

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Lilioara Stepanescu

Nr.374/29.12.2011
HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2011

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire casă familială D+P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Grigore Ureche nr.49, beneficiari Lăcătuș Dumitru și Lăcătuș Regina, proiect nr.121/2010 elaborat de S.C. Proiect Linia B S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. ad.82079 din 20.12.2011;

-raportul nr. ad. 82079 din 20.12.2011 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune analizarea oportunității adoptării unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Construire casă familială D+P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Grigore Ureche nr.49, beneficiari Lăcătuș Dumitru și Lăcătuș Regina, proiect nr.121/2010, elaborat de S.C. Proiect Linia B S.R.L.;

-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 Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000 ;

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

H O T Ă R Ă R E

Art.1.Se aprobă Avizul tehnic nr.21 din 29.09.2011 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planului Urbanistic Zonal „Construire casă familială D+P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Grigore Ureche nr.49, CF nr.312720 cu nr.top.1560/a.25, beneficiari beneficiari Lăcătuș Dumitru și Lăcătuș Regina, proiect nr.121/2010 elaborat de S.C. Proiect Linia B S.R.L., conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prezentul plan urbanistic zonal este valabil 5 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiari, Lăcătuș Dumitru și Lăcătuș Regina, și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr. ad. 82079 / 20.12. 2011

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire casă familială D+P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Grigore Ureche nr.49, beneficiari Lăcătuș Dumitru și Lăcătuș Regina, proiect nr.121/2010 elaborat de S.C. Proiect Linia B S.R.L.

Având în vedere că prin îndeplinirea condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 953/2010 cât și datorită faptului că prin lucrarea propusă se îmbunătățește funcționalitatea și aspectul zonei,

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Construire casă familială D+P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Grigore Ureche nr.49, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.ad.82079 din 20.12.2011

RAPORT

Denumire proiect – „Construire casă familială D+P+E”- str. Grigore Ureche nr.49

Beneficiari: Lăcătuș Dumitru și Lăcătuș Regina

Proiect nr.: 121/2010

Elaborat: S.C. Proiect Linia S.R.L.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.953 din 27.06.2010 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000.

Proiectul propune demolarea unei anexe și realizarea unei case unifamiliale, în regim de înălțime D+P+E.

Amplasamentul studiat se află în zona centrală a municipiului Arad și face parte din Ansamblul Urban Arad, zonă protejată înscrisă în Lista Monumentelor Istorice Județ Arad 2004 - cod AR-II-a-B- 00477

Prin P.U.G. imobilul este încadrat în U.T.R. nr. 7, subzona rezidențială cu interdicție temporară de construire.

Imobilul se află în CF 312720 cu nr.top.1560/a.25, în suprafață de 428mp, este proprietatea privată a beneficiarilor.

Parcela este delimitată la nord de str. Grigore Ureche, iar la vest, sud și est de proprietăți private.

Casa propusă este amplasată față de limita de proprietate astfel:

- 10,00 m fata de limita de proprietate nordica, respectiv strada Grigore Ureche
- 2,08 m fata de limita de proprietate vestica
- 0,60 m fata de limita de proprietate estica
- 11,36 m fata de limita de proprietate sudica .

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 40% (propus 23,75 %), iar coeficientul maxim de utilizare a terenului de 0,80.

Spațiile verzi amenajate vor ocupa 119,76 mp, respectiv 27,98 %.

Înălțimea maximă la cornișă va fi de 7,00 m, iar la coamă de 9.50 m.

Alimentarea cu apă : În incintă există racord la rețeaua stradală de distribuție a apei potabile.

Canalizarea : Evacuarea apelor uzate menajere din clădirea propuse, se va face printr-un racord în canalizarea menajeră existentă.

Pentru evacuarea apelor pluviale din incintă se va executa un racord la canalizarea pluvială existentă.

Alimentarea cu energie electrică : Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se va executa un bransament.

Alimentarea gaze naturale: Alimentarea cu gaze naturale se va face printr-un bransament la rețeaua existentă în zonă.

Telefonie, telecomunicații: Se va executa un bransament la rețeaua telefonică, cablu, internet.

Planul urbanistic zonal a obținut avize și acorduri favorabile, toate solicitate prin certificatul de urbanism.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 953 din 24.06.2010:

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	Compania de Apă Arad	15581/04.01.2011
2	Enel Distribuție Banat	7198920/23.12.2010
3	Agencia de Protecția Mediului	13226/04.10.2011
4	Direcția pentru cultură și patrimoniu național a județului Arad	310/U/12.12.2011
5	Direcția de Sănătate Publică	1101/09.12.2011
6	S.C.E-on Gaz	7396/09.12.2010

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a emis Avizul tehnic nr.21 din 29.09.2011.

Având în vedere cele de mai sus,

PROPUNEM

Adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Construire casă familială D+P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Grigore Ureche nr.49, CF nr. 312720 cu nr.top. 1560/a.25, beneficiari beneficiari Lăcătuș Dumitru și Lăcătuș Regina, proiect nr.121/2010 elaborat de S.C. Proiect Linia B S.R.L..

Arhitect șef
arh. Radu Drăgăan



Șef serviciu
ing. Mirela Szasz





MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

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

Număr proiect: 121/2010

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE CASA FAMILIALA D+P+E
Loc. Arad, str. Grigore Ureche nr. 49, jud. Arad

Beneficiar: LACATUS DUMITRU SI LACATUS REGINA
Loc. Arad, str. Putnei nr. 21. , jud. Arad

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

Arhitectura urbanism: Arh. Maran Radu

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

Data elaborării: octombrie 2010

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei – program

Proiectul propune realizarea in intravilanul orasului Arad, pe strada Grigore Ureche nr. 49 a unei case unifamiliale in regim de inaltime D+P+E cu dotarile necesare. Terenul are o suprafata de 428 mp cu destinatia de curti constructii in intravilan si este un dreptunghi cu laturi inegale avand urmatoarele dimensiuni:

- spre nord 12,22 m
- spre sud 11,70 m
- spre vest 34,84 m
- spre est 35,99 m

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- asigurarea infrastructurii tehnico – edilitare

În vederea realizării obiectivului propus s-a eliberat de către Primăria municipiului Arad Certificatul de Urbanism nr. 953 din 27.06.2010, beneficiar Lacatus Dumitru și Lacatus Regina

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru stabilirea condițiilor de amplasare a construcției și a incintei s-au avut în vedere prevederile și condițiile generale cuprinse pentru acest teren în "Planul urbanistic general al orașului", faptic terenul fiind amplasat în UTR 7, care în conformitate cu regulamentul aferent PUG este în intravilanul municipiului Arad, zona de locuințe cu clădiri de tip urban

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

- zona propusă spre studiu are din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe, în concordanță cu construcțiile existente în zona adiacentă;
- echiparea edilitară - zona dispune de toate utilitățile urbane.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona luată în studiu este situată în intravilanul municipiului Arad, respectiv UTR 7 conform PUG aprobat, zona de locuințe cu clădiri de tip urban.

Terenul studiat are acces direct din strada Grigore Ureche. Zona este în dezvoltare și modernizare atât din punct de vedere al infrastructurii, drumurilor cât și al fondului construit.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Arad, respectiv în partea sud a municipiului Arad, pe strada Grigore Ureche fiind accesibil de pe această stradă care îl delimitează în partea nordică.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului s-a întocmit un studiu geotehnic.

Ca o concluzie cu caracter informativ ce se poate desprinde în această fază de proiectare constând în date geotehnice executate în zona amplasamentului propus menționăm: terenul este plan și are stabilitate generală asigurată.

Stratificația este constituită din:

- umplutură și sol vegetal
- straturi de nisip argilos cafeniu
- argilă prăfoasă nisipoasă cafenie gălbuie
- argila cenușie închis plastic consistentă

Se recomandă așezarea fundațiilor la adâncimea minimă de 1,60m sub C.T.N., pardoseala demisolului se va realiza la adâncimea de 1,50 m și se va izola hidrofug. Cota de fundare se va alege în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectivului propus.

Apa subterană a fost interceptată la 5,00 m față de nivel teren, variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș.

Presiunea convențională ce se va lua în calcul pentru $D_f = 2,00$ m și $b = 1,00$ m este $P_{conv} = 250$ KPa.

Din punct de vedere seismic amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul "D" ($K_s = 0,16$ și $T_c = 1,0$ s).

2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul studiat este delimitat de:

- la N, strada Grigore Ureche
- la V, curte constructii, proprietate privata
- la S, curte constructii, proprietate privata
- la E, curte constructii, proprietate privata.

Strada Grigore Ureche este o stada de categoria III (mixtura asfaltica) cu doua benzi de circulatie, in stare tehnica buna

Din punctul de vedere al drumurilor se propun următoarele lucrări:

- parcare in incinta proprietatii
- zone verzi amenajate

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-au cerut Certificatul de Urbanism este inregistrata in CF nr. 312720 top. 1560/a.25

In zona aferenta terenului studiat exista constructii pe parcele private in intravilan. Nu exista riscuri naturale în zona, zone protejate sau cu regim special, unitati militare, etc.

Din punct de vedere al funcționalității urbane, evidențiem următoarele aspecte :

- amplasamentul este situat în zona Fabricii de zahar, un cartier sudic al orașului care are ca specific loturi relativ mici si fronturi înguste.

- frontul de nord respectiv str. Grigore Ureche prezintă un front relativ încheșat, construcțiile fiind în stare medie și bună cu regim de inaltime P, P+E si P+M.

Aspectul arhitectural urbanistic al zonei este eterogen, terenul pe care se propune realizarea casei familiale formeaza împreună cu celelalte loturi alăturate o zonă de locuințe.

Terenul se afla in vecinatatea zonei Fabricii de zahar, un teren caruia i se va schimba destinatia, urmand a fi pus in circuitul terenurilor care vor avea destinatia de construire locuinte.

Analiza situatiei existente a relevat disfunctionalitati grupate pe categorii:

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

- se va amenaja acces auto si pietonal in incinta cu propuneri.

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

2.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

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

A. ALIMENTARE CU APĂ

Situația existentă

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

Situația propusă

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

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

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

B. CANALIZARE MENAJERĂ

Situația existentă

În zona există rețea de canalizare menajera.

Situația propusă

Construcția propusă va fi racordată la rețeaua de canalizare menajera în sistem centralizat existentă în zona.

C. CANALIZARE PLUVIALĂ**Situația existentă**

În zonă există rețea de canalizare pluvială.

Situația propusă

Apele meteorice care cad pe acoperișul obiectivului se vor prelua prin țigheaburi și burlane și prin guri de scurgere cu grătar din fontă. Receptorii de ape meteorice se vor racorda la o canalizare pluvială de incintă realizată din conductă P.V.C. pentru canalizări exterioare, prin intermediul căminelor de vizitare realizate din tuburi de beton DI=1000 mm prevăzute cu capace. Rețeaua de canalizare pluvială de incintă va fi racordată la canalizarea pluvială strădala.

D. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**Situația existentă**

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale.

Situația propusă

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

E. INSTALAȚII ELECTRICE ȘI TELECOMUNICAȚII**1. Instalații electrice****Situația existentă**

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

Situația propusă

Pentru alimentarea cu energie electrică a construcției se propune alimentarea din linia electrică aeriană de medie tensiune existentă în apropierea amplasamentului studiat printr-un racord electric subteran.

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

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 10/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

2. Telecomunicații**Situația existentă**

În zona studiată există rețele de telecomunicații

Situația propusă

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

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform "Planul urbanistic general al municipiului Arad", faptic terenul este amplasat în UTR 7, care în conformitate cu regulamentul aferent PUG este în intravilanul municipiului Arad, zona de locuințe cu clădiri de tip urban

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se prevăd spații verzi și parcuri în interiorul amplasamentului studiat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se va amenaja acces auto și pietonal în incintă cu propuneri

Distanțele față de limita de proprietate sunt :

- 10,00 m față de limita de proprietate nordică, respectiv strada Grigore Ureche
- 2,08 m față de limita de proprietate vestică
- 0,60 m față de limita de proprietate estică
- 11,36 m față de limita de proprietate sudică

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

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

- rezervarea suprafețelor de teren necesare spațiilor verzi;
- regim de înălțime propus maxim D + P + E
- asigurarea utilitatilor necesare în incintă

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

Se vor amenaja spații verzi și platforma pentru pubela ecologică.

Se vor amenaja spatii verzi si platforma pentru pubela ecologica.

Cladirea va fi bransata la utilitatile existente in zona (apa, canal, gaz, energie electrica, telefonie, etc)

Locuintele respecta prevederile L 114/96 privind locuintele – dotare, suprafata, finisaje. Conform P118/99 cap. 1.2.5 si 4.2.8 nu sunt cladiri inalte, au gradul de rezistenta la foc I – II, structura B.A. (fundatii, stalpi, grinzi, plansee) , compartimentari si inchideri usoare (rigips, sticla, geam termopan, etc), cu o arhitectura moderna, personala.

H max la cornisa = 7,00 m,

H max coama = 9,50 m.

Terenul studiat în zonă este de 2.149,00 mp iar cel cu propuneri de 428,00 mp.

MLPAT = POT = Sc : St x 100

CUT = Sd : St

Suprafata zonei studiate = 2.149,00 mp

	Existent	Propus
POT	22,09%	23,75%
CUT	0,40	0,80

<u>Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate</u>				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	387,73	17,95	510,32	23,75
Cai de circulatie carosabila si pietonala de incinta	755,22	35,14	594,87	27,68
Cai de circulatie pietonala de interes public	165,56	7,71	165,56	7,71
Cai de circulatie carosabila de interes public	214,08	9,96	214,08	9,96
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	119,76	5,57
Zone verzi neamenajate	603,41	28,08	514,14	23,94
Tehnico - edilitare	25,00	1,16	30,00	1,40
Total	2149,00	100,00	2149,00	100,00

Suprafata incinta = 428, 00 mp

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

<u>Bilant teritorial de incinta</u>				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	00,00	0,00	129,11	30,16
Cai de circulatie pietonala si carosabila	339,00	79,21	174,13	40,69
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	119,76	27,98
Zone verzi neamenajate	89,00	20,79	0,00	0,00
Tehnico - edilitare	0,00	0,00	5,00	1,17
Total	428,00	100,00	428,00	100,00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

A. ALIMENTARE CU APĂ

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

Rețeaua de distribuție a apei aferentă construcției propuse se va executa din țevă de polietilenă PEID100 PN 6 cu Dn 75, 90 și 150 mm. Conductele de apă se vor monta îngropat în pământ pe un pat de sprijin din nisip.

B. CANALIZARE MENAJERĂ

Construcția propusă va fi racordată la rețeaua de canalizare menajeră existentă în zona

C. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele meteorice care cad pe acoperișul obiectivului se vor prelua prin jgheaburi și burlane și prin guri de scurgere cu grătar din fontă. Receptorii de ape meteorice se vor racorda la o canalizare pluvială de incintă realizată din conductă P.V.C. pentru canalizări exterioare, prin intermediul căminelor de vizitare realizate din tuburi de beton DI=1000 mm prevăzute cu capace. Rețeaua de canalizare pluvială de incintă va fi racordată la canalizarea pluvială stradală .

D. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

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

F. INSTALAȚII ELECTRICE ȘI TELECOMUNICAȚII

1. Instalații electrice

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

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

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

2. Telecomunicații

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

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

G. GOSPODARIE COMUNALA

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în

baza unui contract si transportate la deponeul ecologic al municipiului Arad (ASA). Minim de 2 ori pe an vor fi colectate aparatele electrocasnice, mobilierul uzat, etc pentru participarea la programul „punct verde”.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de min. 20% din suprafata studiata ocupata de spatii verzi. Se prevede recuperarea terenurilor degradate, plantari de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent. Spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi si plante decorative, vegetatie medie si inalta perimetral

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

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

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

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana: nu e cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu e cazul

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

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire în special la :
 - 1.a. Solutiile de urbanism propuse creeaza suportul pentru activitati viitoare.
 - 1.b. Se încadreaza în documentatiile de urbanism cu caracter director.
 - 1.c. Actualmente terenul are categoria de folosinta curti constructii in intravilan.
 - 1.d. Propunerile documentatiei de urbanism de realizare a unui imobil cu destinatia de locuinta unifamiliala nu afecteaza mediul si nici sanatatea noilor utilizatori, respectiv a locuitorilor din zona adiacenta.
 - 1.e. Prin canalizare si alimentare cu apa în sistem centralizat, solutia ce se propune este conforma cu normelor europene actuale, toate consumurile fiind contorizate.
2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:
 - 2.a. Propunerile promovate prin documentatia de fata nu produc efecte ireversibile.
 - 2.b. Nu e cazul.
 - 2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.
 - 2.d. Nu e cazul.
 - 2.e. Nu exista riscuri pentru sanatatea umana.
 - 2.f. Nu e cazul.
 - 2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale si nici patrimoniu natural care sa fie afectat.
 - 2.f.ii – nu e cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului, functiunea de baza, locuirea, nu este poluanta.
 - 2.f.iii - nu e cazul.
 - 2.g. Nu e cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spatii verzi si zone construite,.

Tinându-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei cu caracter de locuire si functiuni complementare se propune realizarea obiectivului propus, care se incadreaza in functiunile dominante ale zonei.

Consideram ca prezenta documentatie sintetizeaza corect interesele locale si generale ale investitorului si a administratiei, ca atare propunem aprobarea acestui PUZ.

Întocmit,

Arhitectura : Arh. BUS ZOLTAN
Urbanism : Arh. MARAN RADU





S.C. PROIECT LINIA B S.R.L.

Proiectare construcții civile și industriale
Arad, Bd. Decebal nr 12. tel/ fax 0257 – 280720; 0745 – 656493

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE.

Denumire proiect : CONSTRUIRE CASA D+ P+E
Loc. Arad, str.GR . URECHE nr. 49

Proiectant arhitectura: S.C. Proiect Linia B S.R.L. Arad

Urbanism : Arh. Maran Radu

Număr proiect: 121/2010

Faza de proiectare: P.U.Z

Beneficiar: LACATUS DUMITRU si LACATUS REGINA
Loc. Arad, str. PURNEI nr. 21

2. DISPOZITII GENERALE.

2.1 Rolul Regulamentului local de urbanism

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

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. al municipiului Arad. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

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

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobate pe care a urmat-o si documentatia initiala sau prin refacerea in totalitate a acestei documentatii.

2.2. Baza legala

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principal Legea nr. 50/1991 , privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata); H.G.R. nr. 433/1999 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism; Ordinul M.L.P.A.T privind formularele, procedura de autorizare si continutul

documentatiilor; Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului urbanistic zonal – indicativ G.M-010-2000; Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului si urbanismul; Ordonanta 27 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350 /2001; H.G nr. 10761/2004 Evaluare de mediu. Dupa aprobarea HCLM a prezentei documentatii, prevederile din P.U.Z-ul elaborat anterior precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, se anuleaza.

2.3. Domeniu de aplicare

Planul urbanistic zonal impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, zona de S a localitatii Arad fiind in intravilanul aprobat prin P.U.G. Faptic terenul se afla amplasat în în intravilanul municipiului Arad, cu destinatia de curti constructiil..

2.3.1. Dupa aprobare, zona figurata in plansa de „Reglementari” a Planului urbanistic zonal va fi marcata pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 77/1996.

2.3.2. Zonificarea functionala a zonei a fost evidentiata in plansa de „Reglementari” a Planului urbanistic zonal. Zonificarea se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu, in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale in concordanta cu prevederile din Planul urbanistic general si Regulamentul aferent.

2.3.3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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

(2) Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa 1 la prezentul regulament

2.3.4. Impartirea teritoriului in zone si subzone a fost evidentiata in plansa care cuprinde delimitarea U.T.R.

UTR-ul cuprinde o zona a teritoriului urban cu o functiune predominanta sau cu caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare Planuri urbanistice zonale sau de detaliu, cu regulamentele de urbanism aferente.

A fost delimitata si respectata conf. HG 525/1996 1 zona

3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII

3.1. Prescriptii si recomandari generale

Activitatea de construire in zona ce face obiectul P.U.Z. urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii:

- Construirea unei cladiri pe amplasament
- amenajari de spatii verzi si parcare
- realizare acces

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari se va supune procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent P.U.Z.

In cazul in care Planul urbanistic zonal si regulamentul aferent nu ofera date suficiente pentru eliberarea autorizatiei de construire si a certificatului de urbanism, a

unuia sau mai multor obiective prevazute, Primaria orasului are obligatia elaborarii unui Plan urbanistic de detaliu pentru zona respectiva.

Nu e cazul pentru documentatia de fata.

* Prevederi regulamentare anterioare:

- intreaga zona luata in studiu se afla in intravilan

3.2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural urbanistica a zonei

3.2.1. Natura ocuparii terenurilor

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

Alin. 1. Profilul functional admis

* constructii de locuinte

* lucrari de intretinere si renovare pentru cladirile existente

Alin. 2. Profilul functional admis cu conditionari

* constructii de functiuni complementare (spatii comerciale si prestari servicii)

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

* constructii industriale

Art. 3. Protectia fata de poluare si alte riscuri

* pentru construirea cladirilor si a instalatiilor in zona studziata se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri

3.2.2. Conditii de ocupare a terenurilor

Art. 4. Caracteristicile terenurilor

Alin. 1. Terenurile sunt construibile daca prezinta urmatoarele caracteristici minime:

* suprafata 150 mp

* front stradal min. 8 m

* terenurile propuse valorificari se pot, in functie de obtinerea proprietarului, comasa fara a depasi limitele subzonei, sau impartii in suprafete ce nu pot fi decat minim cele stipulate la art. 4 alin. 1

Alin. 2. Pentru a fi construibil un teren trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public (direct sau prin servitute), avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile

Art. 5. Amplasarea constructiilor in raport cu caile de circulatie

Alin. 1. Constructiile trebuie sa fie amplaste:

* la aliniamentul constructiilor existente, in situatia in care nu este indicat un alt aliniament in partea grafica prezentata

* in retragere fata de aliniamentul constructiilor existente

* la aliniamentul indicat in documentul grafic; plansa 03A

Alin. 2. Distanta minima de amplasare a oricarei constructii fata de DN: - nu e cazul

Alin. 3. Distanta maxima de amplasare a constructiei fata de caile de circulatie

incluse in trama stradala majora este la 10m de aliniament

Art. 6. Amplasarea constructiilor in raport cu limitele separatoare ale parcelei

Alin. 1. Distanta minima de la constructie pana la limita separatoare sudica va fi de minim 4 m

Alin. 2. Distanta minima de la o constructie pana la limita separatoare vestica va fi de minim 1,90 m

Art. 7. Amplasarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeasi parcela

Alin. 1. Fronturile stradale vor fi mentinute discontinuu

Alin. 2. Constructiile pot fi:

- * continue (cuplate) cu conditia ca frontul de strada sa nu depaseasca 110 m lungime
- * discontinue, cu conditia ca in toate punctele fiecarei fatade distanta dintre fatadele cladirilor sa fie cel putin egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte.

Art. 8. Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor – locuinte unifamiliale - este stabilita la H max cornisa 8,50 m, H max. la coama 11,50 m,

Art. 9. Procentul de ocupare a terenului POTmax admis 40,00%

Art. 10. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = 0,88

3.2.3. Organizarea circulatiei

Art. 11. Circulatii, accese, stationari

Alin. 1. Executia lucrarilor de sistematizare se va face pentru a reduce la minim eventualele decalaje intre drumurile publice si carosabilele de incinta, dupa caz in etapele de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde

Alin. 2. Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Accesul in incinta va fi rezolvat intr-o maniera care sa permita vehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre multiple, conform P.U.Z. cap. 3.4

Alin. 3. Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari ale trotuarelor

Alin. 4. Stationarea vehiculelor corespunzatoare constructiilor trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice

Alin. 5. Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje

Alin. 6. Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din HG 525/1996 si a normativelor in vigoare, separat pentru personal, clienti, autovehicule transport

Alin. 7. Se vor respecta prevederile NP 51/2001 privind accesibilitatea persoanelor cu handicap

3.2.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

Art. 12. Aspectul exterior al cladirilor, spatii publice si spatii plantate

Alin. 1. Aspectul exterior al cladirilor

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

* Fatadele laterale si posterioarele cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea

* Sunt admise constructii din lemn cu conditia respectarii normelor de izolare termica si a normelor PSI in vigoare

* Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip rezidential. Este interzisa utilizarea lor improprie

* Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparent in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi

* Imprejurimile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior, atat prin alegerea materialelor si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei

* Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care

* Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal

Alin. 2. Spatii publice si spatii plantate

* Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va amenaja numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii 50/1991 republicata

* Arborii existenti vor fi pastrati la maxim. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente

* Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat cu spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 30 mp de teren neconstruit.

* Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati, de caracterul zonei inconjuratoare.

3.2.5. Protectia lucrarilor edilitare si servitutile impuse de catre acestea vecinatatilor

Art. 13. Echiparea cu retele tehnico-edilitare

Lucrarile de echipare cu retele tehnico-edilitare in zonele cu conditionare a constructiilor se vor face cu avizul organului ce impune restrictia in zona

Nu se vor pune in functiune cladiri ce nu au asigurate toate utilitatile impuse de normele si normativele in vigoare

A. Alimentarea cu apa si canalizarea

A.1. Alimentarea cu apa

Este obligatorie bransarea la reseaua de alimentare cu apa a tuturor constructiilor ce prin specificul lor o pretind.

Alimentarea cu apă potabilă a constructiei propuse se va realiza prin extinderea retelei de incinta existenta pe amplasament.

A. 2. Canalizare ape uzate si evacuare ape pluviale

a) Ape uzate

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

b) Ape pluviale

Orice amenajare realizata pe un teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul pluvial existent pe strada , iar eventualele intubari, traversari rutiere, se vor dimensiona corespunzator.

B. Rețele electrice si de telecomunicatie

B.1. Alimentarea cu energie electrica

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele electrice.

Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare.

B.2. Telefonie

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele de telefonie. Instalatiile de telefonie si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare.

C. Rețele termice, alimentarea cu gaze naturale

C.1. Termoficare

Nu se recomanda un sistem centralizat.

C.2. Alimentarea cu gaze naturale

Rețelele de alimentare cu gaze naturale și racordul la acestea se va realiza subteran; clădirea propusă se va racorda la rețeaua de gaze naturale ce se va utiliza pentru încălzit, ACM și gătit. Cota de gaz și soluțiile tehnice se vor stabili prin avizul furnizorului. Firida de bransare va fi amplasată în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

4. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA – ZONIFICARE

4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu s-au întocmit studii de fundamentare nici anterior, nici concomitent cu elaborarea prezentului PUZ, care să aprofundeze funcțiunile și reglementările urbanistice ale zonei studiate.

4.2. Prevederi ale PUG

În conformitate cu regulamentul aferent PUG terenul studiat se află în intravilanul municipiului Arad, având destinația de curți construcții

4.3. Valorificarea cadrului natural

Nu există pe amplasament și în zona elemente de cadru natural valorificabil.

4.4. Modernizarea circulației

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea accesului auto și pietonal din strada GRIGORE URECHE, strada de categoria IV cu două benzi de circulație.

Pentru accesul rutier în incintă cu propuneri se prevede un acces carosabil de 4,50 m racordat la strada.

Din punctul de vedere al drumurilor se propun următoarele lucrări:

- acces auto și parcuri în incintă
- zone verzi

4.5. Zonificare funcțională - Reglementări

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

- asigurarea accesului pe parcela de pe strada GRIGORE URECHE, de la limita de proprietate din partea de nord;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare spațiilor verzi;
- regim de înălțime maxim propus D+ P+ E
- asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului propus

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

Incinta cu propuneri este delimitată astfel:

- la N – strada Grigore Ureche
- la E – curți construcții, proprietăți private
- la S – curți construcții, proprietăți private
- la V – curți construcții, proprietăți private

- la V – curti constructii, proprietati private

Suprafata zonei studiate = 2.149.00 mp

	Existent	Propus
POT	22,09 %	23,75 %
CUT	0,40	0,80

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	387,73	17,95	510,32	23,75
Cai de circulatie carosabila si pietonala de incinta	755,22	35,14	594,87	27,68
Cai de circulatie pietonala de interes public	165,56	7,71	165,56	7,71
Cai de circulatie carosabila de interes public	214,08	9,96	214,08	9,96
Zone verzi amenajate	-	-	119,76	5,57
Zone verzi neamenajate	603,41	28,08	514,14	23,94
Tehnico - edilitare	25,00	1,16	30,00	1,40
Total	2149,00	100,00	2149,00	100,00

Suprafata incinta = 428,00 mp

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

Bilant teritorial de incinta				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	-	-	129,11	30,16
Cai de circulatie carosabila si pietonala	339,00	79,21	174,13	40,69
Zone verzi amenajate	-	-	119,76	27,95
Zona neamenajata	89,00	20,79	-	-
Tehnico - edilitare	-	-	5,00	1,17
Total	428,00	100,00	428,00	100,00

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5.1. L. Locuirea

Subzone – locuinte individuale P+E; P+2E+M

Li

5.2. I.S. Instalatii si servicii

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

5.3. I.D. Unitati de productie si depozitare

Subzone – depozitare	IDd
- servicii, prestari, etc	IDs

5.4. C. Cai de comunicatie

Subzone – cai de comunicatie rutiere DN	Crn
- cai de comunicatie drum cat. II; III	Crd

5.5. S.P. Spatii plante, agrement, sport

Subzone – parcuri	SPp
- sport	SPr
- perdele protectie	SPpp
- agrement	SPa
- agrement nautic	SPan

5.6. T.E. Echipari edilitare

Tipuri – apa	TEa
- canal menajer	TEm
- canal pluvial	TEp
- electric	TEe
- gaze	TEg
- telefonie	TEt
- apa incendiu	TEai
- statie pompare	TEsp
- zone pentru gospodarie comunala	GC

6. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

6.1. Generalitati

Funcțiunea principală în zona este locuirea și funcțiuni complementare.

Funcțiunea dominantă fiind locuirea, ne vom referi în continuare la caracteristicile principale corespunzătoare funcțiilor de interes orășenesc sau specifice arterei de penetrație în oraș, precum și celor de cartier, vor fi sistematic amintite în cadrul fiecărui sector, urmând ca acestea să fie detaliate în documentațiile autorizației de construire

Funcțiuni principale și se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin Regulament, care stabilește:

- procentul maxim din aria utilă a clădirilor care este destinată funcțiilor complementare: 50%

De la data aprobării Regulamentului, aceste procente trebuie respectate în toate etapele realizării clădirilor noi, în sensul nedeplasirii procentului maxim admis funcțiilor complementare. Calculul Ad; Ac; Au se face conform normative.

Activitățile complementare cuprinse în clădirile anexe și admise sunt:

- garaje pentru 1 – 2 autoturisme
- depozite necesare activității

Activitățile complementare interzise în clădirile anexe sunt:

- parcare sau gararea mașinilor agricole (tractor, combina, semănători)
- adăpostirea animalelor mari (cai, vaci, oi, porci)

- amenajarea de depozite en-gros

In toate parcelele construibile din zona, procentul din aria utila a cladirilor care trebuie sa fie folosita ca functiune principala este o cifra standard (minimala): 50%, ea putand fi majorata de catre investitor pana la 100% din aria utila. Aceasta cifra se precizeaza in DTAC pentru a fi inregistrata in autorizatia de construire. Pentru toate celelalte tipuri de rezolvare regulile generale si particulare de constructibilitate se stabilesc separat, distinct in prevederile aferente UTR-ului zonei studiate.

Toate autorizatiile de construire se vor elibera de catre Consiliul Local al Municipiului Arad. Consiliul Local al Municipiului Arad poate aproba diminuarea suprafetei standard de 50%, in scopul maririi procentului destinat functiunii complementare, in cazul exceptional in care solicitantul acestei schimbari foloseste spatiul construit pentru o activitate necesara locuitorilor sau pentru un serviciu public care nu poate fi organizat de catre Consiliul Local. In acest caz, autorizarea construirii se face dupa urmatorul flux: Hotarare a Consiliului Local → Certificat de Urbanism → PUZ aprobat (eventual dupa Studiu de impact) → DTAC → Autorizatie de Construire.

7. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – UTR-uri

7.1. Prescriptii generale

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului local de urbanism (RLU) aferente PUZ se propune impartirea teritoriului in zone si subzone, ale caror limite recent materializate dupa urmatoarele criterii:

- functiunea dominanta
- axele strazilor (alei pietonale) ce le delimiteaza sau le leaga

In prezentul PUZ s-a prevazut 1zona functionala. Pentru aceasta zona s-au intocmit fise cu prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit . Aceste prescriptii completeaza, detaliaza si localizeaza prevederile generale pentru zonele cu caracteristici similare. Sunt formulate si aplicate prescriptii identice (conf. Ghid GM010-2000 pag.25 alin. Ultim)

Total limita zona studziata	2149,00mp
Total zona aferenta investitie	428,00 mp

7.2. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

In cadrul zonei studiate Z1 sunt prevazuti urmatoarii indici:

POT si CUT propus se vor stabili prin PUZ
POT existent = 0,00% ; CUT existent = 0,00

Suprafata zonei studiate = 2.149.00 mp

	Existent	Propus
POT	22,09 %	23,75 %
CUT	0,40	0,80

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	387,73	17,95	510,32	23,75
Cai de circulatie carosabila si pietonala de incinta	755,22	35,14	594,87	27,68
Cai de circulatie pietonala de interes public	165,56	7,71	165,56	7,71
Cai de circulatie carosabila de interes public	214,08	9,96	214,08	9,96
Zone verzi amenajate	-	-	119,76	5,57
Zone verzi neamenajate	603,41	28,08	514,14	23,94
Tehnico - edilitare	25,00	1,16	30,00	1,40
Total	2149,00	100,00	2149,00	100,00

Suprafata incinta = 428,00 mp

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

Bilant teritorial de incinta				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	-	-	129,11	30,16
Cai de circulatie carosabila si pietonala	339,00	79,21	174,13	40,69
Zone verzi amenajate	-	-	119,76	27,95
Zona neamenajata	89,00	20,79	-	-
Tehnico - edilitare	-	-	5,00	1,17
Total	428,00	100,00	428,00	100,00

8. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Teren in intravilan cu destinatia de curti constructii, proprietate privata

8.1. Zona Z1

* Date de recunoastere:

- suprafata totala 428,00 mp

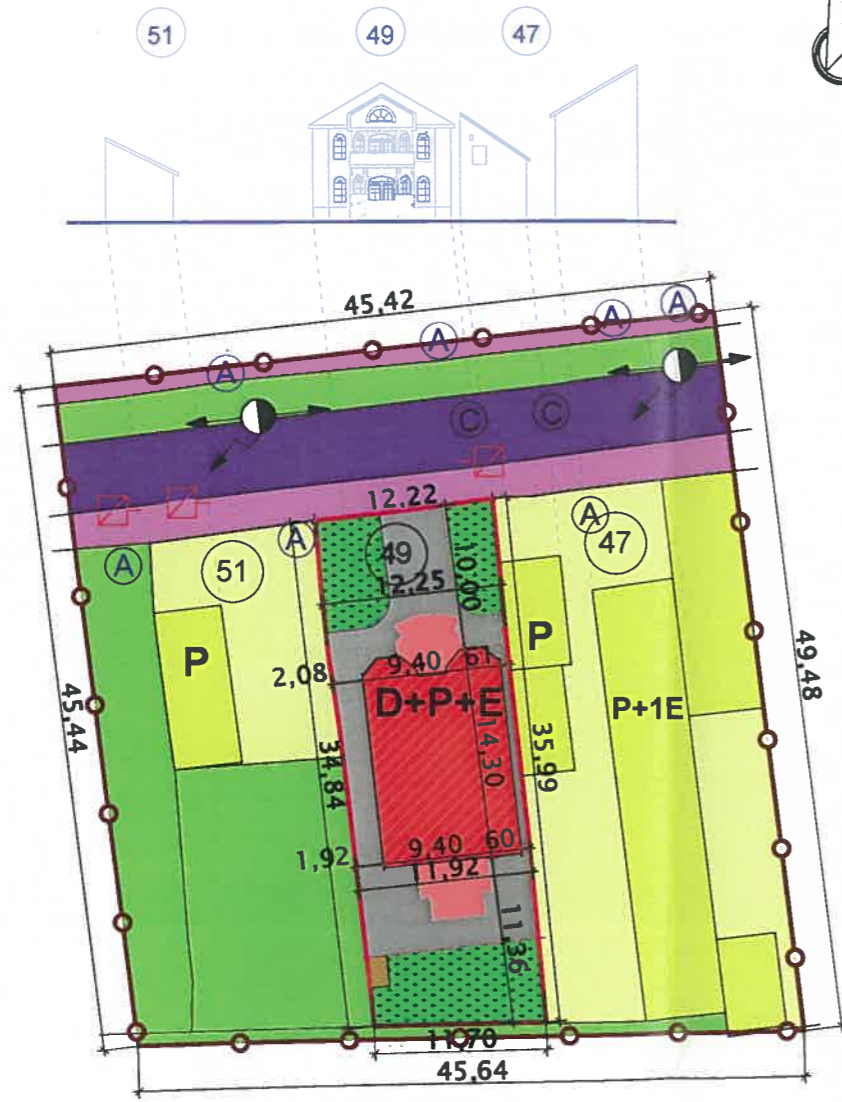
* Functiunii principale.

- procentul maxim de ocupare a terenului POT = 40%
- coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = 1,20

- functiunea dominanta: locuirea
- * Delimitare:
 - la N, strada GRIGORE URECHE
 - la V, curti constructii, proprietati private str Grigore Ureche nr 51
 - la S, curti constructii, proprietati private
 - la E, strada Grigore Ureche nr 47
- * Regimul juridic propus al terenului:
 - domeniul privat al persoanelor fizice si juridice:
- * Recomandari
 - Respectarea functiunilor propuse
 - Asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii
 - Imagine arhitecturala omogena, specifica functiunilor din zona,
 - Asigurarea parcajelor in incinta
- * Regimul de aliniere:
 - aliniament propus cu retragere de la frontul stradal str Grigore Ureche
- * Regim de inaltime propus: D + P+E
- * Accese pe parcela:
 - de pe strada Grigore Ureche
- * Materiale de constructii:
 - structura de rezistenta: la alegerea proiectantului, in concordanta cu necesitatile functionale sau tehnologice si structura speciala a terenului.
 - finisaje: conforme alegerii beneficiarului si proiectantului
- * Recomandari:
 - respectarea functiunilor propuse
 - asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii in conditii de siguranta
 - respectarea aliniamentelor si zonelor de protectie propuse
 - gruparea functiunilor anexe opus fronturilor, in spatii inchise si protejate, izolate fonic
 - activitati nepoluante
- * Restrictii:
 - schimbarea functiunii propuse
 - constructii in zona de protectie
 - interzicerea amplasarii de constructii provizorii (peste 1 an)
 - amplasarea de unitati ce pot polua aerul, apa, solul, genereaza zgomote, trepidatii sau reactivarea cu materiale din sol
 - folosirea drumului ca stationare pentru masinile de aprovizionare
 - nerespectarea aliniamentului de la retea de circulatie majora pentru toate constructiile din incinta
- * Plantatii
 - aliniament 1 – 2 randuri arbusti
 - arbori ornamentali, pomi in incinte
 - gard viu si gazon



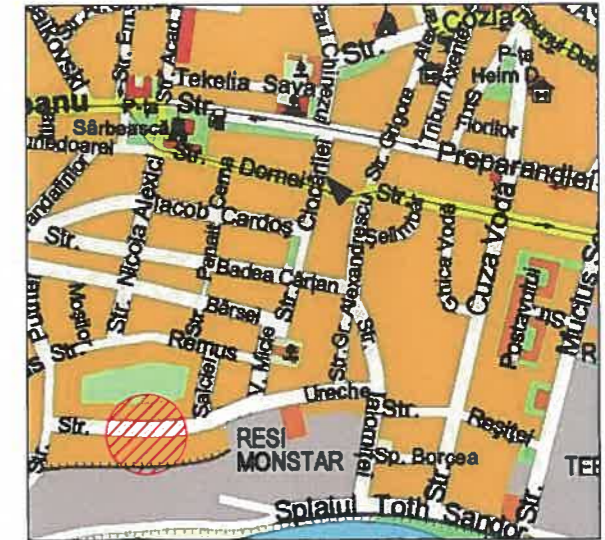
3 Reglementari urbanistice



LEGENDA:

- limita zonei studiate
- limita incinta propuneri
- constructie propusa
- locuinte si functiuni complementare
- cai de comunicatie carosabila de interes public
- cai de comunicatie pietonala de interes public
- cai de comunicatie pietonala si carosabila de incinta
- cai de comunicatie pietonala si carosabila (curti)
- zone verzi amenajate
- zone verzi neamenajate
- platforma gunoi

PLAN DE INCADRARE IN ZONA FARA SCARA



Bilant teritorial de incinta

Destinatie teren	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
-Constructii	-	-	129,11	30,16
-Cai de circulatie pietonala si carosabila	339,00	79,21	174,13	40,69
-Zone verzi neamenajate	89,00	20,79	-	-
-Zone verzi amenajate	-	-	119,76	27,98
-Tehnico-edilitare	-	-	5,00	1,17
TOTAL	428,00	100,00	428,00	100,00

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate

Destinatie teren	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
-Constructii	385,73	17,95	510,32	23,75
-Cai de circulatie carosabila si pietonala de incinta	755,22	35,14	594,87	27,68
-Cai de circulatie pietonala de interes public	165,56	7,71	165,56	7,71
-Cai de circulatie carosabila de interes public	214,08	9,96	214,08	9,96
-Zone verzi amenajate	-	-	119,76	5,57
-Zone neamenajate	603,41	28,08	514,41	23,93
-Tehnico-edilitare	25,00	1,16	30,00	1,40
TOTAL	2149,00	100	2149,00	100



ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA
 0599
 Zoltan Andrei BUS
 Arhitect cu drept de semnătură

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA
 0598
 Eva BUS
 Conducător arhitect cu drept de semnătură

S.C. "PROIECT LINIA B" S.R.L. J02 / 430 / 1994 TEL/FAX: 0257-280720 ; Mobil: 0745-656493			Beneficiar: LACATUS DUMITRU si LACATUS REGINA Arad, str. Putnei, nr.21	Proiect nr. 121/2010
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: Construire casa familiala D+P+E ARAD, str. GR. Ureche, nr.49
SEF PROIECT	c.arh. Bus Eva		Data: Oct. 2010	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Bus Zoltan		Titlu plansa: Reglementari urbanistice	Plansa nr. 03
URBANISM	arh. Maran Radu			
DESENAT	Florina Onica			