneficia de reseaua gaz existenta deja pe strada Agricultorilor.

3.6.8. Gospodarie comunală

Se propune sa fie amenajata o platforma pentru depozitarea in pubele a deseurilor menajere in fiecare curte iar evacuarea acestora se va face cu ajutorul serviciilor de salubritate ale municipiului.

BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA IN INCINTA

Nr. crit.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Locuinte si funct. complem.	—	—	886,00	40,00
2.	Dotari	—	—	—	—
3.	Cai de comunicatie, din care :	—	—	225,00	10,15
	- rutiera	—	—	150,00	6,77
	- pietonala	—	—	75,00	3,38
4.	Spatii verzi amenajate distincte	—	—	315,00	14,21
5.	Spatii verzi amenajate in incinte	—	—	350,00	15,82
6.	Gradini	—	—	439,00	19,82
7.	Teren arabil	2215,00	100,00	2215,00	100,00
	TOTAL	2215,00	100,00	2215,00	100,00



Teren total arabil = 2215,00 mp - 100,00 %

Zone verzi distincte propuse = 315,00 mp – 14,2 %

3.7. PROTECTIA MEDIULUI NATURAL

Prin masurile de protectia mediului natural amintim racordarea retelei de canalizare menajera si pluviala la retelele existente.

3.7.1. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului

- a). Pe acest amplasament se doreste construirea a trei case familiale P+M.
- b) Prin activitatea care se desfasoara aici nu se pune problema sa influenteze alte planuri si programe, neavand nici programe care sa derive din ele.
- c) Cladirile propuse pentru modificari sunt amplasate in intravilanul municipiului Arad
- d) Obiectivul propus nu pune probleme speciale de mediu - activitatea desfasurata aici nu este poluanta.
- e) Alimentarea cu apa se va face prin extinderea retelei de alimentare cu apa existenta pe strada Agricultorilor.

Prin profilul activitati pe care o desfasoara nu este necesara apa industriala. Apa va fi folosita doar pentru activitati menajere. In ceea ce priveste apele uzate vor fi evacuate in reseaua de canalizare de pe strada Agricultorilor. Apele pluviale vor fi colectate si evacuate in reseaua pluviala existenta pe strada Agricultorilor.

3.7.2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire in special la:

- a). probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor - nu sunt efecte
- b) natura cumulativa a efectelor – nu e cazul
- c) natura transfrontiera a efectelor – nu e cazul
- d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu – nu este cazul
- e) marimea si spatialitatea efectelor – nu este cazul
- f) valoarea si vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat – nu este cazul au fost propuse spatii verzi si perdele de protectie
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau national – nu este cazul

In urma activitatilor desfasurate in zona nu vor rezulta materiale toxice. Evacuarea gunoierului menajer va fi facuta prin intermediul serviciului de salubritate, la fiecare locuinta va fi prevazut un loc pentru depozitarea gunoaielor menajere in pubele iar evacuarea acestora se va face cu ajutorul serviciului de salubritate a municipiului Arad.

Au fost prevazute spatii verzi, atat in incinte cat si in spatii verzi distincte in afara incintei (vezi plansa 02A).

8. CONCLUZII

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum si finisajele propuse, aceste cladiri vor inobiliza fondul construit al strazii.

In urma aprobarii prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la realizarea racordurilor de la retelele de utilitati si pana la firdelile cladirilor. Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului si se vor executa etapizat.

Proiectantul considera ca amplasarea acestor obiective vine in completarea frontului construit al zonei, si contribuie la valorificarea zonei .

In cazul unor situatii de urgenta, a unor calamitati naturale, persoanele din zona vor fi evacuate in strada Agricultorilor.

Sef proiect : arh. Batcu Mircea

Intocmit : arh. Batcu Mircea



1.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I.DISPOZITII GENERALE

1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism:

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG al municipiului Arad.

Regulamentul Local de Urbanism constituie acte de autoritate al administratiei publice locale.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism(Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru parti componente ale orasului se schimba conceptia generala care sta la baza Planului Urbanistic General aprobat, este necesara modificarea Planului Urbanistic General conform legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General si implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare aprobate pe care a urmat-o si documentatia initiala sau prin refacerea in totalitate a acestei documentatii lucrare in curs de elaborare.

2.Baza legala :

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism stau in principal Legea Nr.50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicana); HGR Nr.433/1999 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul MLPAT Nr.91/1991, privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor, Ghidul Privind Elaborarea si Aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Reglementare Tehnica Aprobata cu Ordinul MLPAT, Nr.21/N/10.04.2000, Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000, L.350/2000 republicata.Dupa aprobarea HCLM a prezentei documentatii prevederile din documentatiile ce nu au AC elaborat anterior se anuleaza, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

3.Domeniul de aplicare :

3.1.Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, in intravilan (zona fiind in intravilanul aprobat prin PUG din 1995).

3.2.Dupa aprobare zona figurata in plansa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal, va fi marcata pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996.



3.3.Zonificarea functionala a zonei a fost evidentiata in plansa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal.Zonificarea se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu, in conformitate cu prevederile art.14 din Regulamentul General de Urbanism.Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.Aceasta zonificare este in concordanta cu prevederile din PUG + Regulamentul aferent pentru UTR21, ele constituind in esenta inreaga zona ce face obiectul PUZ – case familiale P+M Arad, str. Agricultorilor nr.F.N.

3.4.Asigurarea compatibilitatii functiunilor

1.Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functionarea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

2.Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa 1 la HG 525/96.

3.5.Impartirea teritoriului in zone si subzone a fost evidentiata plansa care curpinde delimitarea UTR-urilor.UTR-ul cuprinde o zona a teritoriului urban cu o functiune predominata sau cu caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detalii, cu regulamentele de urbanism aferente.

A fost delimitat si respectat conform PUG – Municipiul Arad, un UTR respectiv UTR21, propus a fi preluat in noul PUG, conform regulament aferent.

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

1.Natura ocuparii terenurilor

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :

Terenuri agricole in intravilan in prezentul UTR sunt terenuri agricole in intravilan :

- zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate.In zona studiata nu sunt zone cu valoare peisagistica ca si zone naturale protejate.
- zone construite protejate .UTR21 se afla amplasate biserica Ortodoxa Sarba, cladi re de interes local cu trecut istoric.

Art.1.Tipul admis de ocupare si utilizare a terenului

Terenuri agricole in intravilan in prezentul UTR sunt terenuri agricole in intravilan :

1.Profilul functional admis :

- constructii cu functiune locuinte ,dotari comerciale, de depozitare, precum si echipamente legate de functionarea zonei ;
- parcelari de terenuri cu destinatie locuinte, prestari servicii, comerciala, locuinte;
- constructii pentru stationari auto.

2.Profilul functional admis cu conditionari :

- spatii cu alta destinatie (dar nu productie), cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze, dupa caz, ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona industriala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole;
- functiuni de locuire in incinte, ca ele sa fie destinate personalului a carui prezenta este necesara pentru asigurarea conducerii si a pazei constructiilor, supravegherii proceselor tehnologice.



Art.2. Tipul interzis de ocupare si utilizare a terenului

- constructii pentru echiparea cu instalatii, altele decat cele prevazute la art.1.2.;
- constructii, parcelari, altele decat cele prevazute la art.1;
- constructii in interiorul perimetrelor de protectie ae forajelor de apa potabila, CF, DN, LEA, depozite de deseuri, concentrari de substante toxice, etc.dupa caz.

Art.3. Protectia fata de poluare si alte riscuri

- pentru construirea cladirilor si a instalatiilor in zona rezidentiala se vor lua masuri pentru eliminarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri.

Art.4. Caracteristicile terenurilor**1. Terenurile sunt construibile daca prezinta caracteristici ca :**

- suprafata minim – locuinte 250 mp
- latimea minima – locuinte 12 mp

2. Pentru a fi construit un teren, trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public, direct sau cu servitute, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectia civila.**Art.5. Amplasarea constructiilor, in raport cu caile de circulatie****1. Constructiile trebuie sa fie amplasate :**

- la aliniamentul constructiilor existente, in situatia in care nu este indicat un alt aliniament in partea grafica prezentata ;
- in retragere fata de aliniamentul constructiilor existente ;
- la aliniamentul indicat in documentul grafic

2. Distanța minima de amplasare a oricarei constructii este conform profilului transversal prezentat, minim la fila cladirilor existente.**3. Distanța minima de amplasare a oricarei constructii fata de caile de circulatie incluse in trama stradala majora fata de limitele de proprietate, unde este prevazuta implantarea constructiilor noi este la minim 10,00 m ,de regula.**

NOTA: Extinderile, supraetajarile, acoperirile cu sarpanta ale unor constructii existente, ce nu respecta retragerile definite la art.5, pot fi autorizate numai cu urmatoarele conditii:

- sa nu prejudicieze aspectul arhitectural si urbanistic al zonei inconjuratoare;
- sa nu depaseasca retragerile de aliniament stabilite pentru largirea si modernizarea viitoare a zonei, pana la limita PUG modificata.

Art.6. Amplasarea constructiilor, in raport cu limitele separatoare ale parcelei.**1. Distanța minima, de la constructie pana la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterala, este egala cu zero, cu exceptia loturilor pentru locuinte individuale (nu e cazul).****2. Distanța minima de la constructie pana la limita separatoare posterioara este egala cu jumătate din înălțimea constructiei, după caz.****Art.7. Amplasarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeași parcelă.****1. Fronturile stradale vor fi mentinute in ordin discontinuu, sau continue, in functie de context, cu tipologie volumetrica.****2. Constructiile pot fi:**

- continue (cuplate), cu conditia ca frontul de strada sa nu depaseasca 100m lungime;
- discontinue, cu conditia ca in toate punctele fiecarei fatade, distanta cladirilor sa fie stabilita prin PUZ.



Art.8. Inaltimea constructiilor

Inaltimea maxima a constructiilor – dotari- este stabilita la.....m la coama ; se admit depasiri in cazuri impuse tehnologic, sau cu elemente-simbol ale invetitorilor, fara a fi cladiri inalte sau foarte inalte(pentru acestea se va elabora PUD distinct).

Art.9.Procentul de ocupare al terenului P.O.T.mediu admis este de 40 %(caracter mixt)

Art.10.Coeeficientul maxim de utilizare al terenului C.U.T.= 1,30

3.Organizarea generala a circulatiei**Art.11.Tipul admis de ocupare si utilizare a terenului**

- 11.1.Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face, dupa caz, in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.
- 11.2.Orice constructie, teren trebuie sa fie accesibil printr-un drum public (privat), avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectia civila (sau servitute de trecere).
- 11.3.Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor, se vor respecta, in toate situatiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.
- 11.4.Stationarea vehiculelor apartinatoare constructiilor sau proprietarilor, trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice.
- 11.5.Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje; de regula, acestea se vor asigura in afara domeniului public(sau garaje des tinute exclusiv dotarilor de interes public).
- 11.6.Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G.252/1999 si a normativelor in vigoare, inclusiv noul COD RUTIER.

2.4.Amenajarea si intretinerea spatiului public**Art.12.1.Aspectul exterior al cladirilor**

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o consructie, prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, situilor, peisajelor naturale sau urbane.

- Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor, trebuie tratate la acelasi nivel calitativ, ca si cele principale, si in armonie cu acestea ;
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban.Este interzisa utilizarea lor improprie ;
- Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate, aparent, in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi ;
- Imprejurimile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior, atat prin alegerea materialelor si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei;
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza ;
- Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal ;
- Se va asigura o vitrare cat mai mare.



Art.12.2.Spatii publice si spatii plantate

- Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii 50/1991 republicata;
- Arborii existenti vor fi pastrati la maxim.Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel, incat sa respecte plantatiile existente.
- Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat, ca spatiu verde si de a planta minimum un arbore, la fiecare 30 mp de teren neconstruit.Se va trata ca spatiu verde amenajat, cel putin 10% din suprafata totala a terenului in incinte private ;
- Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati, de caracterul zonei inconjurate.

5.Protectia lucrarilor edilitare

Art.13.Echiparea cu retele tehnico-edilitare

Lucrarile de echipare cu retele tehnico-edilitare in zonele cu conditionare a constructiilor se vor face cu avizul organului ce elibereaza A.C. pentru zona, in concordanta cu termenele de punere in functiune a obiectivului, cladirii propuse.

6.Ocuparea terenului

6.1.Functiuni in zona

Incinta cu propuneri este teren viran, fosta gradina de zarzavat.

Ca functiune urbana,practic exista in zona numai locuirea, in rest :

- nu exista dotari de interes local sau zonal
- nu sunt spatii comerciale sau servicii

In zona studiata nu sunt monumente de arhitectura.

6.2.Amplasamentul cladirilor fata de frontul stradal

Cladirile propuse se vor amplasa la 7,00 m de frontul stradal pentru a avea distanta necesara ceruta de Avizul Enel – (24,00 m de linia electrica existenta).

6.3.Calitatea constructiilor, servicii

Majoritatea cladirilor de locuit sau a dotarilor din zona – 2-3 exceptii – au stare fizica slaba, sunt din materiale semidurabile, nivel mediu de dotare si echipare.Celelalte functiuni sunt in cladiri transformate, adaptate si modernizate de proprietari pentru a putea prelua o activitate economica, deci nu sunt decat de calitate buna, rar foarte buna.

Nu exista un sistem unitar de servicii de utilitati zilnica sau saptamanala dar nici cele pentru servicii cotidiene – banci, administratie descentralizata, servicii medicale etc.

In vecinatate, nu sunt zone sau cartiere de blocuri – deci ~~implic~~ implic zone verzi amenajate sau dotari de cartier .

6.4.Disfunctionalitati, optiuni locale

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele :

- aspect arhitectural – urbanistic nereprezentativ, depreciat ;
- structura urbana si rutiera putin functionala ;
- probleme de utilizare si valorificare a constructiilor existente

Dorinta administratiei locale, a specialistilor din CLM si a locuitorilor, punctele de vedere al celor implicati sau interesati in organizarea si valorificarea acestei zone,opinii obtinute de proiectant prin consultari, date statistice si verificari pe teren, au fost :

- organizarea si dimensionarea elementelor functionale existente si propuse in interdependenta activa cu situatia de zona de oras, relatia V si E ;
- ridicarea calitatii zonei rezidentiale existente ;
- zonificarea functionala corelata cu arterele rutiere majore existente in zona;
- incadrarea si legarea zonei cu reseaua majora de circulatie a orasului ;
- stabilirea amplasamentelor pentru dotarile de interes local, zonal,urban(in afara zonei);
- asigurarea functionarii cu toate utilitatile,



- corelarea functionala a rezolvarii si zonificarii teritoriale cu variante de etapizare a realizarii si sumele financiare publice si particulare posibile,
- cooperarea in toate etapele cu zonele invecinate, pregatirea legaturii spre centrul orasului,
- amplificarea sau reglementarea dotarilor existente
- asigurarea legaturilor dintre dotarile majore cu cartierul existent
- solutii urbanistice cat mai maleabile pentru posibile investitii „aduse” in vecinatati.

7.Reguli privind terenurile de constructii

7.1.Inaltimea constructiilor

- 1). Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.(existente sau propuse).
- 2). In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alatu rat, de aceeasi parte a strazii.
- 3). Fac exceptie, de la prevederile alin.(1)constructiile care au fost curpinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
- 4). Gabaritele constructiilor :
Numarul maxim de nivele admis pentru parcelele cu destinatie cladiri de locuit colecti ve este : P+2E.
- 5). Etapele constructie :
Nu se admite ca intr-o prima etapa a constructiei sa se realizeze doar parterul, urmand ca intr-o etapa ulterioara sa se execute etajele si mansardarea.
- 6). Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 32 din Regulamentul General de Urbanism.

7.2.Aspectul exterior al constructiilor

- 1). Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- 2). Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exte rior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

7.3.Recomandari pentru materialele de constructie finisaje, plantatii la locuintele individuale, sau colective

1. Se recomanda pentru :
 - a).structura de rezistenta:
 - cadre b.a.
 - caramida cu samburi de beton
 - scari beton sau lemn
 - b).plansee : beton armat monolit sau prefabricat ;
 - c).sarpanta : lemn ;
 - d).invelitoare : tigla profilata, ceramica sau metalica.

Se va avea in vedere realizarea confortului termic prin micșorarea pierderilor de caldura interior – exterior, folosind materiale izolatoare de calitate si cantitate corespunzatoare.

Pentru mansardari, se va avea in vedere izolarea termica corespunzatoare si luarea masurilor de prevenire a incendiilor prin tratarea lemnariei sarpantei si a eventualelor pereti despartitori.

- e).finisaje interioare:
 - pardoseli – parchet in camere
 - pardoseli lavabile (gresie,mozaic) in bucatarie, bai, grupurile sanitare si restaurant
 - tamplarii interioare – lemn, PVC sau A1.



f).finisaje exterioare :

- tamplarii exterioare : lemn, PVC, aluminiu, cu geam termopan,
- tencuieli cu zugraveli tip baumit la alegerea beneficiarului si proiectantului, cu precizarea ca scopul final este acela al obtinerii unei imagini unitare, in spiritul unei imagini unitare, in spiritul unei arhitecturi moderne.

Se interzic elementele decorative din lemn inspirate din arhitectura populara, aplice din ipsos cu figuri animale, florale, placaje ceramica, stalpisorii sculptati in marmura sau alte materiale, tinichigerii ornamentale, etc.

2.Se recomanda pentru accesul auto pe parcela (ne referim la suprafata aflata pe parcela, de aliniament spre interiorul acesteia):

- pavaj prefabricat beton cu rosturi nisip, cu posibilitate cresteri vegetale in rosturi

3.Plantatii : se recomanda pentru spatiul verde stradal folosirea gazonului, sau plantelor de parter(in portiunea dintre trotuar si aliniamentul parcelelor) sau cel mult a unui gard viu de mica inaltime (0,50 ÷ 1,00) – buxus, etc. combinat cu mobilierul urban.

Se interzice cultivarea legumelor in aceasta suprafata sau imprejmuii provizorii pentru cresterea pasarilor de curte.

Pe aliniamentul parcelei, in zona imprejmuirii, exista posibilitatea plantarii (din interiorul parcelei) de plante decorative agatatoare : hедера helix, clematis, wisteria sinensis etc.

7.4.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuii

1. Autorizatia de construire – va contine obligatia amplasarii de spatii verzi si imprejmuii conform prevederilor articolului 34 si 35 din Regulamentul General de Urbanism.

2. Spatii verzi si plantate:

Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei la prezentul regulament.

3. Imprejmuiri :

3.1.In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuii :

- a). imprejmuii opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale ;
- b). imprejmuii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

3.2.Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

8.Propuneri privind organizarea circulatiei

In zona studiata nu se propune realizarea unei retele stradale noi conform plansei de reglementari urbanistice – existent +proponeri.

Cele existente necesita asfaltare, atat cele pietonale cat si cele auto – intretinere concomitent cu o marcare – semnalizare ce sa asigure accesul liber in incintele proprietate.

Nu se propun si consideram ca nu sunt necesare (datorita pozitiei, amplorii, frecventei prin zona) pietonale majore sau piste ciclismului.Aceste categorii de participanti la trafic se preiau fara probleme de strazile existente.

Incadrarea imbracamintii de carosabil se va realiza cu borduri prefabricate 15 x 25 cm montate denivelat pe fundatie din beton simplu BC15.

Panta transversala a carosabilului va fi de 2,5 % in forma de acoperis.

Pantele longitudinale proiectate vor fi alese astfel, incat sa duca la volume minime de terasamente si sa asigure scurgerea apelor pluviale spre gurile de scurgere amplasate de o parte si alta a carosabilului.Intersectiile dintre strazi se vor amenaja cu racordari la nivel, borduri curaze intre 6,00 m catre incinta cu proponeri.



Pentru siguranta circulatiei se prevede montarea unor indicatoare de reglementare a circulatiei si aplicarea marcajelor rutiere longitudinale si transversale.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA:

Bilant teritorial, indici urbanistici

Conform Temei de proiectare si plansei anexa la C.U. , construirea, in concordanta cu prevederile legale precizate la cap.1.2.a unei cladiri parter si mansarda cu functia principala de locuinta.

In cadrul terenului liber de 2215 mp se propune :

- cladire de locuit – cu suprafata de 8 86 mp

3.1.1. Caracteristicile zonelor cu propuneri

Din caracterul si amploarea zonei, trama stradala, pozitie si tema de proiectare se propune o singura zona, cu profil – locuinta, delimitata astfel :mixt : locuinte

Zona Z1:

Nord – teren agricol

Est – teren agricol

Sud – casele de pe strada Agricultorilor

Vest –casele fara sot de pe strada Agricultorilor

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

- Ac = 886 mp

- Ad = 1772 mp

- Vc = 6950 mc, cu functiune locuinte.

Si cuprinde doua subzone : locuinta cu o suprafata de 886 mp.

Subzona S1

S1 – terenul de pe strada Agricultorilor cu top.1559/1/3/27/1/2/4 delimitata :

Nord – terenul cu top.1569/1/3/27/1/1/14

Est – terenul cu top.1559/1/2/6

Sud – strada Agricultorilor

Vest –terenul cu top.1559/1/3/27/1/2/3

- Cladirea propusa este parter si mansarda perpendiculara pe str.Agricultorilor.

Structura va fi realizata din samburi de beton armat si zidarie din caramida.Planseu din beton armat.Sarpanta din lemn si invelitoare din tigla.

La parter va avea camera de zi, bucatarie, dormitor, birou si baie iar la mansarda trei dormitoare si baie.

- Parcaje cu acces din incinta

Ac = 495 mp

Ad = 990 mp

Vc = ~ 4000 mp

CTS = cota parcaje : 106,50 NMN, parter ~ 101,10

Hcomisa = 5,00 m , coama = ~ 8,00 m

- La fatade se propun materiale moderne, sticla Nevada, geam termopan, zugraveli pe baza de polimeri (baumit)

Subzona S2



S2 – terenul si casele de pe strada Agricultorilor, cu top.1559/1/3/27/1/2/4 delimitata :

Nord – terenul cu top.1569/1/3/27/1/1/14

Est – terenul cu top.1559/1/2/6

Sud – strada Agricultorilor

Vest –terenul cu top.1559/1/3/27/1/2/3

- Pe el se va construi doua locuinta si corpuri anexe.

- Cladirea are functiune de locuinta :

Ac = 391,00 mp

Ad = 782,00 mp

Vc= ~3128 mp

CTS = 101,10

IV.Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

1.L.Locuirea

Subzone - locuinte individuale P+M, P+1M ,P+2 Li

2.I.S.Instalatii si servicii

Subzone - constructii administrative, bancare ISb
 - constructii comerciale Isc
 - constructii de cult IScu
 - constructii de invatamant ISi
 - constructii de cultura IScl
 - constructii de sanatate ISs
 - constructii de asistenta sociala ISas
 - alte categorii de institutii publice sau servicii ISp

3.I.D.Instalatii si depozitare

Subzone - industrie nepoluanta IDn
 - depozitare IDd
 - servicii, prestari etc. IDs

4.C.Cai de comunicatie

Subzone - cai de comunicatie rutiere DN Crn
 - cai de comunicatie drum cat.II, III Crd
 - cai de comunicatie feroviare Cf
 - transport public – autobuse Cta
 - transport public – tramvaie Ctt
 - ciclisti Cc

5.S.P.Spatii plantate, agrement, sport

Subzone - parcuri SPp
 - sport SPR
 - perdele protectie SPpp
 - agrement Spa

6.T.E.Echipare edilitare

Tipuri - apa TEa
 - canal menajer TEm
 - canal pluvial TEp
 - electric TEe
 - gaze TEG
 - telefonie TEt



V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

1.Generalitati

Funcțiunea dominantă fiind locuința, ne vom referi în continuare la caracteristicile principale pentru această funcțiune, respectiv funcțiilor complementare aferente ei, caracteristicile principale corespunzătoare funcțiilor de interes orășenesc sau specifice arterei de penetrație în oraș precum și celor de cartier, vor fi schematic amintite în cadrul fiecărui sector, urmând ca acestea să fie detaliate în documentațiile autorizației de construire.

Funcțiunile principale (locuința) și se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin Regulament, care stabilește :

- suprafața standard pentru locuințe prin procentul minim din aria utilă a clădirilor care este destinată locuințelor : 40% ;

De la data aprobării Regulamentului, aceste procente trebuie respectate în toate etapele realizării clădirilor noi, în sensul nedepășirii procentului maxim admis funcțiilor complementare.

2. Calculul Ad, Ac, Au se face conform normative cu respectarea L 114/96. În calculul ariei de locuire intra numai camerele de locuit, adică acele încăperi (separate) care au simultan următoarele caracteristici :

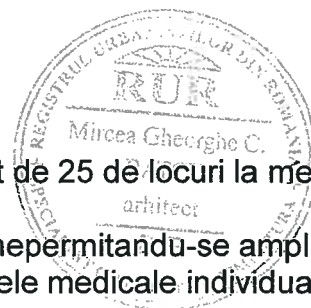
- lumina directă ;
- înălțimea liberă de minimum 2,5 m pe minimum 2/3 din suprafața pardoselii ;
- nivelul pardoselii în întregime deasupra nivelului terenului.

3. Activitățile complementare permise în clădirile principale sunt:

- comerț en-detail (care să nu necesite spații mari de depozitare) ;
- birouri;
- spații pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- comerț alimentar (mici restaurante, cofetării cu acces din stradă cu terase la stradă, cu maximum 25 de locuri la mese);
- servicii nepolaute în zonele precizate conform PUZ

4. Activitățile complementare interzise în clădirile principale sunt:

- creșă, grădiniță (cu mai puțin de 15 copii) ;
- școală ;
- săli aglomerate (mai mari de 25 de locuri) ;
- piața agroalimentară ;
- servicii auto;
- spalatorii auto;
- parcaje și garaje pentru vehicule mai mari de 1,5 t;
- parcaje și garaje pentru mașini agricole (tractoare, combine, semănători etc.);
- depozite en gros;
- depozite independente deschise ;
- unități de producție industrială;
- unități de producție agrozootehnică ;
- crematorii;
- comerț alimentar (restaurante, cofetării, baruri) cu mai mult de 25 de locuri la mese și cu acces în curtea clădirii;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii)- fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;



- camere inchiriat;
- camping-uri.

5. Activitatile complementare cuprinse in cladirile anexe si admise in zona sunt:

- garaje ;
- depozit necesar gospodarii si intretinerii incintei;
- adaposturi pentru animale de companie si pasari, in limitele Hotararii Consiliului Local Arad.

6. Activitatile complementare interzise :

- parcare sau gararea de vehicule neautorizate ;
- parcare sau gararea autovehiculelor cu gabarit mai mare de 1,5 t;
- parcare sau gararea masinilor agricole (tractor, combina, semanatori);
- adapostirea animalelor mari (cai, vaci, oi, porci);
- amenajarea de depozite en-gros.

7. In toate parcelele construibile din U.T.R. 21, procentul din aria utila a cladirilor care trebuie sa fie folosita ca locuinta este o cifra standard (minimala) : 30% ea putand fi majorata de catre investitor pana la 100% din aria utila. Aceasta cifra se precizeaza in P.A.C. Pentru a fi inregistrata in autorizatia de construire.

Pentru toate celelalte tipuri de rezolvari regulile generale si particulare de construibilitate se stabilesc separat, distinct in prevederile aferente UTR-ului.

8. Toate autorizatiile de construire se vor elibera de catre Consiliul Local al Municipiului Arad. Consiliul Local al Municipiului Arad poate aproba diminuarea suprafetei standard de la 50%. Inscopul maririi procentului destinat functiunii complementare, in cazul exceptional in care solicitantul acestei scgimbari foloseste spatiul construit pentru o activitate necesara locuitorilor sau pentru un serviciu public care nu poate fi organizat de catre Consiliul Local.

In acest caz, autorizarea construirii se face dupa urmatorul flux: Hotarare a Consiliului Local → Certificat de Urbanism → P.U.D. aprobat (P.U.D. aprobat eventual dupa Studiul de Impact) → P.A.C. → Autorizatie de construire.

9. In termen de 12 luni de la data aprobarii prezentului Regulament, persoanele care desfasoara activitati, care nu incadreaza in activitatile permise de Regulament, isi vor inceta activitatea.

VI. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – U.T.R.-URI

Prescriptii generale

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferente P.U.Z, se propune impartirea teritoriului aferente U.T.R. In subzone a caror limite recent materializate dupa urmatoarele criterii :

- functiunea dominanta – locuire
- axele strazilor (aleile, pietonalele) ce le delimiteaza

A rezultat astfel o zona impartita la randul ei in 2 subzone/sectoare. Pentru fiecare din aceste subzone s-au intocmit fise cu prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare constituit in zona. Aceste prescriptii completeaza, detaliaza si localizeaza prevederile generale pentru zonele si subzonele cu caracteristici similare daca sunt formulate si aplicate prescriptii identice, ce vor fi preluate in PUG.

Bilant teritorial:

ZONA STUDIATA – 6024 mp

	Existent	Propus
P.O.T	3,66 %	3,71 %
C.U.T.	0,03	0,18



Nr. crit.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Locuinte si funct. complem.	1400,00	10,60	2065,00	15,64
2.	Cai de comunicatie, din care :	2000,00	15,15	2250,00	17,04
	- rutiera	1500,00	—	1650,00	11,36
	- pietonala	500,00	—	575,00	5,68
3.	Spatii verzi	555,00	4,20	1220,00	9,24
	- amenajate	555,00	4,20	1220,00	9,24
	- neamenajate	—	—	—	—
4.	Gradini	2070,00	15,68	2509,00	19,01
5.	Teren arabil	7175,00	54,36	5156,00	39,07
	TOTAL	13200,00	100,00	13200,00	100,00

IN INCINTA - 2215,00 mp

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

Nr. crit.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Locuinte si funct. complem.	—	—	886,00	40,00
2.	Dotari	—	—	—	—
3.	Cai de comunicatie, din care :	—	—	225,00	10,15
	- rutiera	—	—	150,00	6,77
	- pietonala	—	—	75,00	3,38
4.	Spatii verzi amenajate distincte	—	—	315,00	14,21
5.	Spatii verzi amenajate in incinte	—	—	350,00	15,82
6.	Gradini	—	—	439,00	19,82
7.	Teren arabil	2215,00	100,00	2215,00	100,00
	TOTAL	2215,00	100,00	2215,00	100,00

Se remarca atat in C.U.T.-ul relativ ridicat in incinta cat si numarul redus al cladirilor propuse in zona si numarul mare a cladirilor joase ; pe un singr nivel in UTR 21.

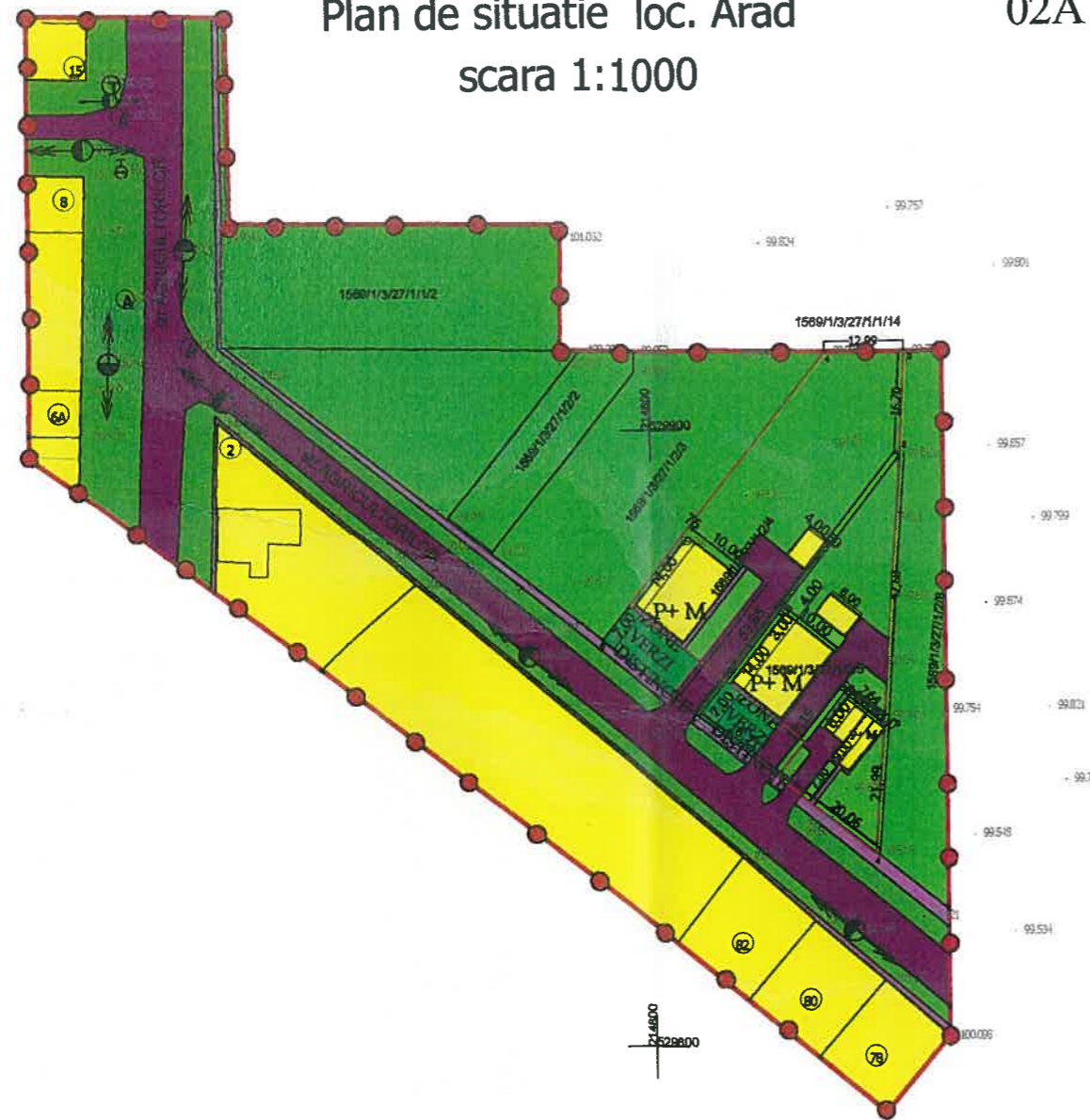


Sef proiect : arh. Batcu Mircea
Intocmit : arh. Batcu Mircea

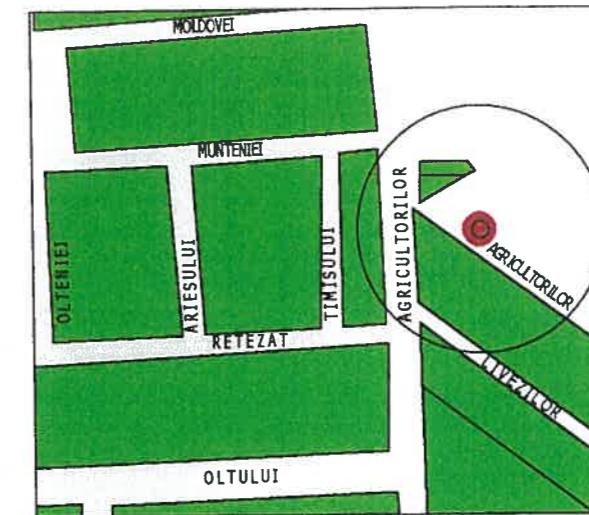
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z- CONSTRUIRE LOCUINTE
ARAD, STR AGRICULTORILOR NR. F.N.
02A - REGLEMENTARI URBANISTICE

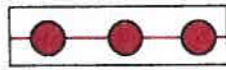

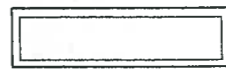








Plan de situatie loc. Arad
scara 1:1000



Plan de incadrare
scara 1:5000



LEGENDA

-  LIMITA ZONEI STUDIATE
-  LIMITA DE PROPRIETATE
-  CONTUR INDICATIV CLADIRI EXISTENTE
-  LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
-  ZONE VERZI NEAMENAJATE
-  ZONE VERZI AMENAJATE
-  ZONE VERZI DISTINCTE
-  GRADINI
-  TEREN ARABIL
-  CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
-  CAI DE COMUNICATIE PIETONALA

NR. CRIT.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1.	LOCUINTE SI FUNCT. COMPLEM.	—	—	886,00	40,00
2.	DOTARI	—	—	—	—
3.	CAI DE COMUNICATIE, DIN CARE:	—	—	225,00	10,15
	- RUTIERA	—	—	150,00	6,77
	- PIETONALA	—	—	75,00	3,38
4.	SPATII VERZI AMENAJATE DISTINCTE	—	—	315,00	14,21
5.	SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTE	—	—	350,00	15,82
6.	GRADINI	—	—	439,00	19,82
7.	TEREN ARABIL	2215,00	100,00	2215,00	100,00
	TOTAL	2215,00	100,00	2215,00	100,00

TEREN TOTAL ARABIL = 2215,00 mp - 100,00 %
 ZONE VERZI DISTINCTE PROPUSE = 315,00 mp - 14,2 %
 P.O.T. existent = 0,00 % P.O.T. propus = 40,00 %
 C.U.T. existent = 0,00 C.U.T. propus = 0,80

SOCIETATE COMERCIALA
PRO-AMEN-CONFORT
 S. R. L.

C.U.I. 16104550 PRO-AMEN CONFORT S.R.L.
 C.U.I.: 16104750

URBANISM Arh. Batcu Mircea
 SEF PROIECT Arh. Batcu Mircea
 PROIECTAT Arh. Batcu Mircea
 DESENAT Halmagean O.

Scara
 1:1000
 1:5000
 2009

Beneficiar: SUCIU DORIN SI SOTIA
 CORNELIA

PLAN URBANISTIC ZONAL
 P.U.Z- CONSTRUIRE LOCUINTE
 ARAD, STR. AGRICULTORILOR NR.FN.

REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr:
 16 /2009

Faza:
 P.U.Z.

02A

