

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.Jur.Lilioara Stepanescu

MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Hr. 431/15.12.2009

**HOTĂRÂREA NR.
din _____ 2009**

Privind aprobarea **Planului Urbanistic de Zona –Construire Locuinta Familiala in regim de inaltime P+1E si garaj** amplasate in Arad, strada Agricultorilor, nr.4, jud.Arad, inscrise in C.F. nr.303932 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 66743 nr.top. 161.1569/1/3/27/2 beneficiar Ghent Pavel casatorit cu Ghent Maria proiect nr.48/2009 elaborat de SC PROIECT LINIA B S.R.L. ,arhitect R.U.R. Radu Maran

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 62887 din 15.12. 2009 ;

-raportul nr.62887 din 10.12. 2009 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afărent pentru,,**Construire Locuinta Familiala in regim de inaltime P+1E si garaj** ,, amplasate in Arad, strada Agricultorilor, nr.4, jud.Arad, inscrise in C.F. nr.303932 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 66743 nr.top. 161.1569/1/3/27/2 beneficiar Ghent Pavel casatorit cu Ghent Maria proiect nr.48/2009 elaborat de SC PROIECT LINIA B S.R.L. ,arhitect R.U.R. Radu Maran

-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 :

H O T Ă R Ă R E :

Art.1 Se aproba **Avizul Tehnic nr.51 din 08.12.2009** 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.afărent – **Construire Locuinta familiala in regim de inaltime P+1E si garaj** amplasate in Arad, strada Agricultorilor, nr.4, jud.Arad, inscrise in C.F. nr.303932 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 66743 nr.top. 161.1569/1/3/27/2 beneficiar Ghent Pavel casatorit cu Ghent Maria proiect nr.48/2009 elaborat de SC PROIECT LINIA B S.R.L. ,arhitect R.U.R. Radu Maran conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare ;

Art.3.Termenul de valabilitate a documentatiei PUZ afărent 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 beneficiar , Ghent Pavel 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.62887/Ao/ 15.12. 2009

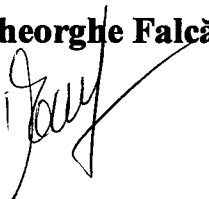
EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant „ **Construire Locuinta Familiala in regim de inaltime P+1E si garaj** „, amplasate in Arad, strada Agricultorilor, nr.4, jud.Arad, inscise in C.F. nr.303932 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 66743 nr.top. 161.1569/1/3/27/2 beneficiar Ghent Pavel casatorit cu Ghent Maria proiect nr.48/2009 elaborat de SC PROIECT LINIA B S.R.L. ,arhitect R.U.R. Radu Maran ,

Având în vedere că au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.1223/01 iulie 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.afereant **Construire Locuinta Familiala in regim de inaltime P+1E si garaj** amplasate in Arad, strada Agricultorilor, nr.4 , jud.Arad , beneficiar Ghent Pavel , in conformitate cu legislatia in vigoare.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



ARHITECT SEF
SERVICIUL CONSTRUCTII SI URBANISM
NR. 62887 /10.12.2009

RAPORT

Denumire proiect:**P.U.Z. si R.L.U aferent pentru construire
Locuinta Familiala in regim de inaltime P+1E si garaj**
Adresa :**ARAD,STRADA AGRICULTORILOR,NR.4
JUD.ARAD**
Beneficiar: Ghent Pavel
Proiect nr.: **48/2009**
Elaborat: **SC LINIA B SRL**

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.1223 din 01.07.2009 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 de 1.100 mp este amplasat in municipiul Arad , strada Agricultorilor,nr.4,jud.Arad fiind inscris in C.F. nr.303932 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 66743 nr.top. 161.1569/1/3/27/2 .

Au fost obtinute urmatoarele avize :

- Aviz nr. 34/2009 -O.C.P.I.
- Aviz nr.907/31.08.2009 -Enel Distributie
- Aviz nr.10.095/07.09.2009 - SC Compania de Apa Arad SA
- Aviz nr. 6300/21.08.2009 - E-on Gaz Distributie
- Aviz nr. 569 -Romtelecom
- Aviz nr. 270256/01-10-2009 -Politia Rutiera
- Aviz nr. 56734/T7/12.10.2009-Primaria Municipiului Arad,Biroul

Transporturi , Intretinere si Reparatii Cai de Comunicatii Terestre

Proiectul propune realizarea in Arad, strada Agricultorilor , nr.4, jud.Arad a unei case unifamiliale cu dotarile necesare in regim de inaltime P+1Etaj si a unui garaj parter,locuri de parcare si zone verzi.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi :

POT maxim propus =40 %

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi :

CUT maxim propus = 1,20.

Regim de inaltime maxim propus stabilit prin prezentul regulament:

P+1E

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

-Alimentarea cu apa –este obligatoriu bransarea la reseaua de alimentare cu apa .

Alimentarea cu apa se va realiza prin bransarea la reseaua de apa potabila existenta.

-Canalizare ape uzate si evacuare ape pluviale

Bransarea constructiei la reseaua de ape uzate in curs de dezvoltare din zona este obligatorie.Se vor respecta normativele pentru protectia mediului.

-Alimentarea cu energie electrica

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele electrice.

-Telefonie

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele de telefonie.

- Alimentarea cu gaze naturale

Retelele de alimentare cu gaze naturale si racordul la acestea se vor realiza subteran , cladirea propusa se va racorda la reseaua de gaze naturale ce se va utiliza pentru incalzit, Acm si gatit.

Investitorul doreste construirea unei 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 Locuinta Familiala in regim de inaltime P+1E si garaj** ,amplasate in Arad,strada Agricultorilor, nr.4, jud.Arad, inscrise in C.F. nr.303932 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr. 66743 nr.top. 161.1569/1/3/27/2 beneficiar Ghent Pavel casatorit cu Ghent Maria proiect nr.48/2009 elaborat de SC PROIECT LINIA B S.R.L. ,arhitect R.U.R. Radu Maran

Arhitect Sef

Arh.Radu Dragan



Şef Serviciu

Ing. Mirela Szasz





MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Număr proiect: 48/2009

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA P+E si GARAJ
Loc. Arad, str. Agricultorilor nr. 4

Beneficiar: GHENT PAVEL
Loc. Arad, str. Curtici nr. 2, bl V6, sc A, et.1 ap. 4

Proiectant general: S.C. Proiect Linia B S.R.L.
Loc. Arad, b-dul Decebal nr 12

Arhitectura urbanism: Arh. Maran Radu

Colaboratori:
S.C. Atelier A. S.R.L.
Ing. Sebin Etelka

Data elaborării: august 2009

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei – program

Proiectul propune realizarea in intravilanul orasului Arad, pe strada Agricultorilor nr.4 a unei case unifamiliale cu dotarile necesare. Terenul are o suprafata de 1.100 mp cu destinatia de teren arabil in intravilan si este un dreptunghi cu laturi egale avand urmatoarele dimensiuni:

- spre nord 55,00 m
- spre sud 55,00 m
- spre vest 20,00 m
- spre est 20,00 m

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea zona, in contextul amplasamentului si a legaturilor acestuia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- stabilirea functiunilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;

- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
 - asigurarea infrastructurii tehnico – edilitare
- Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zona, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

În vederea realizării obiectivului propus s-a eliberat de către Primăria Municipiului Arad Certificatul de Urbanism nr. 1223 din 01.06.2009, beneficiar Ghent Pavel

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru stabilirea condițiilor de amplasare a construcției și a incintei s-au avut în vedere prevederile și condițiile generale cuprinse pentru acest teren în "Planul urbanistic general al orașului Arad", terenul fiind amplasat în intravilanul municipiului Arad, cu destinația de teren arabil în intravilan. Strada Agricultorilor are un front construit continuu numai pe partea stângă, partea dreaptă a străzii având loturi de teren arabil în intravilan.

În urma analizării documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe și funcțiuni complementare, în concordanță cu construcțiile existente în zona adiacentă;
- pentru realizarea zonelor de mai sus nu este necesară introducerea lor în intravilanul orașului
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona țin cont de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute
- echiparea edilitară - zona dispune de toate utilitățile urbane, canalizarea menajeră fiind în curs de dezvoltare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona luată în studiu este situată în intravilanul municipiului Arad, respectiv teren arabil în intravilan, nefacând parte din nici un UTR..

Terenul studiat are acces direct din strada Agricultorilor

Prin definirea zonei studiate ca zonă de locuințe, se clarifică funcțiunea dominantă a zonei studiate și relația ei cu zona din imediată vecinătate.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se află în intravilanul localității Arad, respectiv în partea de nord a localității pe strada Agricultorilor, fiind accesibil de pe această stradă care îl delimitează în partea vestică.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Geomorfologic, terenul este plan, având stabilitatea generală a terenului asigurată, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

Geologic, amplasamentul face parte din estul depresiunii Panonice, depresiune ce a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv cristalin - hercinic. Fundamentul depresiunii Panonice este alcătuit din formațiuni cristalin – eruptive, iar acestea au depus formațiunile sarmatiene, panonice și cuaternare. Cuaternarul în Depresiunea Panonică are o grosime de 250 m, începând de la suprafață, și este alcătuit din depozite sedimentare ce prezintă stratificatia încrucișată tipică formațiunilor depuse în conurile de dejectie a vechilor cursuri de ape.

Localitatea Arad este asezata pe conurile de dejectie ale raului Mures, care este alcatuit din pietrisuri si bolovanisuri nisipoase separate de starturide argile si prafuri argiloase. Argilele cuaternare cafenii, pe alocuri prafoase-nisipoase au o compozitie mineralogica constituita din: illit = 25 – 29%, caolinit = 22 – 26%, montmoriollinit = 17 – 21%, clorit = 8 – 10%, feldspati = 2 -3%, CaCo3 = 5 – 9%. Compozitia chimica medie pe zacamant este: SiO2=64,1%; Fe2O3=6,7%; Al2O3=14,4%; CaO2=2,14%; MgO=1,1%; Na2O=1,13%; K2O=1,27%; CaO3=1,8%

Hidrologic, amplasamentul se situeaza in localitatea Arad, 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 a cantitatilor de ape pierdute din retelele subterane ce transporta aceste ape. Apa subterana a fost interceptata la data efectuarii forajului la adancimea de 2,50 m. Se prevede un regim maxim ascensional al acesteia pana la adancimea de 1,40 m.

Adâncimea de înghet-dezghet este de 0,80m.

Conform macrozonarii seismice dupa Codul de Proiectare Seismic, privind zonarea valorii de varf a accelerarii terenului pentru cutremure avand Mr, perioada medie a intervalului de revenire de 100 ani, dupa P100-1/2006, localitatii Arad ii corespund: $ag = 0,16$ si $Tc = 0,7$ sec.

2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul studiat este delimitat de:

- la N, teren arabil in intravilan cu nr. top. 161.1569/1/3/27/3
- la V, strada Agricultorilor
- la S, teren arabil in intravilan cu nr. top. A1569/1/3/27/1
- la E, teren arabil in intravilan cu nr. top. A1569/1/3/27/1.

Strada Agricultorilor este o stada de categoria III cu doua benzi de circulatie, in stare tehnica buna

Parcela destinata zonei de locuinte si functiuni complementare este in prezent teren arabil in intravilan, proprietate privata

Pentru accesul pietonilor pe amplasament se proiectează un trotuar cu latime 1,50 m, din pavaje autoblocante așezate pe fundație de beton sau balast.

Pentru accesul rutier în incinta cu propuneri se prevede un acces carosabil de 4,60 m racordat la strada Agricultorilor

Din punctul de vedere al drumurilor se propun următoarele lucrări:

- realizarea de trotuare
- acces auto si parcare in incinta proprietatii
- zone verzi

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate care este în prezent teren intravilan viran.

Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este inscrisa in CF nr. 303932 nr.top. 161.1569/1/3/27/2

In zona aferenta terenului studiat exista constructii pe parcele private in intravilan. În stadiul actual, tinând cont de faptul ca terenul este un teren arabil in intravilan, nu exista zone de spatiu verde amenajat. Nu exista riscuri naturale în zona, zone protejate sau cu regim special, unitati militare, etc.

Analiza situatiei existente a relevat disfunctionaliti grupate pe categorii:

a) de circulatie (au fost dezvoltate la punctul „Cai de comunicatie”) :

- se va realiza accesul auto si pietonal pe amplasament din strada Agricultorilor

b) functionale: nu se impun interdictii si rezervari de suprafete de teren

2.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Pentru toate utilitatile solutia finala se va stabili la AC conform avize. Ca si concept general toate utilitatile se vor racorda la retelele magistrale din strada Cocorilor.

A. ALIMENTARE CU APĂ

Situația existentă

Zona dispune de rețele de alimentare cu apa dimensionate la standarde corespunzatoare.

Situația propusă

Alimentarea cu apă potabilă a imobilului propus se va realize prin bransare la rețeaua de apă potabilă existentă.

Rețeaua de distribuție a apei aferentă construcției propuse se va executa din țevă de polietilenă PEID100 PN 6 cu Dn 75, 90 și 150 mm.

Conductele de apă se vor monta îngropat în pământ pe un pat de sprijin din nisip.

B. CANALIZARE MENAJERĂ

Situația existentă

Pe strada Agricultorilor canalizarea menajera este in curs de dezvoltare. Rețelele de canal menajer vor fi din teava PVC cu camine de vizitare din tuburi de beton si capace din fonta carosabile.

Situația propusă

Construcția propusă se va racorda la rețeaua de canal menajer in curs de dezvoltare din strada Agricultorilor.

Rețeaua de canalizare menajeră de incinta va fi realizată din țevă de PVC SN 4 Dn 200 – 400 mm prevăzută cu cămine de inspecție din PVC carosabil cu capac și ramă din fontă cu balamale carosabile. Conductele de canal menajer se vor monta îngropat pe un pat de sprijin din nisip și vor avea o pantă de scurgere gravitațională, respectiv pompare (dupa caz) – conform aviz furnizor.

C. CANALIZARE PLUVIALĂ

Situația existentă

În zonă există rețea de canalizare pluviala.

Situația propusă

Apele pluviale din zona studiată vor fi dirijate prin rețele stradale la canalele din strada Agricultorilor.

D. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Situația existentă

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale.

Situația propusă

Construcția propusă se va racorda la rețeaua de gaze naturale ce se va utiliza pentru incalzit, ACM si gatit. Cota de gaz si solutiile tehnice se vor stabili prin avizul furnizorului.

E. INSTALAȚII ELECTRICE SI TELECOMUNICATII

1. Instalatii electrice

Situația existentă

În zona studiată există rețele de distribuție a energiei electrice constând în linii electrice aeriene de medie și joasă tensiune.

Situația propusă

Pentru alimentarea cu energie electrică a construcției se propune alimentarea din liniile electrice aeriene de medie tensiune existente în zona printr-un racord electric subteran.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice SC Electrica Banat SA, Sucursala Arad pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

2. Telecomunicații

Situația existentă

În zona studiată există rețele de telecomunicații

Situația propusă

Pentru asigurarea posibilităților de racordare la telefonie, este necesară extinderea rețelei de telecomunicații existente în zona în interiorul amplasamentului.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent categoria de folosință de terenuri arabile în intravilan. De asemenea nu se constată în acest moment în zona activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Se va asigura în consecință, un echilibru optim între suprafața ocupată de construcții și suprafața rezervată spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- asigurarea de locuri de parcare în incintă cu propuneri;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare în incintă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul identificării amplasamentului studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, intravilanul și indicarea drumurilor care întretaie zona studiată. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate, apă, canal, gaz, etc. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la bază ridicarea topografică realizată având aviz OCPI.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform "Planul urbanistic general al orașului Arad", terenul este amplasat în intravilanul municipiului Arad, cu destinația de teren arabil în intravilan. Strada Agricultorilor are un front construit continuu numai pe partea stângă, partea dreaptă a străzii având loturi de teren arabil în intravilan.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se prevăd spații verzi și parcuri în interiorul amplasamentului studiat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Distanțele față de limita de proprietate sunt :

- max 10,00 m față de limita de proprietate vestică, respectiv strada Agricultorilor
- min. 0,60 m față de limita de proprietate sudică
- min. 2,00 m față de limita de proprietate nordică
- min. 22,50 m față de limita de proprietate estică

Din punctul de vedere al drumurilor se propun următoarele lucrări: realizarea accesului auto și pietonal din strada Agricultorilor, platforme și trotuare de incintă, zone verzi amenajate

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- realizarea unei case familiale P+E și a unui garaj
- asigurarea accesului pe amplasament ;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare spațiilor verzi;
- regim de înălțime propus maxim P +E + M pentru locuințe
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării menajere și pluviale pentru viitoarea dezvoltare;

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare pe amplasamentul studiat.

Construcțiile propuse vor avea următoarele spații funcționale:

1. Casa familială:

- la parter: bucatărie, cameră de alimente, 2 băi, 2 dormitoare, șos, hol și living
- la etaj: dormitor și logie

2. garaj

Se vor amenaja spații verzi și platforma pentru pubele ecologice.

Clădirea va fi bransată la utilitățile existente în zonă (apă-canal, gaz, energie electrică, telefonie, etc) . Locuința respectă prevederile L 114/96 privind locuințele – dotare, suprafață, finisaje. Conform P118/99 – tabel 3.2.5. nu sunt cladiri înalte, au gradul de rezistență la foc V, nu sunt cladiri înalte, au gradul de rezistență la foc V, structura lemn. (fundatii beton și stalpi, grinzi, planșee) , compartimentari și închideri ușoare (rigips, sticlă, geam termopan, etc), cu o arhitectură modernă, personală

H max la cornișă = min. 2,6 m, H max coama = 8,00 m.

Suprafata zonei studiate = 10.098,00 mp

	Existent	Propus
POT	3,73%	20,00%
CUT	0,04	0,45

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	376,15	3,73	570,69	5,65
Cai de circulatie carosabila si pietonala de incinta	656,46	6,50	896,90	8,80
Cai de circulatie pietonala de interes public	227,70	2,26	393,38	3,90
Cai de circulatie carosabila de interes public	107,19	1,07	1202,81	11,91
Drum macadam	1066,28	10,56	0,00	0,00
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	714,28	7,07
Zone verzi neamenajate	1564,91	15,50	1318,63	13,06
Teren arabil in intravilan	6076,31	60,18	4976,31	49,28
Tehnico - edilitare	20,00	0,20	25,00	0,25
Total	10.098,08	100,00	10.098,00	100,00

Suprafata incinta = 1.100, 00 mp

	Existent	Propus
POTmax =	0%	40,00%
CUT max =	0	1,20

Bilant teritorial de incinta				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	0,00	0,00	194,54	17,69
Cai de circulatie carosabila	0,00	0,00	100,34	9,12
Cai de circulatie pietonala	0,00	0,00	140,10	12,74
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	660,02	60,00
Teren arabil in intravilan	1100,00	100,00	0,00	0,00
Tennico - edilitare	0,00	0,00	5,00	0,45
Total	1.100,00	100,00	1.100,00	100,00

Sc propusa = 194,54 mp

Sd propusa = 365,08 mp

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru toate utilitatile solutia finala se va stabili la AC conform avize. Ca si concept general toate utilitatile se vor racorda la retelele magistrale din vecinatate.

A. ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă potabilă a imobilului propus se va realize prin bransare la rețeaua de apă potabilă existentă.

Rețeaua de distribuție a apei aferentă construcției propuse se va executa din țevă de polietilenă PEID100 PN 6 cu Dn 75, 90 și 150 mm.

Conductele de apă se vor monta îngropat în pământ pe un pat de sprijin din nisip.

B. CANALIZARE MENAJERĂ

Construcția propusă se va racorda la rețeaua de canal menajer în curs de dezvoltare din strada Agricultorilor.

Rețeaua de canalizare menajeră de incintă va fi realizată din țevă de PVC SN 4 Dn 200 – 400 mm prevăzută cu cămine de inspecție din PVC carosabil cu capac și ramă din fontă cu balamale carosabile. Conductele de canal menajer se vor monta îngropat pe un pat de sprijin din nisip și vor avea o pantă de scurgere gravitațională, respectiv pompare (după caz) – conform aviz furnizor.

C. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale din zona studiată vor fi dirijate prin rețele stradale la canalele din strada Cocorilor.

D. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Construcția propusă se va racorda la rețeaua de gaze naturale ce se va utiliza pentru încălzit, ACM și gătire. Cota de gaz și soluțiile tehnice se vor stabili prin avizul furnizorului.

F. INSTALAȚII ELECTRICE ȘI TELECOMUNICAȚII

1. Instalații electrice

Pentru alimentarea cu energie electrică a construcției se propune alimentarea din liniile electrice aeriene de medie tensiune existente în zona printr-un racord electric subteran.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice SC Electrica Banat SA, Sucursala Arad pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

2. Telecomunicații

Pentru asigurarea posibilităților de racordare la telefonie, este necesară extinderea rețelei de telecomunicații existente în zona în interiorul amplasamentului.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

G. GOSPODARIE COMUNALA

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la depozitul ecologic al municipiului Arad (ASA).

Minim de 2 ori pe an vor fi colectate aparatele electrocasnice, mobilierul uzat, etc pentru participarea la programul „punct verde”.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de ~ 60,00% din suprafata studiata ocupata de spatii verzi. Se prevede recuperarea terenurilor degradate, plantari de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent. Spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi si plante decorative, vegetatie medie si inalta perimetral

Prin adaptarea solutiei de canalizare si alimentare cu apa în sistem centralizat, solutia ce se propune este conforma cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlata a deseurilor: colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, în baza unui contract si transportate la deponeul municipiului Arad.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana: nu e cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu e cazul

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii prin realizarea de accese pietonate si carosabile spre interiorul parcelei studiate, in legatura cu strada Agricultorilor.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOT.RĂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire în special la :
 - 1.a. Solutiile de urbanism propuse creeaza suportul pentru activitati viitoare.
 - 1.b. Se încadreaza în documentatiile de urbanism cu caracter director.
 - 1.c. Actualmente terenul are categoria de folosinta teren arabil in intravilan, nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind multumitoare.
 - 1.d. Propunerile documentatiei de urbanism de creare a unui imobil cu destinatia de locuinta unifamiliala si a unui garaj nu afecteaza mediul si nici sanatatea noilor utilizatori, respectiv a locuitorilor din zona adiacenta.
 - 1.e. Prin canalizare si alimentare cu apa în sistem centralizat, solutia ce se propune pentru etapa imediat urmatoare este conforma cu normelor europene actuale, toate consumurile sunt contorizate.
2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:
 - 2.a. Propunerile promovate prin documentatia de fata nu produc efecte ireversibile. Terenul viran dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creeaza locuinte noi.
 - 2.b. Nu e cazul.
 - 2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.
 - 2.d. Nu e cazul.
 - 2.e. Nu exista riscuri pentru sanatatea umana.
 - 2.f. Nu e cazul.

- 2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale si nici patrimoniu natural care sa fie afectat.
- 2.f.ii – nu e cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului, functiunea de baza, locuirea, nu este poluanta.
- 2.f.iii - nu e cazul.
- 2.g. Nu e cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spatii verzi si zone construite, precum si asigurarea functiunilor complementare necesare unei astfel de dezvoltari.

Tinându-se cont de tendintele de dezvoltare a zonelor rezidentiale în municipiul Arad, consideram ca prezenta documentatie sintetizeaza corect interesele locale si generale ale investitorului si a administratiei, ca atare propunem aprobarea acestui PUZ.

Întocmit,

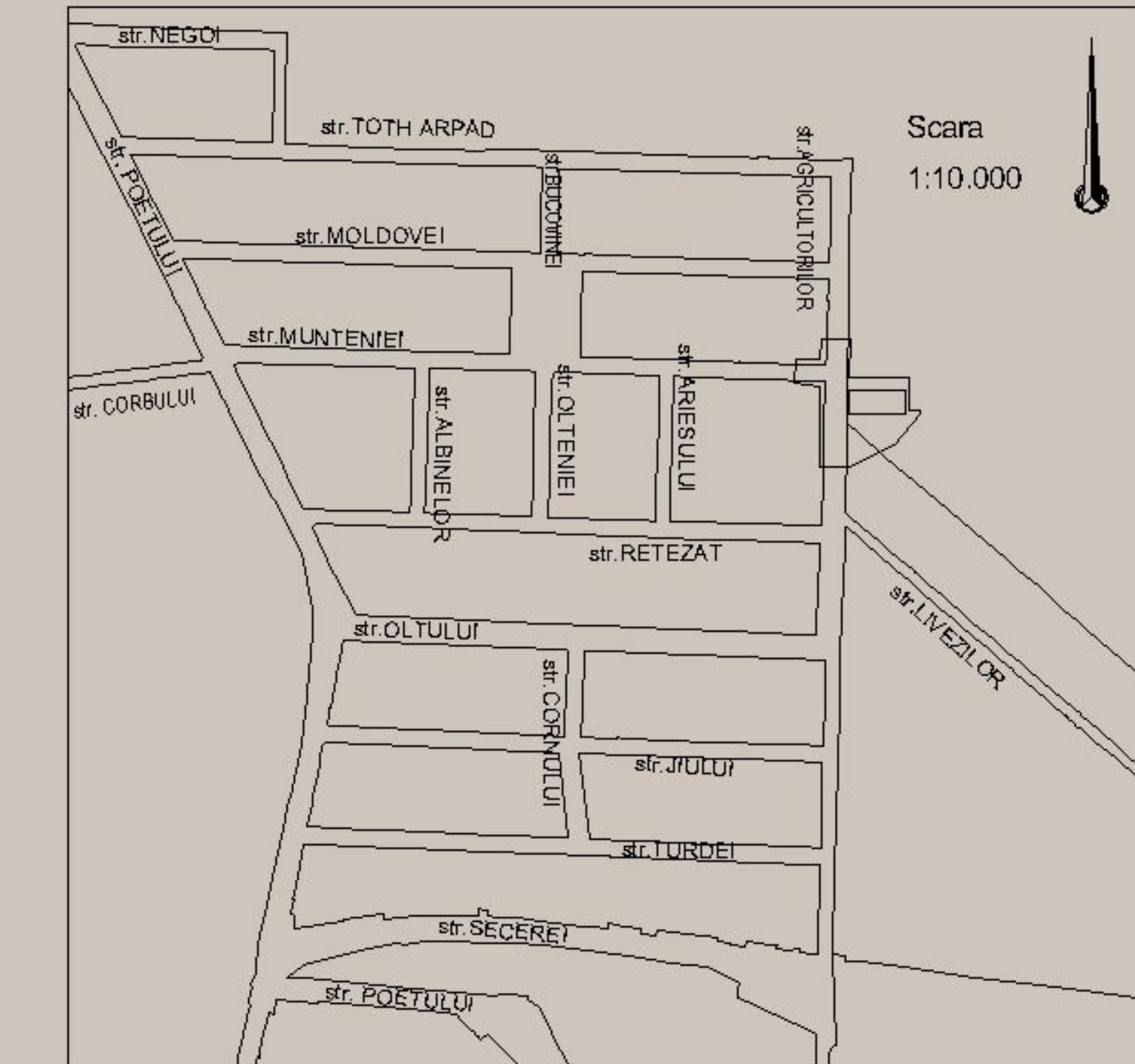
Arhitectura : Arh. BUS ZOLTAN

Urbanism : Arh. MARAN RADU

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+E
ARAD, str. Agricultorilor, nr.4

3 Reglementari urbanistice

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
 FARA SCARA

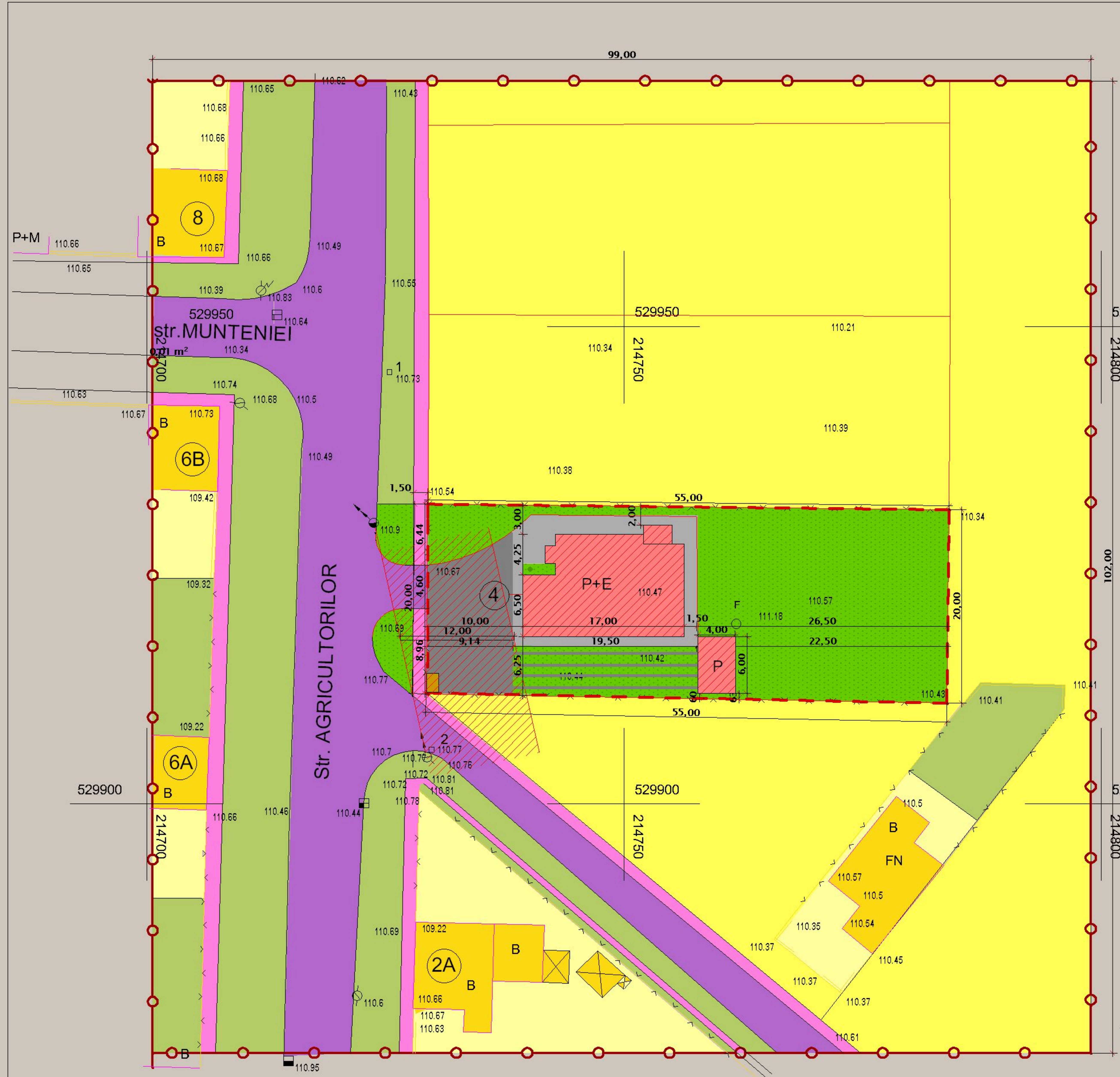


Bilant teritorial de incinta

Destinatie teren	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
-Constructii	-	-	194,54	17,69
-Cai de circulatie carosabila	-	-	100,34	9,12
-Cai de circulatie pietonala	-	-	140,10	12,74
-Zone verzi amenajate	-	-	660,02	60,00
-Teren- intravilan arabil	-	-	-	-
-Tehnico-edilitare	1100,00	100,00	-	-
TOTAL	-	-	5,00	0,45

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate

Destinatie teren	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
-Constructii	376,15	3,73	570,69	5,65
-Cai de circulatie carosabila si pietonala de incinta	656,46	6,50	896,90	8,88
-Cai de circulatie pietonala de interes public	227,70	2,26	393,38	3,90
-Cai de circulatie carosabila de interes public	107,19	1,07	1202,81	11,91
-Drum macadam	1066,28	10,56	-	-
-Zone verzi amenajate	-	-	714,28	7,07
-Zone verzi neamenajate	1564,91	15,50	1318,63	13,06
-Teren-intravilan arabil	6076,31	60,18	4976,31	49,28
-Tehnico-edilitare	20,00	0,20	25,00	0,25
TOTAL	10098,00	100	10098,00	100



- LEGENDA:**
- - limita zonei studiate
 - - - - - limita incinta propuneri
 - ▨ - constructii propuse
 - ▨ - locuinte si functiuni complementare
 - ▨ - cai de comunicare carosabila de interes public
 - ▨ - cai de comunicare pietonala de interes public
 - ▨ - cai de comunicare carosabila si de incinta
 - ▨ - cai de comunicare pietonala de incinta
 - ▨ - zone verzi amenajate
 - ▨ - zone verzi neamenajate
 - ▨ - teren-arabil intravilan
 - ▨ - platforma gunoi
 - ▨ - zona de protectie

- Legenda:**
- ⚡ - Stalp beton iluminat
 - ⚡ - Stalp beton inalta tensiune
 - ▭ - Canal

S.C."PROIECT LINIA B" S.R.L. J02 / 430 / 1994 TEL/FAX: 0257-280720 ; Mobil: 0745-656493			Beneficiar: GHENT PAVEL Arad, str. Curtici, nr.2bl. V-6, sc.A, ap.4		Proiect nr. 48/2009	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: Construire locuinta familiala P+E si garaj ARAD, str. Agricultorilor, nr.4	FAZA P.U.Z.	
SEF PROIECT	c. arh. Bus Eva		Data: 04. Aug. 2009	Titlu plansa: Reglementari urbanistice	Plansa nr. 03	
PROIECTAT	arh. Bus Zoltan					
URBANISM	arh. Maran Radu					
DESENAT	Florina Onica					