

ROMANIA
JUDETUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

PROIECT
Nr.38/02.02.2012

Avizat:
SECRETAR,
Lilioara Stepanescu

**HOTĂRÂREA NR.
din _____ 2012**

privind aprobarea **Planului Urbanistic de Zona –Construire Locuință în regim de înălțime P+E și construcție cu funcțiune complementară zonei de locuit (anexa gospodărească garaj)** amplasate în Arad, Extravilan Arad-Iratos, jud.Arad, înscris în C.F.nr.305920 Arad, provenita din conversia pe hârtie a C.F.nr.73651 nr.cad.11514, beneficiar S.C. Tripon & Tripon Impex S.R.L., proiect nr.17/2009, elaborat de S.C. PRO URBAN S.R.L., arhitect R.U.R. Elvira Șerban

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.84291 din 02.02.2012 ;
- raportul nr.84291 din 25.01.2012 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona și R.L.U.afereent pentru „**Construire Locuință în regim de înălțime P+E și construcție cu funcțiune complementară zonei de locuit (anexa gospodărească garaj)**”, amplasate în Arad, Extravilan Arad-Iratos, jud.Arad, înscris în C.F.nr.305920 Arad, provenită din conversia pe hârtie a C.F.nr.73651 nr.cad.11514, beneficiar S.C. Tripon & Tripon Impex S.R.L., proiect nr.17/2009, elaborat de S.C. PRO URBAN S.R.L., arhitect R.U.R. Elvira Șerban;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ G.M. 010 – 2000 ;

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

H O T Ă R Ă R E :

Art.1. Se aproba **Avizul Tehnic nr.01 din 19.01.2012** al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona și R.L.U.afereent „**Construire Locuință în regim de înălțime P+E și construcție cu funcțiune complementară zonei de locuit (anexa gospodărească garaj)**”, amplasate în Arad, Extravilan Arad-Iratos, jud.Arad, înscris în C.F.nr.305920 Arad, provenită din conversia pe hârtie a C.F.nr.73651 nr.cad.11514, beneficiar S.C. Tripon & Tripon Impex S.R.L., proiect nr.17/2009, elaborat de S.C. PRO URBAN S.R.L., arhitect R.U.R. Elvira Șerban, conform anexei 2, care face part integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Titularul PUZ-lui este obligat sa se racordeze pe cheltuiala sa la rețelele edilitare înaintea punerii în funcțiune a obiectivului.

Art.4.Termenul de valabilitate a documentatiei PUZ afereent este de **3 ani** de la data aprobării prezentei Hotărâri de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.5.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, S.C.Tripon & Tripon Impex S.R.L. și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr.84291/Ao/02. 02. 2012

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U. aferent „ **Construire locuinta P+E si o constructie cu functiune complementara zonei de locuit anexa gospodareasca garaj** amplasate in Arad, Extravilan Arad - Iratos , jud. Arad, in scris in C.F.nr.305920 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.73651 nr.cad.11514 beneficiar S.C. TRIPON & TRIPON IMPEX S.R.L. proiect nr.17/2009 elaborat de S.C. PRO URBAN S.R.L., arhitect R.U.R. Elvira Serban ,

Având în vedere că au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.719/24.04.2009 cu valabilitate pana la 24.04.2012 în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U. aferent Construire locuinta in regim de inaltime P+E si o constructie cu functiune complementara zonei de locuit (anexa gospodareasca garaj) amplasate in Arad, Extravilan , Arad -Iratos , jud. Arad , beneficiar S.C.Tripon & Tripon IMPEX S.R.L., in conformitate cu legislatia in vigoare.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



ARHITECT SEF
SERVICIUL CONSTRUCTII SI URBANISM
NR. 84291 /25.01.2012

RAPORT

Denumire proiect : P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru construire locuinta in regim de inaltime P+E si o constructie cu functiune complementara zonei de locuit (anexa gospodareasca garaj)

Adresa :Arad,Extravilan Arad-Iratos,jud.Arad

Beneficiar: S.C. Tripon & Tripon Impex S.R.L.

Proiect nr.: 17/2009

Elaborat: S.C. PRO URBAN S.R.L.ARAD

ARH.RUR ELVIRA SERBAN

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.719 din 24.04.2009 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 extravilan in suprafata de 2.000 mp este amplasat in municipiul Arad ,Extravilan Arad –Iratos,jud.Arad ,fiind inregistrat in C.F. nr.305920 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.73651 nr.cad. 11514 .

Au fost obtinute urmatoarele avize :

-PV receptie nr.762/27.10.2011

-Aviz nr.1027/23.10.2009

-Aviz nr.14867 /13.12.2009

-Aviz nr. 3340/18.05.2011

-Aviz nr. 1589/A din 10.12.2009

-Aviz nr. 1363/07.12.2009

-Aviz nr.5589/03.11.2010

Mediului

-Aviz nr. 12781 /31.08.2011

-Aviz nr. 3591/23.05.2011

-Aviz nr.2318 /02.07.2010

Funciare

-O.C.P.I.

-Enel Distributie

- SC Compania de Apa Arad S.A.

- E-On Gaz Distributie

-Inspectoratul pentru situatii de Urgenta PSI

- Sanatatea Populatiei

-Aviz Agentia pentru Protectia

- Consiliul Judetean Arad

Serviciul Administrare Drumuri si Poduri

-Aviz Transgaz

-Agentia pentru Imbunatatiri

- Aviz nr. 29 din 01.09.2010 - Administratia Nationala Apele Romane Arad
- Aviz nr.1027.043 din 07.01.2010 - M.A.I.
- Aviz nr.62.222 din 10.12.2009 - S.R.I.
- Aviz nr. D/2695 din 23.12.2009 - M.A.N.
- Aviz nr. 275025 din 04.02.2010 - Politie –Serviciul Rutier

Proiectul propune realizarea in Arad, Extravilan Arad –Iratos, jud.Arad , a unei locuinte familiale cu regim de inaltime P+E si a unei constructii cu functiune complementare zonei de locuit (anexa gospodareasca garaj) si imprejmuirea terenului.

Se vor asigura parcare , bazin de colectare a apelor pluviale , spatii verzi, si jardiniere .

Procentul maxim de ocupare al terenului :

POT maxim = 30 %

Coeficientul maxim de utilizare al terenului :

CUT maxim = 0,60%.

Regim de inaltime propus prin prezentul regulament:

P- P+ E (M)

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

-Alimentarea cu apa - Alimentarea cu apa se va realiza de la reseaua de apa existenta in zona . Conductele de distributie a apei propuse se vor realiza din teava de polietilena de inalta densitate.

-Canalizare -In zona exista in executie retea de canalizare , drept urmare se propune racordarea cladirilor de pe amplasament la viitoarea retea de canalizare.

-Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista o retea de distributie LEA de joasa tensiune care urmareste traseul principalei cai de circulatie din zona.Stalpii de sustinere au regim de folosinta comun pentru toate retelele aeriene precum si pentru iluminatul public.

-Telefonie

Pentru realizarea sistemului de telecomunicatii in zona studiata , exista posibilitatea racordarii la reseaua de fibra optica existenta paralela cu drumul national Dj 700 C , prin linie subterana si in baza unei documentatii elaborate de catre furnizorul de servicii de telecomunicatii .

- Alimentarea cu caldura

Locuinta va avea centrala termica proprie folosind combustibil solid lemn sau peleti.

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 in regim de inaltime P+E si o constructie cu functiune complementara zonei de locuit***, amplasate in Arad, Extravilan Arad Iratos, jud.Arad, inscrise in in scris in C.F.nr.305920 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F.nr.73651 nr.cad.11514 beneficiar S.C. TRIPON & TRIPON IMPEX S.R.L. proiect nr.17/2009 elaborat de S.C. PRO URBAN S.R.L., arhitect R.U.R. Elvira Serban

Arhitect Sef

Arh.Radu Dragan



Şef Serviciu

Ing. Mirela Szasz



Primaria Municipiului Arad
Directia Arhitect Sef
Serviciul Constructii si Urbanism
Nr.8429/25.01.2012

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

P.U.Z. :Construire locuinta in regim de inaltime P+E si o constructie cu functiune complementara zonei de locui (anexa gospodareasca garaj)

Adresa : Arad,Extravilan Arad-Iratos,jud.Arad

Beneficiar: S.C. Tripon & Tripon Impex S.R.L.

Proiect nr.: 17/2009

PROIECTANT : S.C. PRO URBAN S.R.L.ARAD,
ARH.RUR ELVIRA SERBAN

In etapa elaborarii documentatiei cetatenii au fost informati privind prevederilor Ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism.

Solicitarea de consultare a documentatiei PUZ a fost analizata in cadrul sedintei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism de 14.04.2011.

Au fost notificati vecinii direct afectati de propuneri dupa cum urmeaza :

-Stanca Dorin - Arad, B-dul Decebal , nr.6 , jud.Arad.

In etapa de elaborare a propunerilor cetatenii au fost informati cu privire la intentia de elaborare a documentatiei de urbanism mai sus amintite printr-o adresa la Serviciul Relatii cu Publicul cat si Serviciul Informare Cetateni pentru publicarea pe pagina de internet si afisare la sediu si au fost invitati sa transmita observatii in perioada 03.01.2012-21.01.2012.

Documentia disponibila la Serviciul Constructii si Urbansim nu a fost consultata de nici o persoana. Nu s-au formulat obiectii .

Avand in vedere ca s-au parcurs procedurile specifice prevazute de HCLM nr.95/28.04.2011 privind aprobarea regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului, cu privire la documentatia PUZ Construire locuinta in regim de inaltime P+E si o constructie cu functiune complementara zonei de locuit (anexa gospodareasca garaj), in municipiul Arad , Extravilan, Arad-Iratos,jud.Arad, si ca a fost finalizata , se va putea incepe circuitul legal de aprobare.

Arhitect Sef

Arh.Radu Dragan



Şef Serviciu

Ing. Mirela Szasz



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIRE PROIECT : : **P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA P+E si
O CONSTRUCTIE CU FUNCTIUNE COMPLEMENTARA ZONEI DE
LOCUIT**
ADRESA : Arad , extravila. C.F. nr. 305920 Arad, nr. Cad.11514
BENEFICIAR : S.C. TRIPON & TRIPON IMPEX SRL
PROIECT Nr. : 17/2009
FAZA : **P.U.Z.**
PROIECTANT : **S.C. PROURBAN SRL**

1.2. Obiectul lucrarii

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant.

Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare a unei locuinte in regim de inaltime P+E si a unei constructii anexa parter - garaj pentru doua masini, pe terenul situat in extravilanul localitatii Arad, inscris in C.F. nr. 305920 Arad, nr. Cad.11514, teren proprietate privata a beneficiarului.

De asemenea are ca obiect:

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

Proprietarul doreste construirea unei cladiri cu regimul de inaltime P+E cu functiunea de locuinta , a unei cladiri P anexa (garaj) cu functiuni complementare locuintei si imprejmuirea terenului.

Metodologia folosita – baza documentatie

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic de detaliu,indicativ : G M 009-2000.

La elaborarea actualei documentatii a stat la baza: Planul Urbanistic General, elaborat- de S.C. PROIECT S.A., Arad, pr. nr. 25.000.

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

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivului propus –locuinta este situat in extravilanul localitatii Arad, in partea de nord-vest a orasului in apropierea drumului judetean Arad- Iratos km.7 . In cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, aceasta zona are destinatia de pasune .

Prin acest P.U.Z., se va asigura amplasamentul cladirii si amenajarile necesare unei bune exploatare.

Se va asigura accesul carosabil la cladirea propusa precum si locuri de parcare in incinta .

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

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

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-a tinut seama de prevederile Regulamentului local de urbanism.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.Z.

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

Constatarile si recomandarile acestui studiu sunt:

- terenul este plan

- 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 permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permit ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona, cu straturi argiloase.

- zona seismica „D”, $ag=0,16$, $T_c= 0,70$ s

- apa subterana - variatia nivelului apei subterane este legata de cantitatea de precipitatie cazute in zona, precum si de variatia nivelului raului Mures.

2.3. 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 studiata este la o distanta considerabila de raul Mures si terenul este plat nu prezinta denivelari importante cu diferente mari de nivel.

In zona studiata nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie

3. SITUATIA EXISTENTA

In vecinatatea zonei studiate este amplasata o ferma de animale depopulata . In Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aceasta zona in momentul de fata este prevazuta ca zona agricola.

Terenul pe care urmeaza sa fie amplasata constructia este situat in extravilanul localitatii Arad. Terenul este incadrat din toate partile de terenuri agricole
Accesul la lot se face din partea de sud-vest de pe D.J. Arad- Iratos km.7, sosea asfaltata.

Conform Extrasului C. F , suprafata terenului este de 2000 mp. Lotul are trei laturi, de 55,56 m, 105,50 m si respectiv 78,89m la frontul drumului judetean.

In incinta:

Steren = 2000,00 mp

Teren neconstruit 2000,00 mp

P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

Regimul juridic

In plansa nr. 04, 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 studiate are o suprafata de 9930 mp, din care :

- 8607 mp constituie proprietatea privata a unor persoane fizice si juridice.

Terenul pe care urmeaza sa se construiasca locuinta si imprejmuirea este teren proprietate privata, este in suprafata de 2000 mp si este proprietatea privata a S.C. TRIPON & TRIPON IMPEX SRL ARAD.

Analiza geotehnica

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

Constatarile si recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan
- 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 permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permit ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona, cu straturi argiloase.

- zona seismica „D”, $a_g=0,16$, $T_c=0.7$ s

Analiza fondului construit existent

In zona studiate exista o cladire in regim de inaltime P cu functionalitatea de ferma zootehnica in prezent depopulata, amplasata la o distanta de aproximativ 80,00 m fata de cladirea propusa. Cladirea este construita din caramida cu acoperis terasa.

Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

In zona exista retea de distributie a apei potabile, alimentarea cu apa va fi asigurata din retea existenta .

Canalizare

Canalizare menajera

In zona este in executie sistem de canalizare, urmand ca apele menajere sa fie colectate la reseaua de canalizare.

Canalizarea pluviala

Scurgerea apelor pluviale se va face prin intermediul rigolelor descoperite. Rigolele pluviale vor prelua apele de ploaie de pe suprafata acoperisurilor cladirilor si le vor descarca in reseaua de ape pluviale prevazuta in jurul cladirilor propuse, precum si de pe platformele dalate si platforme, conducandu-le apoi intr-un bazin de retentie urmand a fi folosite in scopul intretinerii gradinii si zonelor verzi propuse.

Alimentarea cu caldura

Locuinta va avea centrala termica proprie folosind combustibil solid – lemn sau peleti.

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista o retea de distributie LEA de joasa tensiune care urmareste traseul principalei cai de circulatie din zona. Stalpii de sustinere au regim de folosinta comun pentru toate retelele aeriene precum si pentru iluminatul public.

Telecomunicatii

In zona studiata nu exista retele aeriene de Tc si CATV.

Alimentarea cu gaz

In zona studiata nu exista retea de alimentare cu gaz.

Gospodaria comunală

Pe parcela va fi prevazut un loc de amplasare al tomberonului din material plastic pentru colectarea deseurilor menajere solide care vor fi colectate de serviciul de salubritate a municipiului.

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 avandu-se in vedere functiunea propusa pentru constructie.

1) Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului

- a) Pe acest amplasament se doreste amplasarea unei cladiri de locuit si a unei anexe gospodaresti +garaj.
- b) Prin destinatia nou creata – locinta- nu se pune problema sa influenteze alte planuri si programe, neavand nici programe care sa derive din ele.
- c) Locuinta propusa va fi amplasata in extravilanul localitatii Arad.
- d) Obiectivul propus nu pune probleme speciale de mediu – fiind vorba de locuinta - activitatea desfasurata aici nu este poluanta,
- e) Alimentarea cu apa a obiectivului propus se va face din put forat in incinta.

Avand in vedere caracterul constructiei propuse- locuinta, nu este necesara apa industriala.. Apa va fi folosita doar pentru activitati menajere. In ceea ce priveste apele uzate vor fi colectate si evacuate in bazin vidanjabil

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 este cazul
- c) natura transfrontiera a efectelor – nu este 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.

Avand in vedere ca se propune construirea unei locuinte, in urma activitatilor desfasurate in zona nu vor rezulta materiale toxice. Evacuarea gunoiului menajer va fi facuta prin intermediul serviciului de salubritate, va fi prevazut un loc pentru depozitarea gunoaielor menajere in pubele.

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

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

Destinatia zonei conform P.U.G. este : teren arabil în extravilan.

In prezentul P.U.Z s-a propus construirea unei locuinte pe terenul cu suprafata de 2000 mp.Locuinta propusa va fi cladire izolata cu patru fatade, amplasate la cca 2 m de limitele de proprietate laterale. Cladirea de locuit va fi in regim de inaltime P+E, iar anexa va fi cladire parter.

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

IN INCINTA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
0	ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0	0	600	30
1	SPATII VERZI Zone verzi amenajate	0	0	1040	62.50
2	CIRCULATII - Carosabil - parcaje	0 - -	0	360	7.50
3	TEREN AGRICOL	2000,00	100,00	-	-
4	TOTAL GENERAL	2000,00	100,00	2000,00	100,00

IN ZONA STUDIATA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	Cladiri de locuit	0	0.0	600	6.05
1	SPATII VERZI - neamenajate - amenajate	0	0	1040	10,50
2	CIRCULATII - Carosabil - platforme + trotuare	1324	13.33	1684	16.95
3	Teren agricol	8606	86.67	6606	66.50
4	TOTAL GENERAL	9930	100,00	9930	100,00

4. REGLEMENTARI

Elemente de tema

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

Beneficiarul doreste sa construiasca o cladire cu regim de inaltime P+E cu destinatia de locuinta si o cladire in regim de inaltime P cu destinatia de anexa gospodareasca, precum si imprejmuirea intregii proprietati .

Regim de inaltime P+E si P.

Constructia propusa prin prezenta documentatie se va amplasa in curte retrasa de la frontul stradal, imprejmuirea pe latura de sud (la frontul stradal) va fi opaca si va avea inaltimea de 2 m, prevazuta cu porti de acces pietonal si auto, iar pe celelalte laturi , imprejmuirea va fi transparenta .

Total suprafata construita = 600.0 mp

Total suprafata desfasurata = 752 mp

La propunerea facuta pentru accesul carosabil s-a avut in vedere asigurarea cailor de acces pentru utilajele de stingere a incendiilor.

In incinta:

Steren = 2000,00 mp

Sc = 600.0 mp

Salei = 260,00 mp

P.O.T. = 30,00 %

Pentru aceasta incinta se propun coeficientii de utilizare ai terenului dupa cum urmeaza: P.O.T.maxim = 30.0 % ; C.U.T maxim = 0.60

Profiluri transversale

Terenul nu prezinta denivelari mari in incinta, cotele variind intre 108,02 in zona de sud a amplasamentului si 107,53 in zona de nord a amplasamentului, carosabilul existent fiind la cota de 108,57 pe latura de sud a amplasamentului si 108.63 pe latura de sud-vest a amplasamentului.

Sistematizare verticala.

Se va aduce terenul la acelasi nivel. Mentionam ca la constructiile propuse cota $\pm 0,00$ este la cota terenului de 107,75 m.

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.

Echipare edilitara

Alimentare cu apa

Avand in vedere faptul ca in zona exista retea de apa, alimentarea obiectivului cu apa se va face de la reseaua de apa. Conductele de distributie a apei propuse se vor realiza din tevi de polietilena de inalta densitate PE-HD80, Pn6, De 65, 90 si 110 mm, pozate subteran sub adancimea de inghet a solului.

Pe traseul conductei la intersectii se va realiza un camin de vane.

In cladire vor fi amenajate bai si bucatarie.

Apa calda menajera se va produce local in centrala termica proprie.

Canalizare

In zona exista in executie retea de canalizare, drept urmare se propune racordarea cladirilor de pe amplasament la viitoarea retea de canalizare.

Canalizarea pluviala

Racordurile pluviale vor prelua apele de ploaie de pe suprafata acoperisurilor cladirilor si le vor descarca in reseaua de ape pluviale prevazuta in jurul cladirilor propuse, precum si de pe platformele dalate si platforme, conducandu-le apoi intr-un bazin de retentie urmand a fi folosite in scopul intretinerii gradinii si zonelor verzi propuse.

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 - locuinta unifamiliala
- Activitate de producție - nu este cazul
- Număr persoane - 4
- Suprafața construită: - locuinta 346.00 mp
- anexa 144.00 mp
- TOTAL = 490,00 mp
- Utilarea 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
- Sifon pardoseala - 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 $Q_{zimed} = q_{sp} \times N = 170$ l/ pers x 4 = 680,00 l/ zi = 0,68

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 a apei calde menajere.

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

$$- Q_{orar\ max} = Q_{zimax} / 24 \times k_o = 0,85 / 24 \times 2,80 = 0,10 \text{ mc/ora.}$$

$$Q_{zimed} = 0,68 \text{ mc./zi}$$

$$Q_{zimax} = 0,85 \text{ mc./zi}$$

$$Q_{orar\ max} = 0,10 \text{ mc./ora}$$

c. Calculul debitului de calcul „ q_c ”

Unde : a = 0,15 - pentru grupuri sanitare la unități de depozitare
 b = 1 - prepararea locală apă caldă menajeră
 c = 1,6 - pentru grupuri sanitare la hale industriale

E – suma echivalențelor punctelor de consum conform calculului:

- lavoare buc. 2 x 0,35 = 0.70
- vase closet buc. 2 x 0,50 = 1.00
- cada baie buc. 1 x 1,00 = 1.00
- dus buc. 1 x 1,00 = 1.00
- spalator vase buc. 2 x 1,00 = 2.00
- masina de spalat vase buc. 1 x 0,50 = 0.50
- masina de spalat rufe buc. 1 x 0,85 = 0.85
- robinet dublu serviciu 1/2" buc. 2 x 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

$$Q_{szimed} = Q_{zimed} \times 0,80 = 0,675 \times 0,80 = 0,54 \text{ mc./zi}$$

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

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

Rezulta pentru o vidanjare lunara (la 30 de zile) un rezervor vidanjabil cu capacitatea de 20 mc.

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 ≤ 40 min.
- S = aria bazinului de canalizare în hectare.
S = 0,04 ha.

Din care:

$$S_1 = 0,017 \text{ ha. – învelitori.}$$

$S_2 = 0,007 \text{ ha. – platforme betonate, drumuri, parcări, trotuare}$

$$S_3 = 0,013 \text{ ha. – zone verzi}$$

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

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

$$\Phi_1 = 0,95 \text{ pt. învelitori metalice}$$

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

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

$$\Phi_3 = (0,01 \times 0,022 + 0,85 \times 0,015 + 0,10 \times 0,013) / 0,03 = 0,475$$

$$\Phi = 0,475$$

i – intensitatea ploii de calcul

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

$$Q_f = 0,80 \times 0,09 \times 0,475 \times 90 = 3,07 \text{ l/sec}$$

Organizarea circulatiei

Drumuri

Teritoriul zonei studiate este traversat de un drum asfaltat. Prin prezentul P.U.Z. exista acces carosabil la amplasamanetul propus.

Profilul stradal pentru drumul existent este compus dintr-un carosabil de 7,00 m latime, doua benzi de circulatie .

Pentru scurgerea apelor meteorice de suprafata de pe platforma drumului si de pe platformele din incinta se prevede colectarea acestora si dirijarea spre rigolele de scurgere existente in lungul carosabilului.

Parcajele

Pentru acest lot se vor considera doua locuri de parcare cu acces din strada. Parcarile se vor amenaja din dale inierbate (ecologice).

Prin prezentul P.U.Z. se propune amenajarea spatiilor verzi de aliniament, precum si amenajarea pe lotul studiat 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.

Sistematizarea verticala

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.

Criterii compozitionale

- realizarea unei cladiri de locuit care sa mobileze in mod corespunzator frontul propus.

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista o retea de distributie LEA de joasa tensiune care urmareste traseul principalei cai de circulatie din zona. Stalpii de sustinere au regim de folosinta comun pentru toate retelele aeriene precum si pentru iluminatul public.

Noua cladire va fi racordata la reseaua electrica existenta in zona.. Racordurile de la retea la firidele cladirii propuse intra in sarcina beneficiarului.

Telecomunicatii

In zona studiata de prezentul P.U.Z nu exista retea aeriana de telecomunicatii si CATV.

5 Cloncuzii

Prin materialele din care vor fi construite locuinta si anexa gospodareasca, precum si finisajele propuse, aceste cladire vor innobila fondul peisagistic al zonei .

In urma aprobarii prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivului propriu zis, la realizarea racordurilor de la retelele de utilitati si pana la firidele cladirilor. Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului.

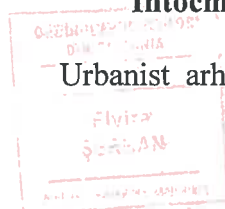
La intocmirea PUZ-ului s-a studiat PUZ-ul aprobat pe terenul limitrof din partea stanga, si s-a corelat cu elementele de tema prevazute in acesta.

Proiectantul considera ca amplasarea acestui obiectiv contribuie la dezvoltarea zonei de locuit a municipiului Arad.

In caz de dezastre si situatii de urgenta, evacuarea persoanelor se va face in drumul judetean sau in terenul liber din partea de est si vest a amplasamentului.

Intocmit

Urbanist arh. Serban E.



U.T.R. NR: 1

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului general de urbanism

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

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

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

2. Bază legală a elaborării

R. L. U. aferent P.U.Z. a fost elaborat avand 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:

I.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 Hotararea Consiliului Local al municipiului Arad si constituie un act de autoritate al administratiei 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:

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 aferente 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 zonă prin activități de salubritate care vor fi de natură 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 zonă se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

P.O.T.max = 30.0 %

C.U.T.max = 0,60

• **Utilizări interzise:**

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

Unitățile industriale și de depozitare.

- 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 (comerț , servicii).

- 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 și servicii

- **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.

POT_{max} = 30.0 %

CUT_{max} = 0,60

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
 - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor , atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

- 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:

Clădirea va fi amplasată la limita de proprietate de la strada,
Dacă este necesară extinderea rețelelor de utilități sau largirea drumului clădirea se va putea retrage de la strada cu maxim 10,0 m față 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 2.0 m față 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 față 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 parcelării. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Vor fi prevăzute:

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

Pentru spațiile comerciale, vor fi prevăzute locuri de parcare conform HGR 525.

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.

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 racordare și de branșare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

– **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

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

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

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

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

Parcelarea

Parcela este construibilă 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 inaltime:**

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 = 0,60

Regimul maxim de înălțime stabilit de prezentul regulament este P + E.

– 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 împrejuriri

– Spații verzi și plantate:

- 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 în exteriorul clădirii, pe lot minim 15 % din suprafața totală a terenului.

– Împrejmuiri:

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în carcaterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice, înaltimea maximă a împrejuririlor stradale va fi de 2,0 m.

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.

Utilizare funcțională

Locuințe unifamiliale

Utilități admise locuințe - 1 locuință

Utilități admise cu condiții - anexe (garaje, magazine), construcții complementare funcțiunii de locuit cu condiția respectării P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentație.

Parcajele

Pentru acest lot se vor considera doua locuri de parcare cu acces din strada. Parcarile se vor amenaja din dale inierbate (ecologice).

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

Sistematizarea verticala

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.

Criterii compositionale

- realizarea unei cladiri de locuit care sa mobilizeze in mod corespunzator frontul propus.

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii

Alimentarea cu energie electrica

In zona studziata exista o retea de distributie LEA de joasa tensiune care urmareste traseul principalei cai de circulatie din zona. Stalpii de sustinere au regim de folosinta comun pentru toate retelele aeriene precum si pentru iluminatul public.

Noua cladire va fi racordata la reseaua electrica existenta in zona.. Racordurile de la retea la firidele cladirii propuse intra in sarcina beneficiarului.

Telecomunicatii

In zona studziata de prezentul P.U.Z nu exista retea aeriana de telecomunicatii si CATV.

5 Concluzii

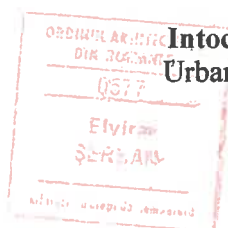
Prin materialele din care vor fi construite locuinta si anexa gospodareasca, precum si finisajele propuse, aceste cladire vor innobila fondul peisagistic al zonei .

In urma aprobarii prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivului propriu zis, la realizarea racordurilor de la retelele de utilitati si pana la firidele cladirilor. Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului.

La intocmirea PUZ-ului s-a studiat PUZ-ul aprobat pe terenul limitrof din partea stanga, si s-a corelat cu elementele de tema prevazute in acesta.

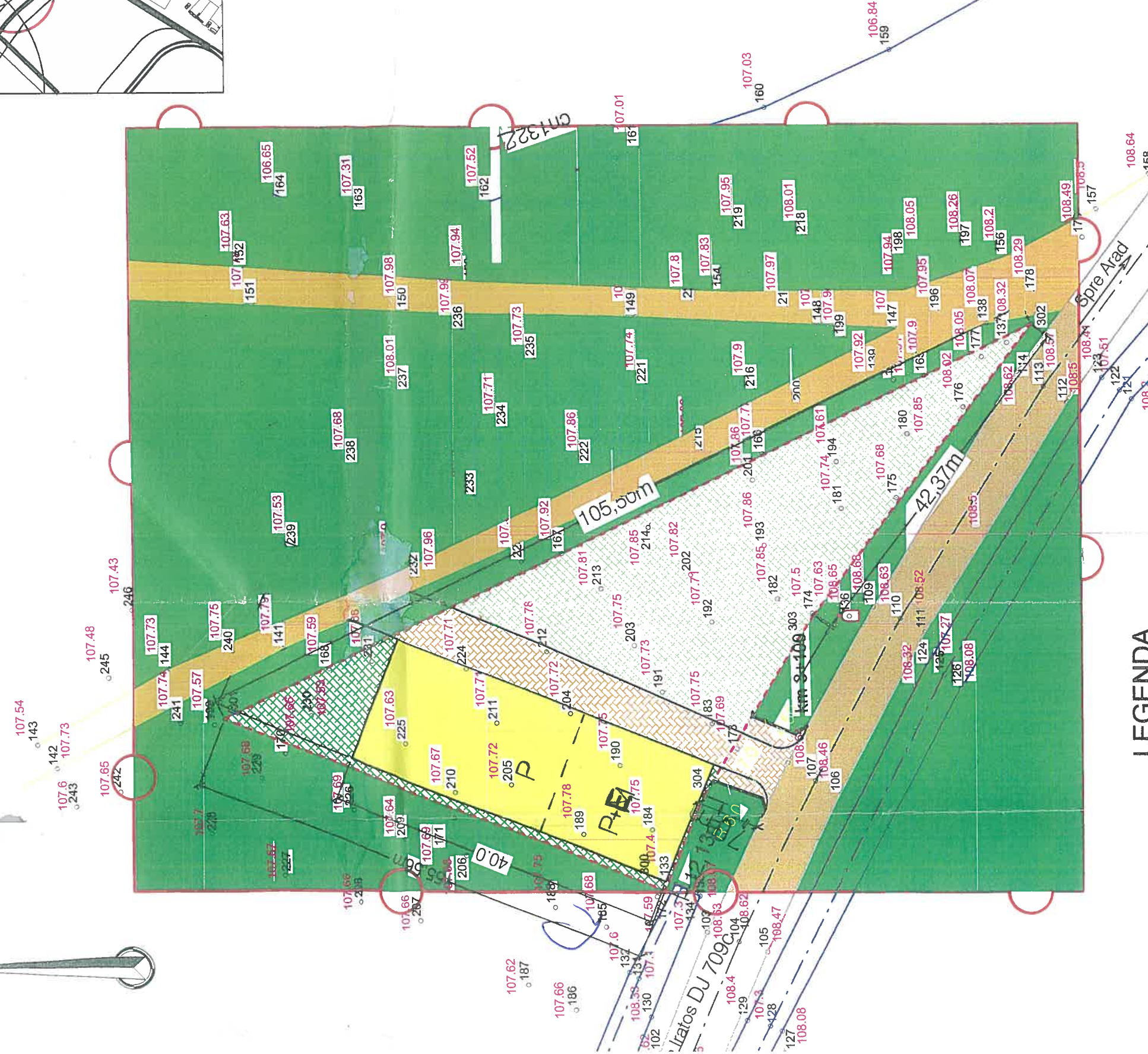
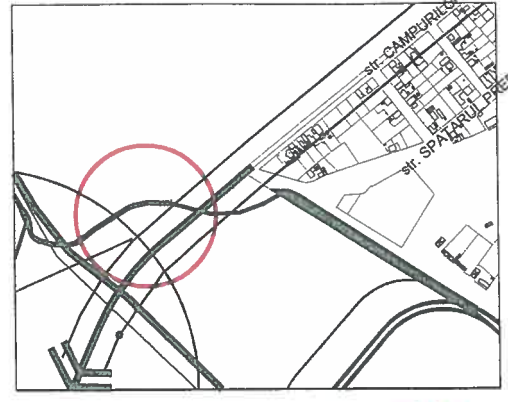
Proiectantul considera ca amplasarea acestui obiectiv contribuie la dezvoltarea zonei de locuit a municipiului Arad.

In caz de dezastre si situatii de urgenta, evacuarea persoanelor se va face in drumul judetean sau in terenul liber din partea de est si vest a amplasamentului.



Intocmit
Urbanist arh. Serban





LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TEREN AFERENT CLADILOR PROPUSE
- ZONA DE LOCUIT
- CIRCULATII CAROSABILE, TROTUARE
- CLADIRE PROPUSA
- IMPREJMUIRE PROPUSA
- ZONA VERDE



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
0577
ELVIRA
SERBAN

IN INCINTA TERITORIUL AFERENT		EXISTENT		PROPIUS	
	MP	%	MP	%	
0 ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI	0	0	0	0	24.3
1 SPAII VERZI - amenajate	0	0	0	0	02-30
2 SPAII VERZI - Zone verde amenajate	0	0	0	0	13.0
3 CIRCULATII - Carosabii - trotuare	0	0	0	0	-
4 TOTAL GENERAL	2000.00	100.00	2000.00	100.00	100.00
IN ZONA STUDIATA TERITORIUL AFERENT		EXISTENT		PROPIUS	
	mp	%	mp	%	
0 Cladiri de locuit	0	0.0	490	4.93	-
1 SPAII VERZI - amenajate	0	0	0	0	12.50
2 SPAII VERZI - Zone verde amenajate	1324	13.33	1384	13.84	15.95
3 CIRCULATII - Carosabii - trotuare + inchiriere	8606	86.67	6606	66.55	-
4 TOTAL GENERAL	9930	100.00	9930	100.00	100.00

PRO URBAN S.R.L.

arhitectura, urbanism, design

Director	Arh. Serban Elvira	Sc.	1:500
Sef proiect	Arh. Serban Elvira		
Proiectat	Arh. Serban Elvira		
Desenat	Arh. Serban Elvira		10/08

Beneficiar:
SC TRIPON & TRIPON IMPEX SRL
P.U.Z LOCUINTA P + B
ARAD EXTRAVILAN CF. NR. 73651 ARAD

**REGLEMENTARI
URBANISTICE**
Pr. 17/2009