

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

Nr. 12/21.01.2010

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Lilioara Stepanescu

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona –construire casa familiala in regim de inaltime P+M, amplasat in Arad, str. Orizontului 47h, jud.Arad beneficiar Sarbu Monica proiect nr.17/2009, elaborat de SC PRO URBAN SRL, arh .R.U.R. Serban Elvira .

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 70638 din 20.01.2010;
- raportul nr.70638 din 11.12.2009 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent pentru „construire casa familiala P+M,, amplasat in Arad , str.Orizontului 47h, in scris in C.F. nr. 308764 Arad, nr.cad. 9615, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2-11/9 beneficiar Sarbu Monica, proiect nr.17/2009, elaborat de SC PRO URBAN, arh .R.U.R. Serban Elvira.
- raportul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată cu modificarile si completarile ulterioare , precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ G.M. 010 – 2000 ;

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

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr.3 din 15.01.2010 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent – construire casa familiala P+M, amplasat in Arad , str. Orizontului 47h, jud.Arad in scris in C.F. nr.308764 Arad, nr.cad. 9615, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2-11/9, elaborat de S.C. Pro Urban SRL, arh .R.U.R. Serban Elvira conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare

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

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , Halmagean Lucian și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI
ARAD
Nr.70638/A0/ 20.01.2010 2009

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant „ construire casa familială P+M,, amplasat in Arad, str. Orizontului nr.47h, jud. Arad in scris in C.F. nr.308764 Arad, nr. Cad. 9615, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2-11/9, beneficiar Sarbu Monica, proiect nr. 17/2009 elaborat de SC PRO URBAN SRL, arhitect R.U.R. Serban Elvira ,

Având în vedere că *au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.3025/04.11.2008* 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 casa familială P+M,, amplasat in Arad, str. Orizontului 47h., Arad beneficiar Sarbu Monica .

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.70.638/A1/din 11.12. 2009

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire casa familiala P+M”, beneficiar Sarbu Monica, str. Orizontului 47h.

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr.70638/11.12.2009 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire casa familiala P+M ”,str. Orizontului fn.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr.3025/04.11.2008;

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic Zonal „Construire casa familiala P+M ”, str. Orizontului 47h,Arad;

Terenul detaliat în cadrul PUZ însușește o suprafață de 400 mp, înscris în CF nr. 308764 Arad și nr.cad.9615, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2-11/9 este intravilan, conform extrasului de CF anexat documentației.

Planul Urbanistic Zonal este elaborat de proiectantul SC PRO Urban SRL, proiect nr. 17/2009 la cererea beneficiarului Sarbu Monica .

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

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

la sud-teren liber neconstruit A158.1564/9-10/1-10/2-11/10

la est terenul se învecinează cu strada nou creată

la de nord se învecinează cu terenul A 158,1564/9-10/1-10/2-11/8.

la vest - A1564/8.

Accesul pe terenul studiat se face din strada nou creată.

Proiectul propune construirea unei case familiale P+M, retrasă față de frontul stradal cu aprox. 6,00m ; Ac=65.72 Ad=131.44mp

Hcornisa=6,00m Hmax.=8.50m

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

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

POTmaxim=40%

CUTmaxim=0.80

Regim de înălțime-P+M

PARCAREA va fi asigurată pe proprietatea beneficiarului.

-beneficiarul va racorda construcția la rețelele edilitare publice: alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială, telecomunicații, alimentare cu energie electrică, alimentarea cu gaze naturale pe cheltuielă proprie.

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

1. Compania Nationala de Autostrazi 340/432/28.10.2009;290/29/23.10.2009
2. PSI-nr.1541/A/27.04.2009
3. ENEL-nr.413/13.07.2009
4. E-ON GAZ nr3504/11.05.2009

Fata de cele de mai sus propunem:

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire casa familiala P+M”, beneficiar Sarbu Monica, str. Orizontului 47h înscris în CF 308764 Arad și nr.cad.9615, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2-11/9, care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare precum și ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Arhitect șef
arh.Dragan Radu



Șef serviciu
ing.Mirela Szasz





PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+M SI GARD STRADAL**
Arad Str. Orizont, nr. 47H.
BENEFICIAR: **SARBU MONICA si SARBU CRISTIAN**
Str. Rosiorilor nr. 5-7, ap. 25
PROIECT Nr.: **16/2009**
FAZA: **P.U.Z.**
PROIECTANT: **S.C. Pro Urban S.R.L.**

1.2. Obiectul P.U.Z

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

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

Beneficiarii doresc construirea unei case familiale pe terenul din strada Orizontului, nr. 47H, teren în suprafața de 400,00 mp.

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

Metodologia folosită – baza documentație

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

La elaborarea actualei documentații a stat la baza: Planul Urbanistic General, elaborat – de SC PRO URBAN SRL.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborată de S.C. GEOMETRIC PLUS SRL.

1.3. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

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

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

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei.

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

2.2. Incadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității.

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

La est terenul studiat se învecinează cu domeniul public, la sud se învecinează cu teren liber neconstruit cu nr. top. 158.1564/9-10/1-10/2-11/10, la vest terenul se învecinează cu terenul cu nr. top 1564/8, iar partea de nord, zona studiată se învecinează cu terenul cu nr. top. 158.1564/9-10/1-10/2-11/8.

Doamna Sarbu Cristian și soția sunt posesorii terenului cu nr cad 9615, din intravilanul municipiului Arad.

Conform Extrasului CF nr. 72770, lotul nr. 1 cu nr. cad. 9615, nr top 158.1564/9-10/1-10/2-11/9 teren pentru construcții în intravilan este în suprafața de 400,00 mp.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Constatarea și recomandările acestui studiu sunt:

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

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

- zona seismică „D”, $k=0,16$, $T_c=1,0$
- stratificarea terenului: - umplutura 1,00 m
 - argila cafeniu galbuie, plastic vartoasă între 1,00 – 3,60m
 - strat argilos prafos nisipos, cafeniu – galbui, plastic consistent între 3,60 – 5,00 m
 - apa subterană a fost interceptată la 4,60 m și se prevede un regim ascensional al apei până la adâncimea de 1,80 m față de nivel teren.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale.

2.4. Circulatia

Principala cale de circulatie din zona este strada existenta, str. Orizontului, care in prezent este in partea de nord a zonei studiate. In partea de est a fost lasata o parcela pentru acces carosabil la loturi, drum care in prezent este neamenajat.

In zona studiata, nu sunt alte cai de acces.

Transportul in comun, in zona este asigurat de cursele interurbane de transport in comun Centru - Bujac. Este necesara modernizarea cailor de acces existente si creerea de noi cai de circulatie.

2.5. Ocuparea terenurilor

In apropierea zonei studiate avem: zona de locuit in partea nord.

Zona studiata este in prezent un teren liber neconstruit cu un P.O.T = 0,00%

Cladirile de locuit care sunt in partea de nord a zonei studiate sunt cladiri parter, construite din materiale traditionale.

Atât in zona studiata cât si in zona adiacentă, zona de locuit, (cartier Bujac) nu sunt dotari de interes local.

Aflata in partea de nord a raului Mures zona studiata nu este expusa riscurilor naturale si anume a inundatiilor.

Principalele disfunctionalitati in zona studiata sunt:

- inexistenta accesului in zona – cai de acces insuficiente
- lipsa dotarilor de interes local din zona.

2.6. Echipare edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare zona studiata are posibilitati de racordare la retelele edilitare existente în cartierul Bujac.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Alimentarea cu apă

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

Canalizare menajera

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

Canalizarea pluvială

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

Alimentare cu gaz

In lungul strazii de la marginea zonei de locuit existente, exista retea de alimentare cu gaze naturale, pe strada Orizontului, in partea de nord a amplasamentului.

Alimentarea cu energie electrică

Din punct de vedere al energiei electrice, în partea de nord a zonei studiate exista rețeaua de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune pe strada Orizontului si pe strada noua propusa in partea de est a amplasamentului.

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

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

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

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

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

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

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

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

2.7. Probleme de mediu

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

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

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

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

2.8. Optiuni ale populatiei

Proprietarul terenului doreste ca pe acest amplasament sa se construiască o casa familiala P+M si gard stradal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale stuidiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.

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

Ca si categorie de folosinta terenul este arabil si este proprietatea privata a domnului Ciobanu Victor si a sotiei.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru determinarea conditiilor de fundare corespunzatoare amplasamentului indicat de catre beneficiar, se va elabora un foraj geotehnic .

Avand doar caracter informativ, cateva dintre concluziile si recomandările, ce se pot desprinde la faza de proiectare (P.U.Z), sunt:

- terenul este plan si are stabilitatea generala asigurata;
- stratificatia este constituita din : sol vegetal (local si umpluturi), pana la adancimicuprinse intre 0,7-1,1m (uneori umpluturile pot atinge grosimi mai mari), urmeaza o argila cafenie plastic vartoasa, pana la adancimea de 1,4m, apoi o argila prafoasa prafoasa plastic vartoasa pana la 2,5m; apoi urmeaza un praf argilos cafeniu galbui plastic vartos spre plastic consistent, pana la 3,6m adancime; si orizontul nisipos, alcatuit la inceput din nisip prafos cafeniu plastic consistent, iar apoi nisip fin si mijlociu, uneori cu intercalatii prafoase de indesare mmedie.

Nivelul hidrostatic a fost semnalat la adancimi de 1,20m, cu mentiunea ca NH-ul poate prezenta variatii importante de nivel, in functie de nivelul apei din Mures, precum si de volumul precipitatiilor din zona.

- adancimea optima de fundare va fi stabilita pentru fiecare obiect in parte, pe baza studiului geotehnic ce se va intocmi, avandu-se in vedere caracteristicile constructive si functionale ale acestora.

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

3.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei

Drumuri

In ceea ce priveste organizarea circulatiei in zona s-a tinut cont de retea stradala a cartierului Bujac. Pornind de la străzile existente în zonele de locuit, a cartierului Bujac strada Orizontului si strada din partea de est a amplasamentului.

Prin prezentul P.U.Z . se prevede modernizarea stazii existente. In cadrul modernizarii strazilor se prevede amenajarea carosabilului si a trotuarelor strazilor noi si a celor existente de categoria a III – a. Astfel se prevede :

- carosabilul de 7,00 m latime (doua benzi de circulatie)
- trotuare pe doua parti pe langa case de cate 0,75 m latime
- zone verzi de 2 X 0,50 m
- santuri intre carosabil si trotuar

Structura sistemului propus este alcatuita din :

- imbracaminte asfaltica realizata din :
- strat de uzura din beton asfaltic bogat in criblura cu executia la cald B.A. / 16 de 4.0 cm grosime
- strat de legatura din beton asfaltic deschis cu agrement mare cu criblura B.A.D. 25, de 6,0 cm grosime.
- Iar pentru fundatie :
- Strat de macadam ordinar de 10,0 cm grosime
- Strat de fundatie din balast 15,0 cm grosime

Pentru a putea asigura un spatiu verde de aliniament si un trotuar va fi nevoie sa se cedeze din lot o suprafata de 12,38 mp, suprafata care va fi zona verde.

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

Parcajele

Pentru lotul 47 H se va considera un loc de parcare ocazionala pe partea de acces carosabil prevazuta in incinta.

Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea spatiilor verzi de aliniament existente, precum si amenajarea pe a unor zone verzi necesare pentru protectia locuintelor de tot ce inseamna circulatie carosabila: poluare fonica si o protejare fata de gazele emanate de teville de esapament.

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

Destinatia zonei conform P.U.G. este : teren în intravilan.

In prezentul P.U.Z s-a propus amplasarea unei case de locuit P+M.

Pe amplasamentul care face obiectul acestui P.U.Z. a fost propusa o cladire de locuit P+M, care va fi retrasa fata de limita de proprietate (frontul stradal) cu 6,00 m. Locuinta propusa va fi cladire izolata, amplasata la 1,00 m de limita de proprietate din nord.

Cladirea va fi construita din materiale durabile si se va incadra in arhitectura sitului.

Sc = 65,72 mp,

Sd = 131,44 mp,

Su = 128,69 mp

IN ZONA INCINTA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT	-	-	65,72	16,43
1	SPATII VERZI	-	-	271,31	67,83
2	CIRCULATII	-	-	62,97	15,74
3	TEREN VIRAN INTRAVILAN	400,00	100,00	-	-
4	TOTAL GENERAL	400,00	100,00	400,00	100,00

Ca necesitate a construirii drumului de acces, a trotuarului si a spatiului verde de protectie o suprafata de 18,30 mp din totalul de 400,00 mp proprietate a d-lui Sarbu Cristian va trece in domeniul public.

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

- stabilirea cotelor verticale ale noilor cladiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim al volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

Criteii. Compozitionale

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

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

Criterii functionale

- asigurarea suprafețelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al solului specific zonei funcționale

Aliniamentul obligatoriu este determinat de relația rezultată între dimensiunile loturilor și clădirile propuse. Respectarea aliniamentului este impusă și din considerente compoziționale și funcționale.

Aliniamentul este menționat în planșa 03, aliniamentul va fi la 6,00 m de frontul strădal .

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de:

- necesitățile funcționale P + M.

Modul de utilizare al terenului

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

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

Plantatii

Au fost menținute zonele verzi de aliniament existente în lungul drumului existent și pe carosabilul propus, au fost prevăzute zone verzi de aliniament..

Zona verde propusă a fi amenajată va fi plantată cu gazon decorativ, cu catina roșie (tamarix) și plante floricole cu frunze de corative, etc. De asemenea pe lot va fi prevăzută și o zonă verde, plantată, zona dintre construcție și limitele de proprietate.

De asemenea având în vedere că suprafața lotului nu este foarte mare se propune o zonă verde pe tot lotul.

Pe alei va fi montat mobilier urban.

3.6 Echipare edilitara

Alimentare cu apa.

Alimentarea cu apă

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

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

Necesarul de apă și presiunea pentru rețelele de distribuție a apei propuse se va asigura de la conductele de alimentare cu apă existente în cartierul Bujac, realizându-se racordarea la aceasta pentru asigurarea alimentării cu apă a noilor rețele din mai multe puncte. Traseul propus pentru rețeaua de alimentare cu apă este din strada Orizontului, pe strada existentă la est de amplasament.

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

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

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

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

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

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

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

Canalizarea menajeră

În zona propusă nu există sisteme centralizate de canalizare menajeră se propune realizarea de colectoare stradale de canalizare menajeră și de colectoare principale care să colecteze și să conducă apele uzate spre stații de pompare care să poată prelua și evacua apa uzată spre viitorul sistem de canalizare menajeră propusă prin Planul Urbanistic General .

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

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

Canalizarea pluvială

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

Instalațiile de alimentare cu apă rece și instalația de canalizare a apelor uzate menajere, s-a determinat ținând cont de prevederile standardelor în vigoare și anume STAS 1478/90 și 1846/90.

Normativul de pază pentru stingerea incendiilor și STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apă necesare în caz de incendiu, prevăd hidranți exteriori .

BREVIAR DE CALCUL

. Breviar de calcul - Alimentare cu apă și canalizare

1.ALIMENTAREA CU APĂ

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

a.Date de calcul

- Tipul unității - locuința unifamilială
- Activitate de producție - nu este cazul
- Număr locuitori - 4 persoane
- Suprafața construită: - locuința 65,72 mp
- Utilizarea cu obiecte sanitare:

-	Lavoare	- buc - 2
-	Vase closet	- buc - 2
-	Cada baie	- buc - 1
-	Dusuri	- buc. - 1
-	Spalator vase	- buc - 1
-	Mas. spalat rufe	- buc - 1
-	Mas. spalat vase	- buc - 1
-	Rob.dublu serviciu 1/2"	- buc - 2
-	Sifonnsrdoseala	- buc - 2
-		

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

$q_{sp} = 170$ l/ persoană, in cazul prepararii locale a apei calde.

- din care apă caldă menajeră $q_{sp\ acm.} = 60$ l/ persoană la $45^{\circ}C$

b. Calculul necesarului zilnic de apă potabilă

$$Q_{zimed} = q_{sp} \times N = 170 \text{ l/ pers} \times 4 = 680,00 \text{ l/ zi} = 0,68 \text{ mc./zi}$$

$$Q_{zimax} = Q_{zimed} \times K_{zi} = 0,68 \times 1,25 = 0,85 \text{ mc./zi}$$

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

$$- Q_{orar\ max\ xko} = \frac{0,25}{24} \times 2,8 = 0,03 \text{ mc / ora}$$

$$- Q_{orarmax} = Q_{zimax}/24 \times ko = 0,85/24 \times 2,80 = 0,1 \text{ mc/ora.}$$

$Q_{zimed} = 0,68 \text{ mc./zi}$
$Q_{zimax} = 0,85 \text{ mc./zi}$
$Q_{orarmax} = 0,10 \text{ mc./oră}$

c. Calculul debitului de calcul „ q_c ”

$$q_c = a \times b \times c \times \sqrt{E}$$

Unde : $a = 0,15$ - pentru grupuri sanitare la unități de depozitare

$b = 1$ - prepararea locală a apei calde menajere

$c = 1,6$ - pentru grupuri sanitare la hale industriale

E – suma echivalențelor punctelor de consum conform calculului:

- lavoare	buc.	$2 \times 0,35 = 0,70$
- vase closet	buc.	$2 \times 0,50 = 1,00$
- cada baie	buc.	$1 \times 1,00 = 1,00$
- dus	buc.	$1 \times 1,00 = 1,00$
- spalator vase	buc.	$2 \times 1,00 = 2,00$
- masina de spalat vase	buc.	$1 \times 0,50 = 0,50$
- masina de spalat rufe	buc.	$1 \times 0,85 = 0,85$
- robinet dublu serviciu 1/2"	buc.	$2 \times 1,50 = 3,00$

$E = 10,05$

$$q_c = (a \times c \times a) = 0,004 \times 10,05 = 0,357 \text{ l/sec}$$

2. CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE-

2.1. DETERMINAREA DEBITELOR DE RESTITUTIE

Conform STAS 1846

$$Q_{szimed} = Q_{zimed} \times 0,80 = 0,85 \times 0,80 = 0,54 \text{ mc./zi}$$

$$Q_{szimax} = Q_{zimax} \times 0,80 = 0,85 \times 0,80 = 0,68 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{soramax} = Q_{oramax} \times 0,80 = 0,1 \times 0,80 = 0,08 \text{ mc/ora}$$

2.2 DETERMINAREA DEBITULUI DE CALCUL

Conform STAS 1795 – 87

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

Unde: Q_c = Debitul de calcul

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

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

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

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

Unde : $a = 0,33$ – pentru 24 ore furnizare apă.

E_s = suma echivalenților de debite de scurgere ale obiectelor sanitare.

Calculul sumei echivalenților de debite de scurgere E_s .

- lavoare	buc.	2 x 1,00 = 2,00
- vase closet	buc.	2 x 6,00 = 12,00
- cada baie	buc.	1 x 2,00 = 2,00
- dus	buc.	1 x 2,00 = 2,00
- spalator vase	buc.	2 x 1,00 = 2,00
- masina de spalat vase	buc.	1 x 2,00 = 2,00
- masina de spalat rufe	buc.	1 x 1,50 = 1,50
- sifon de pardoseala	buc.	2 x 1,00 = 2,00

$$E_s = 25,50$$

$$Q_s = a \times 0,40 + 0,001 \times E_s = 0,33 \times 0,40 + 0,001 \times 25,50 = 0,33 \times 0,40 + 0,001 \times 25,50 = 0,692 \text{ l/sec}$$

$$Q_c = 0,692 + 1,15 = 1,842 \text{ l/sec}$$

3. CANALIZAREA APELOR METEORICE –ETAPA I.

Conform STAS 1846- 90

Calculul debitului de calcul

$$Q_p = m \times S \times \Phi \times i$$

Unde :

- $m = 0,8$ pt. $t \leq 40$ min.
- S = aria bazinului de canalizare în hectare.

$$S = 0,04 \text{ ha.}$$

Din care:

$$S_1 = 0,0066 \text{ ha. – învelitori.}$$

$$S_2 = 0,0063 \text{ ha. – platforme betonate, drumuri, parcări,}$$

trotuare

$$S_3 = 0,0271 \text{ ha. – zone verzi}$$

$$\Phi = \text{Coeficient de scurgere}$$

$$\Phi = \frac{S_1 \times \Phi_1 + S_2 \times \Phi_2 + S_3 \times \Phi_3}{S_1 + S_2 + S_3}$$

$\Phi_1 = 0,95$ pt. învelitori metalice

$\Phi_2 = 0,85$ - pavaje de asfalt și beton

$\Phi_3 = 0,10$ - zone verzi cu pante mici

$$\Phi = (0,0066 \times 0,95 + 0,0063 \times 0,85 + 0,0271 \times 0,10) / 0,04 = 0,36$$

$$\Phi = 0,36$$

i – intensitatea ploii de calcul

$i = 90$ l/sec.ha - pentru $f = 1/2$; zona 13.

$$Qf = 0,80 \times 0,04 \times 0,36 \times 90 = 1,04 \text{ l/sec}$$

Alimentarea cu caldura

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

Alimentarea cu energie electrica

Noua cladire va fi bransata la reseaua electrica existenta in zona, in partea de est a amplasamentului, unde este o retea de 0,4kV.

Alimentarea cu gaze naturale

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

Telecomunicatii

Pentru noul obiectiv se va prevedea racordarea la reseaua telefonica propusa, aceasta fiind in etapa de perspectiva.

Gospodaria comunală

Pe lot va fi prevazuta o platforma de colectare a deseurilor menajere solide in pubele care vor fi colectate de serviciul de salubritate a localitatii. Aceste platforme vor fi betonate si usor de intretinut, cu acces usor la ele.

3.7. Protectia mediului

Din punct de vedere a mediului, nu sunt riscuri de inundatii sau alunecari de teren in aceasta zona, nici riscuri tehnologice nu sunt, aflandu-ne intr-o zona de locuit.

In urma activitatilor desfasurate in zona nu vor rezulta materiale toxice, Evacuarea gunoiului menajer va fi facuta prin intermediul serviciului de salubritate, la fiecare locuinta va fi prevazut un loc pentru depozitarea gunoaielor menajere in pubele.

Au fost prevazute spatii verzi, perdele de protectie (vezi bilantul teritorial).

3.8. Obiective de utilitate publica

Fiind vorba de un teren privat cu functiune de locuit nu sunt prevazute obiective de utilitate publica.

4. Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se mobileaza partea de vest a intravilanului Municipiului Arad, prin extinderea zonei de locuit in sudul cartierului Bujac.

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum si finisajele propuse aceasta cladire va inobila fondul construit al municipiului.

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

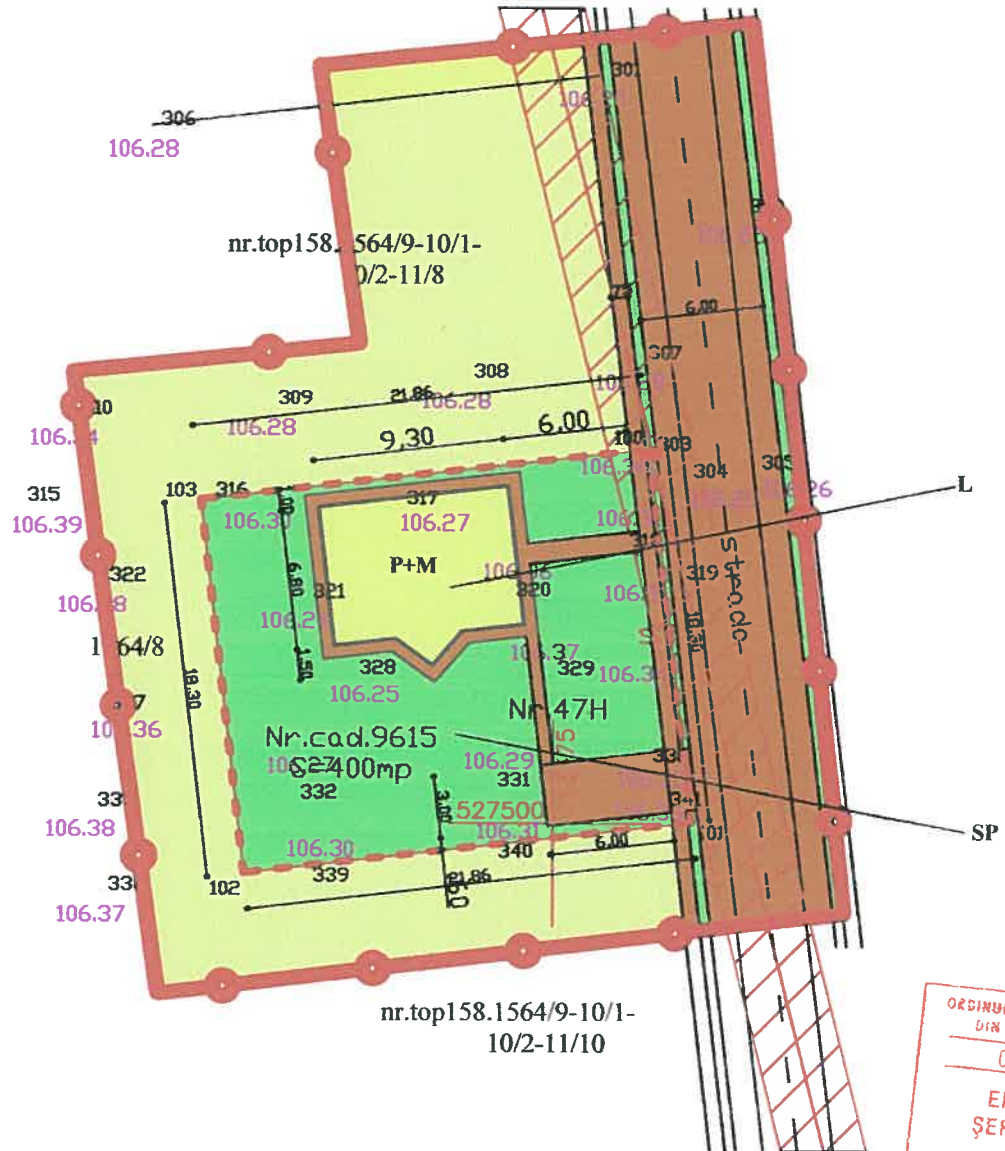
Proiectantul considera ca amplasarea acestui obiectiv vine in completarea frontului existent , si contribuie la dezvoltarea zonei de locuit a municipiului Arad.

Intocmit
Urbanism

Arh. Serban E.



UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR. 1



LEGENDA

-  LIMITA ZONA STUDIATA
-  LIMITA INCINTA
-  CLADIRI PROPUSE
-  ZONA PROTECTIE LEA
- L subzona locuinte
- SP subzona spatii verzi

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
0577
Elvira
ȘERBAN
Arhitect

SOCIETATEA CU RASPUNDABILITATE LIMITATA
R6361802
* PRO URBAN *
S.R.L.
ARAD ROMANIA

PRO URBAN
Elvira P.
ȘERBAN
arhitect
BODE

U.T.R. NR: 1

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului general de urbanism

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

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

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

2. Bază legală a elaborării

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

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

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

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

3 Domeniul de aplicare:

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

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

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Terenuri agricole în intravilan:

Nu este cazul

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

- completarea zonelor libere.

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

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

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zona prin activități de salubritate care vor fi de natura să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

– Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

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

- Zone construite protejate:

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

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

– Expunerea la riscuri naturale:

Nu e cazul.

- Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

• **Utilizări permise:**

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

Asigurarea echipării tehnico edilitare

• **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării construcțiilor în zona se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

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

C.U.T. max = 0,80

• **Utilizări interzise:**

Construcțiile și amenajările

Construcțiile în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă canalizare și a cabloșilor de comunicație.

Construcții în zonele verzi prevăzute prin acest P.U.Z.

Unitățile industriale.

- Asigurarea echipării edilitare:

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

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

- **Utilizări permise:**

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

- **Utilizări permise cu condiții :**

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

- **Utilizări interzise:**

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

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

- Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

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

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

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

- funcțiune dominantă – funcțiunea de locuire.
- funcțiuni complementare – spații comerciale

- Procentul de ocupare a terenului

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Orientarea față de punctele cardinale:

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

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

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

- **Construcțiile de locuit**

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

- **Amplasarea față de drumuri publice:**

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

- **Amplasarea față de aliniament:**

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

- **Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

- cu minim 1,90 m fata de limitele laterale

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

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- **Accese carosabile**

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

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

Vor fi prevăzute:

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

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

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

– Accesele pietonale:

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

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

– Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

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

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

– Realizare de rețele edilitare:

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

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

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

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

– Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

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

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

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

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

Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z se propune construirea unei locuinte pe un lot de 400,00 mp

Parcela este construabila deoarece:

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

- Regimul de înaltime:

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

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

Regimul de înălțime stabilit de prezentul regulament este

- P + 1 pentru locuinte

- Aspectul exterior al clădirilor:

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

Se vor folosi :

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

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

- Spații verzi amenajate și de aliniament:

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

Pentru construcțiile de locuit vor fi prevăzute spații verzi, plantate, cu rol decorativ și de agrement 67,83 % din suprafața totală a terenului.

- Împrejurimi:

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

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

L - funcțiune predominantă - zona de locuit

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

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

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

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

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

Utilizare functionala

Locuinte unifamiliale si functiuni complementare

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

Caracteristica parcelei

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

Aliniament

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

Circulatii , accese si parcare

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

Inaltimea maxima admisa P+1 – cu inaltime maxima la cornise de 8,00 m.

Spatii verzi, plantate - 67,83 %,

U.T.R. nr. 1

- vecinatati - la nord - teren arabil in intravilan A158.1564/9-10/1-10/2-11/8
- la sud - teren arabil in intravilan A158.1564/9-10/1-10/2-11/10
- la vest - teren arabil in intravilan
- = la est - domeniul public

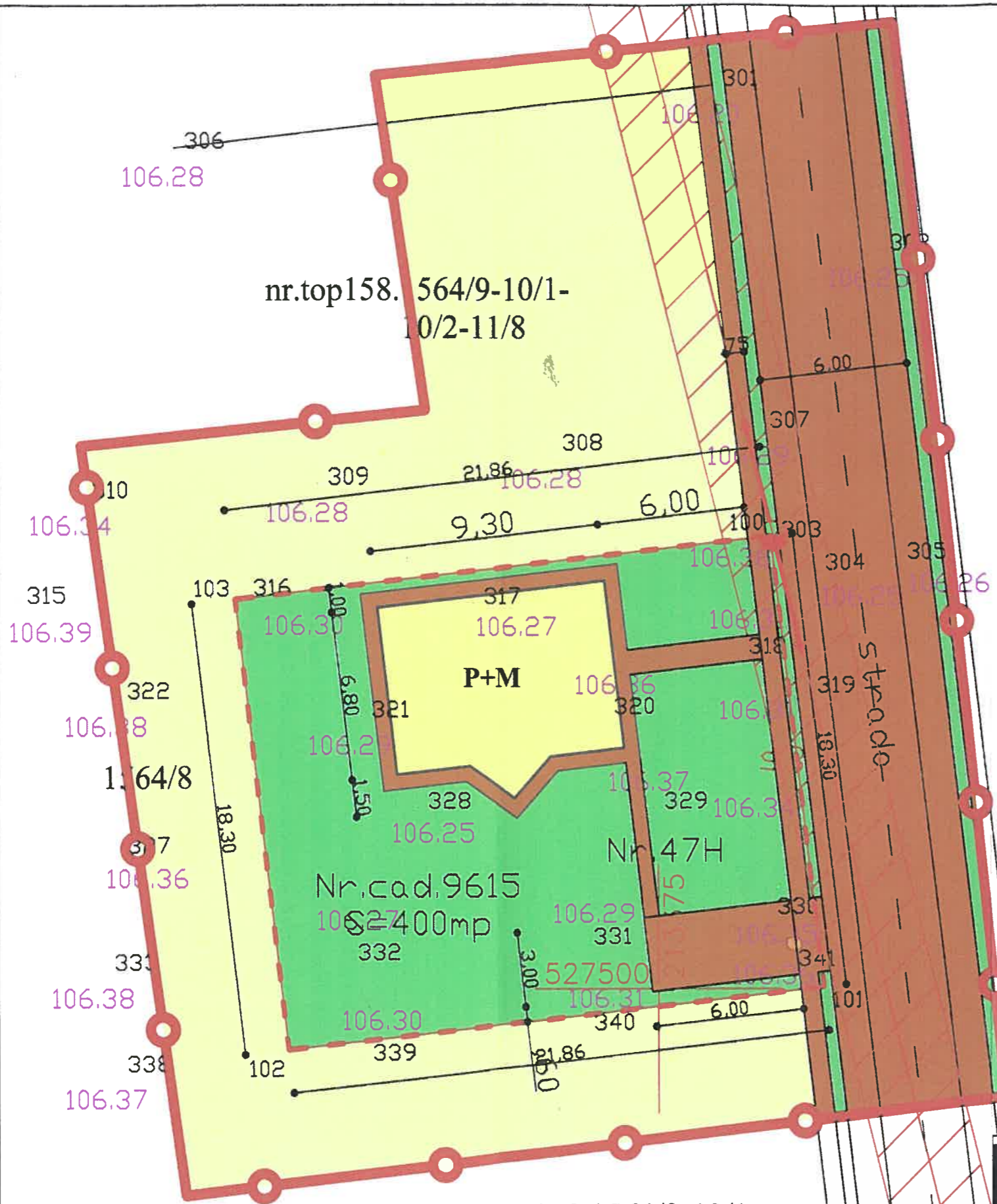
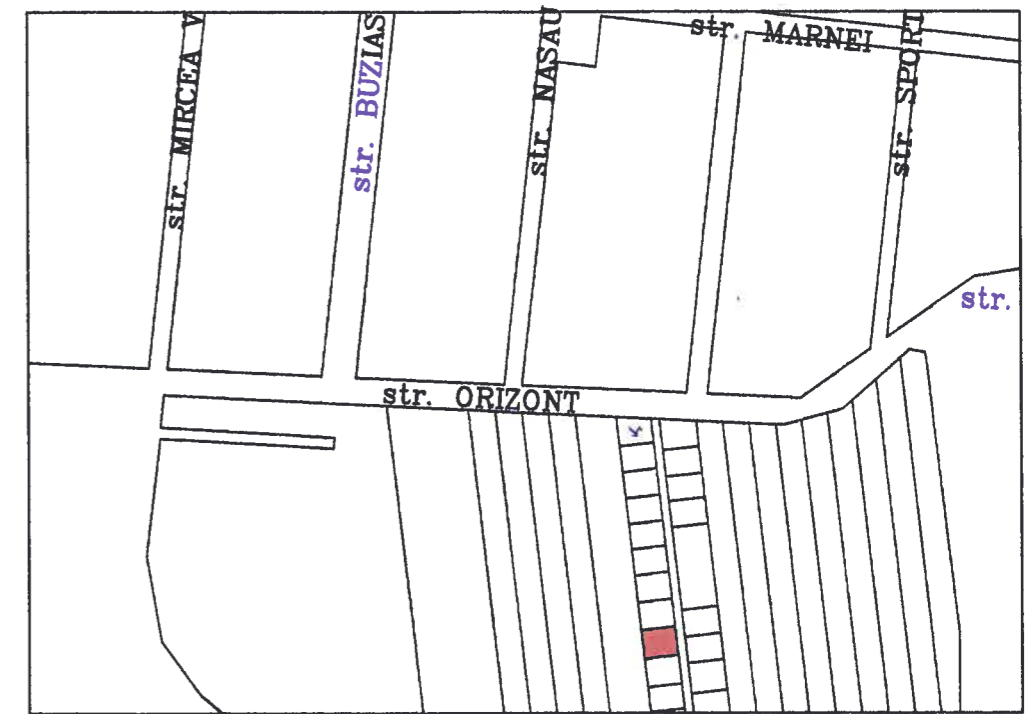
Intocmit

Arh. Serban Elvira



P.U.Z. Plan Urbanistic Zonal

REGLEMENTARI URBANISTICE



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

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

- Legenda**
- Limita zona studiata
 - Limita incinta
 - Cladire propusa
 - Zona locuit
 - Zona accese carosabile
 - Zona spatii verzi
 - Zona teren agricol

BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (mp.)	Procent % din total intravilan	Suprafata (mp.)	Procent % din total intravilan
LOCUINȚE	-	-	65,72	16,43
SPAȚII VERZI	-	-	271,31	67,83
ACCESSE CAROSABILE	-	-	62,97	15,74
TEREN ARABIL	400,00	100,00	-	-
TOTAL INTRAVILAN	400,00	100,00	400,00	100,00



Legenda

- Limita proprietate
- Drum
- Punct vizibil
- Cota M+10
- Stație telefonice joase

Parcela (nr.cad.9615)

Nr. Parl.	Coordonate pol. de contur		Lungimea laterali D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
100	527618,881	518970,890	18,890
101	527500,074	518981,707	21,650
102	527487,546	518989,098	18,890
103	527515,722	518997,878	21,650

S(nr.cad.9615)=400,00mp P=80,336m

nr.top158.1564/9-10/1-10/2-11/10

PRO URBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design		Beneficiar: SIRBU MONICA Str. Rosiorilor, nr. 5-7, ap. 25, Arad.	P.U.Z.
		CASA FAMILIALA P+M SI GARD STRADAL Str. Orizontului, nr. 47H, Arad.	
Director	Arh.Șerban Elvira	1:200	REGLEMENTARI URBANISTICE
Șef proiect	Arh.Șerban Elvira		
Proiectat	Arh.Șerban Elvira		
Desenat	Felea Larisa		
			Pr. 17 Pl. 03 An 2009