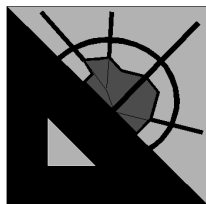


**P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE
INDIVIDUALE IN REGIM MAXIM DE
INALTIME D+P+M SAU P+1E+M
Str. Campul Albinelor nr. 20 B si 20 C,
trup izolat**

**Beneficiar: VUJDEU ANCUTA si
VUJDEU DIANA LILIANA**



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

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

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM MAXIM DE INALTIME D+P+M SAU P+1E+M Str Campul Albinelor nr, 20B si 20 C, trup izolat
BENEFICIAR:	VUJDEU ANCUTA si VUJDEU DIANA LILIANA
PROIECT Nr.:	60/2016
FAZA:	P.U.Z.
PROIECTANT:	S.C. Pro Urban S.R.L.

FISA DE RESPONSABILITATI

1. INSUSIREA DOCUMENTATIEI :

Director : arh. Elvira Serban
Sef proiect: arh. Elvira Serban

2 COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism si amenajarea teritoriului arh. Elvira Serban

3 TEHNOREDACTARE : arh. Elvira Serban

Intocmit
Arh. Serban E.

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

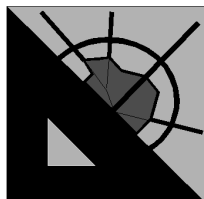
MEMORIU DE PREZENTARE

1. Foaie de gardă
2. Fisa de responsabilități
3. Borderou
4. Aviz de oportunitate nr. 12 din 25.11.2016
5. Certificat de urbanism nr. 1977 din 29.09.2016
6. Certificat de urbanism nr. 2352 din 1.11.2017
7. Extras CF nr. 330256, Arad
8. Extras CF nr. 342394, Arad
9. Memoriu general
10. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----|
| 1. Incadrare in zona | 01 |
| 2. Situatia existenta | 02 |
| 3. Reglementari urbanistice - zonificare | 03 |
| 4. Reglementari echipare edilitară | 04 |
| 5. Proprietatea supra terenurilor | 05 |

Intocmit:
Arh. Serban Elvira



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

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

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE LOCUINTE
INDIVIDUALE IN REGIM MAXIM
DE INALTIME D+P+M SAU
P+1E+M**
Str Campul Albinelor nr, 20B si 20 C,
trup izolat

BENEFICIAR: **VUJDEU ANCUTA si VUJDEU
DIANA LILIANA**

PROIECT Nr.: **60/2016**

FAZA: **P.U.Z.**

PROIECTANT: **S.C. Pro Urban S.R.L.**

1.2. Obiectul P.U.Z

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

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a două clădiri de locuit pe terenul din partea de vest a municipiului Arad, în trup izolat pe strada Campul Albinelor nr. 20B și 20 C..

- Beneficiarele doresc construirea a două clădiri de locuit pe terenurile proprietate privată.

În Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este în inrăvilan și este în trup izolat..

Metodologia folosită – baza documentație

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal, indicativ : G M 010-2000 și conform Ordinului nr.233 din 26.02.2016.

La elaborarea actualei documentatii a stat la baza: Planul Urbanistic General, elaborat- de S.C. PROIECT ARAD S.A. Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborata de S.C. PROTOPO ESTATE S.R.L.

1.3. Surse documentare

Studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect elaborat de S.C. PROIECT Arad. S.A.
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

Studii de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice
- suport topo avizat de OCPI
- avizul de oportunitate

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII – SITUATIA EXISTENTA

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei. Zona care face obiectul acestui studiu cuprinde doua terenuri care sunt in intravilanului Municipiului Arad, în partea de vest a municipiului, in trup izolat. Ca si categorie de folosinta terenurile sunt terenuri arabile,

2.2 Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localității. Zona studiată în prezentul P.U.Z este situată în zona de vest a intravilanului Municipiului Arad , în trup izolat.

La vest terenul studiat se învecinează cu canalul cu nr. cad 330245 , la sud se învecinează cu canalul cu nr. cad. 330245, iar la est terenul se invecineaza cu zona de locuit, terenul cu nr. cad. 342395. În partea de nord, zona studiata se invecineaza cu canalul cu nr. cad. 330498.

Doamna Vujdeu Ancuta si doamna Vujdeu Diana Liliana sunt posesoarele terenurilor cu nr. cad. 330256 si 342394 din intravilanul Municipiului Arad – trup izolat, terenuri inscrise in CF nr. 330256 si 342394 intravilan.

Conform Extrasului CF nr. 330256 suprafata terenului este de 5667,00 mp arabil in intravilan, proprietatea doamnei Vujdeu Ancuta.. Conform Extrasului CF nr. 342394 suprafata terenului este de 5237,00 mp arabil in intravilan, proprietatea doamnei Vujdeu Diana Liliana.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Constatarile si recomandările acestui studiu sunt:

- terenul 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.
- zona seismica „D”, $k=0,16$, $T_c= 1,0$
- stratificatia terenului: - umplutura 1,00 m
 - complex argilos prafos nisipos, cafeniu – galbui, plastic consistent intre -1,00 si 3,60 m
 - 3,60m C.T.N.
 - complex nisipos, cu pietris si bolovanis, cafeniu- galbui plastic consistent, saturat de indesare medie, intre - ,3,60 si – 6,00 m C.T.N.
 - apa subterana a fost interceptata la - 2,80 m si se prevede un regim ascensional maxim al apei subterane pana la adancimea de -1,40 m fata de nivel teren.

Zona studiata nu este expusa riscurilor naturale, .

2.4. Circulatia

Principala cale de circulatie din zonă este drumul de exploatare existent cu nr. cad. 330258 care în prezent este în partea de sud a zonei studiate. Drumurile de exploatare sunt de 4 m lățime.

Transportul în comun, în zonă este asigurat de cursele interurbane de transport în comun Arad-Nadlac..

Este necesară modernizarea căilor de acces existente.

2.5. Ocuparea terenurilor

Adiacent zonei studiate avem: zona de locuit în partea est.

Zona studiată este în prezent un teren liber neconstruit cu un P.O.T = 0,00 % si C.U.T. = 0,00.

Clădirile de locuit care sunt adiacente zonei studiate sunt clădiri P, construite din materiale tradiționale.

Atât în zona studiată cât și în zona adiacentă, nu sunt dotări de interes local.

Zona de locuit existentă nu dispune de spații verzi amenajate.

Aflata în partea de nord a râului Mureș zona studiată nu este expusă riscurilor naturale și anume a inundațiilor.

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt:

- inexistența accesului în zona – căi de acces modernizate.
- lipsa dotărilor de interes local din zonă.

2.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată nu are posibilități de racordare la rețelele edilitare apa, canal, gaz ci numai la rețeaua de energie electrica.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Alimentarea cu apă

În prezent terenul în care se propune realizarea zonei de locuit este teren viran, și nu există rețele de distribuție a apei.

Canalizare menajeră

În zona propusă nu există un sistem centralizat de canalizare menajeră.

Canalizarea pluvială

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

Alimentare cu gaz

În zona studiată nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică

Din punct de vedere al alimentării cu energie electrică, în partea de sud a zonei studiate există o rețeaua de alimentare cu energie electrică LEA 0,4 kv, rețea care străbate partea de sud a terenurilor studiate, iar la 2 m sud de aceasta este o rețea LES 0,4 kv bransamente terți la care se vor racorda cele două clădiri de locuit.

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Teritoriul luat în considerare pentru amenajarea unei zone de locuit, este situat în intravilanul municipiului Arad, în tip izolat. În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este în intravilan.

Prin acest P.U.Z, se va reorganiza circulația pietonală și se va asigura accesul carosabil la clădirile propuse precum și locuri de parcare în incintă.

Se va urmări integrarea și armonizarea noilor construcții și a amenajărilor, cu cele existente menținute.

Se va ține seama de zona verde existentă (zona verde de aliniament) care va fi amenajată și integrată în ansamblu.

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit nu sunt disfuncționalități.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. În zona nu sunt pericole de inundații sau de alunecări de teren, luând în considerare că zona studiată este la o distanță considerabilă de râul Mureș și terenul este plat nu prezintă denivelări importante cu diferențe mari de nivel.

Având în vedere că zona studiată este adiacentă zonei de locuit din trupul izolat din care face parte, această zonă poate fi considerată ca o completare a zonei de locuit.

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Proprietarii terenurilor doresc ca în această zonă să se construiască 2 clădiri de locuit în regim maxim de înălțime D + P + M. sau P+1+M.

2.9. Riscuri naturale

Cutremure de pământ

Zona studiată în prezenta documentație este amplasată în zona cu intensitate seismică VII. Conform Legii 575/2001 Anexa nr. 3, conform anexa nr. 5

Inundatii si alunecari de teren.

Conform Hotărârii nr. 382-2003, zona studiată nu este expusă la riscuri naturale: inundații și alunecări de teren. Conform anexei nr 5, Unități administrativ teritoriale afectate de inundații la pozitia 76 este menționat municipiul Arad, ca fiind expus riscurilor naturale și anume inundațiilor pe cursuri de ape, râul Mureș, dar zona studiată nu intră în zona expusă inundațiilor datorită faptului că este la distanță destul de mare de Râul Mureș.

Fiind un teren plat nu se pune problema alunecarilor de teren.

Tipologia fenomenelor:

Conform P100/1992, intervalele de timp la care se produc cutremurele , modul lor de manifestare, ca și efectele acestora asupra construcțiilor, au un caracter imprevizibil, puternic aleator. Din aceasta cauză eficiența măsurilor de protecție antiseismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se încadrează în șirul de evenimente așteptate pe anumite perioade de timp, inclusiv din punctul de vedere intensității, precum și proporția construcțiilor aferente din diferite grade de avariere și a căror comportare are un impact social și economic semnificativ. Din aceste motive responsabilitatea pentru protecția antiseismică a construcțiilor, trebuie evaluată pe baza criteriilor privind respectarea prevederilor prescripțiilor de proiectare, de execuție și de exploatare și nu prin prisma apariției, în cazul unor construcții individuale, a unor urmări mai deosebite.

Efectele fenomenelor de risc natural asupra constructiilor si a echiparii edilitare.

Cutremure de pamant

Avarii la structurile de rezistenta : mișcarea produce panică și îngreunează deplasarea oamenilor ; pagubele sunt neînsemnate în cazul clădirilor executate conform normelor iar construcțiile slab executate suferă avarii considerabile; mișcarea se simte și din automobile.

Inundatii

Nu este cazul

Alunecari de teren

Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În această zona. au mai fost făcute:

- studii Geotehnice
- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aprobat
- Studiul pedologic.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este în intravilanul Municipiului și este teren arabil.

Ca și categorie de folosință terenurile sunt arabile și sunt proprietatea privată a doamnelor Vujdeu Ancuta și Vujdeu Diana Liliana..

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

- 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.

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

- stratificatia terenului: - umplutura 1,00 m

- complex argilos prafos nisipos, cafeniu – galbui, plastic consistent intre -1,00 si 3,60 m

- 3,60m C.T.N.

- complex nisipos, cu pietris si bolovanis, cafeniu- galbui plastic consistent, saturat de indesare medie, intre - 3,60 si - 6,00 m C.T.N.

- apa subterana a fost interceptata la - 2,80 m si se prevede un regim ascensional maxim al apei subterane pana la adancimea de -1,40 m fata de nivel teren.

3.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei

Drumuri

In ceea ce priveste organizarea circulatiei in zona s-a tinut cont de drumurile de exploatare existente, drumuri care asigura si in prezent accesul la terenurile studiate, De 471 si De cu nr. cad. 330258.

Accesul la loturile se va face din drumul existent in partea de sud a incintei.

Pentru carosabilul din incinta s-a propus ca drumul de acces de 5,00 m latime.

Prin prezentul P.U.Z . se prevede modernizarea drumurilor de exploatare existente . In cadrul modernizarii drumurilor de exploatare se prevede amenajarea carosabilului.

Astfel se prevede :

- carosabilul de 4,00 m latime (avand in vedere ca in zona nu exista circulatie intensa).

Accesul din drumul existent se face pe cele doua podete existente peste canal.

Parcajele

Pentru fiecare lot in parte se va considera un loc de parcare ocazionala pe partea de acces carosabil prevazuta la fiecare lot. In incinta vor fi prevazute garaje.

Spatii verzi

Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea spatiilor verzi de aliniament si a celor doua zone verzi prevazute prin P.U.Z., cate unul pe fiecare teren studiat, si un spatiu verde pe latura de est, nord si vest perdea de protectie.

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

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

In zona propusa pentru lotizare au fost propuse in total 2 loturi pentru construire de locuinte P, P+1+M, locuinte care vor fi retrase fata de aliniamentul stradal cu distante cuprinse intre 32,99 m si 34,71 m.

Clădirile de locuit vor fi retrase față de limita de proprietate nord cu distante între 2,26m și 19,32 m, iar față de limita de proprietate est și vest cu minim 2,00 m.

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

La stabilirea edificabilului s-a tinut cont de canalele care inconjoara pe trei laturi amplasamentul, pentru a asigura accesul utilajelor de intretinere a canalelor.

IN INCINTA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA DE LOCUIT Din care constructii	-	-	8.116,68 (2.433,80)	74,43 (30,00)
2	SPATII VERZI	-	-	2.235,95	20,47
3	CIRCULATII	-	-	318,10	2,92
4	ZONA EDILITARE	-	-	237,27	2,18
5	TEREN AGRICOL	10.904,00	100,00	-	-
6	TOTAL GENERAL	10.904,00	100,00	10.904,00	100,00

IN ZONA STUDIATA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA DE LOCUIT Din care constructii	5.098,68 (248,54)	26,18 (1,30)	13.211,36 (3.963,41)	69,19 (30,00)
2	SPATII VERZI	432,01	2,26	2.663,96	13,96
3	CIRCULATII	878,89	4,60	1.196,99	6,27
4	ZONA EDILITARE	-	-	237,27	1,27
5	TEREN AGRICOL	6020,00	32,47	-	-
6	CANAL	1784,42	9,35	1784,42	9,34
7	TOTAL GENERAL	19.094,00	100,00	19.094,00	100,00

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

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

Criteii. Compozitionale

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

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

Criterii functionale

- asigurarea suprafetelor maxime construite, respectand procentul de ocupare al solului specific zonei functionale

Aliniamentul obligatoriu este determinat de relatia rezultata intre dimensiunile loturilor si cladirile propuse. Respectarea aliniamentului este impus si din considerente compozitionale si functionale, si de aliniamentul cladirii existente.

Aliniamentul este mentionat in plansa 03, aliniamentul va fi la 34,71, respectiv 32,99m de frontul stradal .

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de:

- necesitatile functionale maxim D+P+M sau P + 1+ M.

Inaltimea maxima la cornise 7,50 m.

Modul de utilizare al terenului

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

Pentru zona de locuit se propun urmatoorii coeficienti maximi :

Locuinte:	P.O.T. min	= 10,00 %
	C.U.T. min	= 0,30
	P.O.T. max	= 30,00 %
	C.U.T. max	= 0,90

Plantatii

Au fost mentinute zonele verzi de aliniament existente in lungul drumului existent si pe carosabilul propus, au fost prevăzute zone verzi de aliniament..

Zona verde propusa a fi amenajata va fi plantata cu gazon decorativ, cu catina rosie (tamarix)si plante floricole cu frunze decorative, etc. Deasemenea pe fiecare lot in parte va fi prevazuta si o zona verde, plantata, zona dintre constructie si limita de proprietate de la frontul stradal

3.6 Echipare edilitara

Alimentare cu apa.

Alimentarea cu apă

Pentru asigurarea alimentării cu apă pentru gospodăriile din zonele studiate se propune realizarea unei rețele de distribuție a apei pe fiecare lot, o retea care sa faca legatura intre putul forat si cladirea de locuit. Fiecare lot in parte va avea propriul put forat in partea de nord a incintelor.

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

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

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

Canalizarea menajeră

În zona propusă nu există sisteme centralizate de canalizare menajeră, astfel se propune realizarea de colectoare principale care să colecteze și să conducă apele uzate spre bazinul vidanjabil etans, propus pentru fiecare lot în parte

Canalizarea pluvială

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

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

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

. Breviar de calcul - Alimentare cu apă și canalizare

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

a.Date de calcul

- Tipul unitatii - 2 locuințe unifamiliale
- Numar locuitori - 6 persoane
- Suprafata construita: 2.433,80 mp
- Utilarea cu obiecte sanitare:

	Buc/ 1 Casa	Total
Lavoar	3	3
Vase closet	2	2
Cada baie	1	1
Dusuri	1	1
Spalator vase	1	1
Masina sp. rufe	1	1
Masina sp. Vase	1	1
Robinet dublu 1/2"	2	2
Sifon pardoseala	3	3

- Necesarul specific de apa rece si calda pentru un locuitor .
 $q_{sp} = 170$ l/ persoana, in cazul prepararii locale a apei calde.
 $q_{sp\ acm.} = 60$ l/ persoana la $45^{\circ}C$, apa calda menajera

b. Calculul necesarului zilnic de apa potabila

$$Q_{zimed} = q_{sp} \times N = 170 \text{ l/ pers} \times 6 \text{ persoane} = 1020 \text{ l/ zi} = 0,10 \text{ mc./zi}$$

$$Q_{zimax} = Q_{zimed} \times K_{zi} = 0,10 \text{ mc/zi} \times 1,25 = 0,125 \text{ mc./zi}$$

Unde : $K_{zi} = 1,25$ pentru instalatia cu apa rece , canalizare si prepararea locala a apei calde menajere.

$$Q_{orarmax} = (Q_{zimax} / 24) * k_o = (0,125 / 24) * 2,80 = 0,014 \text{ mc/ora.}$$

$Q_{zimed} = 0,102 \text{ mc./zi}$
$Q_{zimax} = 0,123 \text{ mc./zi}$
$Q_{orarmax} = 0,014 \text{ mc./ora}$

c. Calculul debitului de calcul „ q_c ”

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

Unde : $a = 1$ - prepararea locala apa calda menajera

E – suma echivalentilor punctelor de consum conform calculului:

- lavoare	buc.	3 x 0,35 =	1,05
- 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.	1 x 1,00 =	1,00
- 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

$E = 9,40$

$$E = 9,40 / \text{locuinta} \times 2 \text{ locuinte} = 18,80$$

$$q_c = 1 * 1 * 1 * 4,33 = 4,33 \text{ l/sec}$$

2. CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE- .

a. DETERMINAREA DEBITELOR DE RESTITUTIE

Conform STAS 1846

$$Q_{szimed} = Q_{zimed} \times 0,80 = 0,102 \text{ mc/zi} * 0,80 = 0,0816 \text{ mc./zi}$$

$$Q_{szimax} = Q_{zimax} \times 0,80 = 0,123 \text{ mc/zi} * 0,80 = 0,0984 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{soramax} = Q_{oramax} \times 0,80 = 0,014 \text{ mc/ora} * 0,80 = 0,0112 \text{ mc/ora}$$

b. DETERMINAREA DEBITULUI DE CALCUL

Conform STAS 1795 – 87

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

Unde: Q_c = Debitul de calcul

Q_s = Debit corespunzator valorii sumei echivalentilor E_s , ai obiectelor

sanitare.

$$q_{s\max} = 1,15 \text{ l/sec} = \text{debitul specific de scurgere maxim al obiectelor sanitare.}$$

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

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

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

Calculul sumei echivalentilor de debite de scurgere E_s .

- lavoare	buc.	3 x 1,00 = 3,00
- vase closet	buc.	2 x 6,00 = 12,00
- cada baie	buc.	1 x 2,00 = 2,00
- dus	buc.	1 x 2,00 = 2,00
- spalator vase	buc.	1 x 1,00 = 1,00
- masina de spalat vase	buc.	1 x 2,00 = 2,00
- masina de spalat rufe	buc.	1 x 1,50 = 1,50
- sifon de pardoseala	buc.	3 x 1,00 = 3,00

$$E = 26,50$$

$$E = 26,50/\text{locuinta} \times 2 \text{ locuinte} = 53,00$$

$$Q_s = a * 0,70 * 7,28 = 0,33 * 0,70 * 7,28 = 1,681 \text{ l/sec}$$

$$Q_c = 1,681 + 1,15 = 2,831 \text{ l/sec}$$

3. CANALIZAREA APELOR METEORICE –ETAPA I.

Conform STAS 1846- 90

Calculul debitului de calcul

Unde :

- $m = 0,8$ pt. $t \leq 40$ min.
- S = aria bazinului de canalizare în hectare.
 $S = 1,90$ ha.

Din care:

$$S_1 = 0,040 \text{ ha. – învelitori.}$$

$$S_2 = 0,032 \text{ ha. – platforme betonate, drumuri, parcări, trotuare}$$

$$S_3 = 1,018 \text{ ha. – zone verzi si gradini}$$

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

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

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

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

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

$$\Phi = (0,040 \times 0,95 + 0,032 \times 0,85 + 1,018 \times 0,10) / 1,33 = 0,167 / 1,33 = 0,125$$

i – intensitatea ploii de calcul, $i=90$ l/sec.ha-pentru; $f=1/2$; zona 13.

$$Q_f = 0,80 \times 1,33 \times 0,125 \times 90 = 11,97 \text{ l/sec}$$

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii ,cu combustibil solid .

Alimentarea cu energie electrica

Noile cladiri vor fi racordata la reseaua electrica existenta in zona, in partea de sud a amplasamentului, este o retea LES 0,4 kv bransamente terci la care se vor racorda cele doua cladiri de locuit .

Retelele electrice vor fi realizate subteran.

Alimentare cu gaz

Nu exista retea de alimentare cu gaze naturale in apropiere.

Telecomunicatii

Pentru obiectivele propuse se va utiliza telefonie mobila.

Gospodaria comunală

In toate parcelele vor fi prevazute platforme de colectare a deseurilor menajere solide care vor fi colectate de serviciul de salubritate a localitatii. Aceste platforme vor fi betonate si usor de intretinut, cu acces usor la ele.

3.7. Protectia mediului

Din punct de vedere a mediului, nu sunt riscuri de inundatii sau alunecari de teren in aceasta zona, nici riscuri tehnologice nu sunt.

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

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

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

În cazul cutremurelor de pământ este bine să fie respectat :

- a). –pentru zona de locuit:
 - P.O.T. max. = 30,00 %,
 - regim de înălțime max P+1+M
 - C.U.T. max = 0,90

b).

Proiectarea și construirea antiseismică

Conform P. 100/92.

Planificarea activității de construcție se va baza pe următoarele principii:

Încadrarea noilor construcții în mediul natural și în mediul construit se va face în așa fel încât să se evite sporirea riscurilor implicate de efectele potențiale, directe sau indirecte, ale unor viitoare cutremure puternice. S-a limitat densitatea de construcție (P.O.T. max – 30,00 %), precum și numărul persoanelor care pot ocupa pe perioade lungi de timp, construcțiile de tip curent, clădiri de locuit (C.U.T max = 0,90).

Distanța dintre cladirile propuse este de 22,50 m., iar între cladirile propuse și cea existenta este de 55,00 m.

Regimul de înaltime este D+P+M sau P+1+M

Cladirile vor fi retrase fata de frontul stradal cu 34,71, respectiv 32,99m de frontul stradal .

Structura de rezistenta va respecta prevederile normelor in vigoare.

De asemenea , se vor asigura căi multiple de acces și comunicare pentru eventuala necesitate a evacuării de urgență în scopul limitării efectelor unor eventuale cutremure puternice.

Inundatii

Nu este cazul.

Alunecari de teren

Nu este cazul.

3.9. Obiective de utilitate publica

Fiind vorba de un teren privat cu functiune de locuit, obiectiv de utilitate publica este carosabilul de 4,00 m latime cu amenajarile aferente si spatiul verde de aliniament.

5. Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se mobileaza partea de vest a intravilanului Municipiului Arad, prin extinderea zonei de locuit in trupul izolat existent..

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

Proiectantul considera ca amplasarea acestui obiectiv vine in completarea frontului existent..

Intocmit
Urbanism

Arh. Serban E.

**REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM**

U.T.R.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local 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:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Normele de aplicare a Legii 350/2001 cu completari ulterioare.

3 Domeniul de aplicare:

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

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

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Terenuri agricole în intravilan:

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

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

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

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

– Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

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

- Zone construite protejate:

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

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

– Expunerea la riscuri naturale:

Nu e cazul.

- **Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul

- **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

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

• **Utilizări permise:**

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

Asigurarea echipării tehnico edilitare

• **Utilizări permise cu condiții :**

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

Pentru zona de locuit	P.O.T. min	=	10,00 %
	C.U.T. min	=	0,30
	P.O.T. max	=	30,00 %
	C.U.T. max	=	0,90

• **Utilizări interzise:**

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

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

Unitățile industriale.

- **Asigurarea echipării edilitare:**

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

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

• **Utilizări permise:**

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

• **Utilizări permise cu condiții :**

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

• **Utilizări interzise:**

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

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

- Asigurarea compatibilității funcțiilor:

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

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

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

- funcțiune dominantă – funcțiunea de locuire.
- funcțiuni complementare – spații comerciale, sedii firme, birouri, cabinete.

- Procentul de ocupare a terenului

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

Pentru zona de locuit

P.O.T. min	=	10,00 %
C.U.T. min	=	0,30
P.O.T. max	=	30,00 %
C.U.T. max	=	0,90

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Orientarea față de punctele cardinale:

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

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

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

- Construcțiile de locuit

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

- Amplasarea față de drumuri publice:

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

- Amplasarea față de aliniament:

- Clădirile vor fi amplasate retrase față limita de proprietate cu 34,71 m, respectiv 32,99 m față de frontul stradal propus

- 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 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate , conform art.615 din Codul Civil.

- cu minim 2,00 m fata de limitele laterale

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

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

d) cladiri izolate

- minim 2,00 m față de limita est si vest

- între 2,26 m si 19,32 m, față de limita laterala nord

- între 32,99 m si 34,71 m față frontul stradal.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

– Accese carosabile

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

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

Vor fi prevăzute:

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

– Accesele pietonale:

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

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

Suprafețele de teren aferente circulațiilor carosabile cât și cele pietonale și zonelelor verzi de aliniament vor trece în domeniul public.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

– Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

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

– Realizare de rețele edilitare:

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

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

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

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelilor 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 rețelilor 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 rețelilor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

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

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

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z se propune construirea a 2 clădiri de locuit pe cele doua loturi reglementate

Parcelaele sunt construibile deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară;

- Regimul de înălțime:

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 = 0,90 pentru zona de locuit si zona de functiuni complementare.

Regimul de înălțime maxim stabilit de prezentul regulament este

- maxim D+P+M sau P+1+M

– 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 :

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

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

– Spații verzi amenajate și de aliniament:

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

Pentru construcțiile de locuit vor fi prevăzute spații verzi, plantate, cu rol decorativ și de agrement 2.231,95 mp, respectiv 20,47% din suprafața totală a terenului.

– Împrejurimi:

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

împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și sau integrării clădirilor în carcaterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

L - funcțiune predominantă - zona de locuit

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

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

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

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

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

30, 31, 32, 33

Utilizare funcțională

Locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare

Utilități admise

- clădiri de locuit și spații comerciale, sedii firme, birouri, cabinet

Utilități admise cu condiții

documentație - anexe (garaje) cu condiția respectării P.O.T-ului stabilit prin prezenta

Utilități interzise

- orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism
- orice activitate care crează discomfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

Caracteristica parcelei

- suprafața parcelelor este de 5.667,00 mp, respectiv 5.237,00 mp.
- adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea acesteia

Aliniament

- conform planșei de Reglementări urbanistice – retragere între 32,99 m și 34,71 m de la frontal stradal

Circulații , accese și parcări

- parcela are asigurat accesul prin carosabile de 5,00 m lățime
- parcare este asigurată integral pe lot

Înălțimea maximă admisă D+P+M sau P+1+M – cu înălțime maximă la cornișe de 7,50 m.

Spații verzi, plantate 20,47 %, și pe fiecare lot în parte sunt asigurați minimum 26 mp / persoană.

V U.T.R.

- vecinatati - la nord - Canal – nr. cad. 330498
- la sud - Canal – nr. cad. 330245
- la vest - Canal – nr. cad. 330245
- la est - zona de locuit. Nr. cad. 342395

Intocmit
Arh. Șerban Elvira

3.PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor precum si o estimare a costurilor:

1. Se vor realiza retelele edilitare energie electrica,
- extindere retea de joasa tensiune in sapatura 70 m
Costuri private 2.100 euro
Timp finalizare 09. 2018

2. Se vor realiza retelele edilitare apa si canalizare,
- retea apa in sapatura 4x 23 m ,
Costuri private 1.840 euro
Timp finalizare 10. 2018

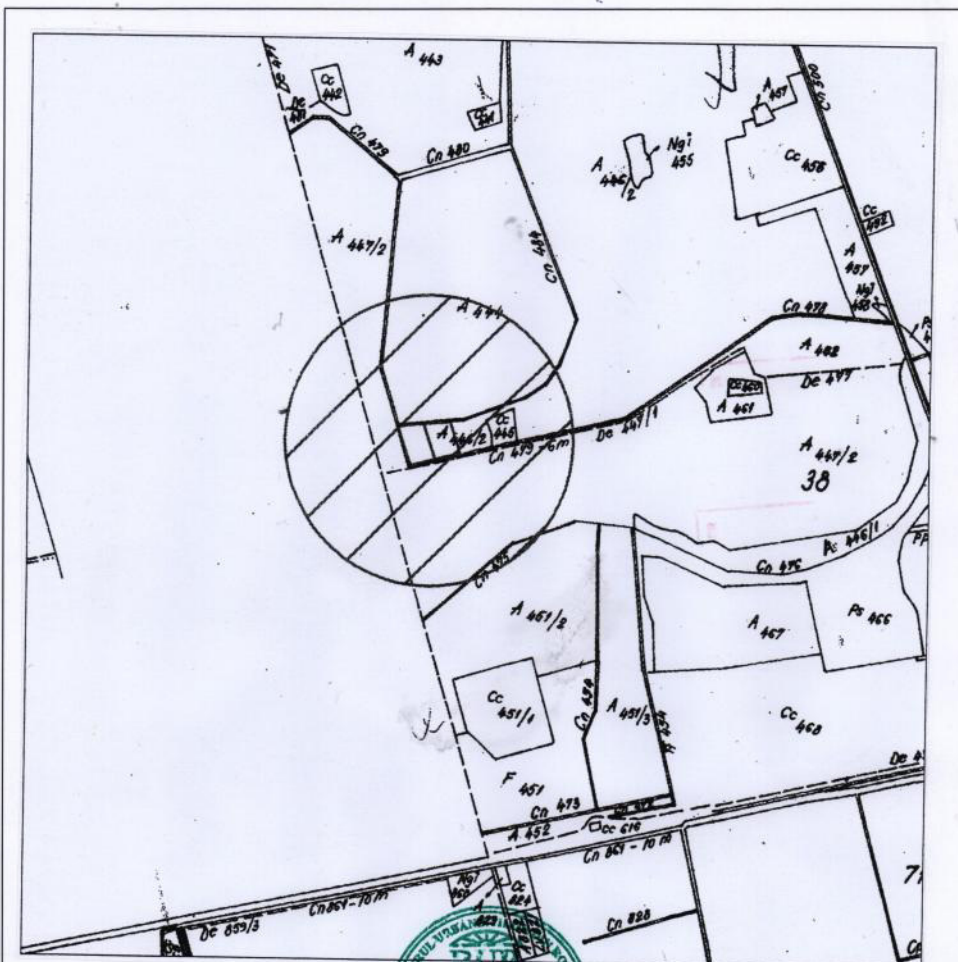
3 Se vor executa aleile de acces in incinta
- alei carosabile
Costuri private 800 euro

Timp finalizare 09. 2019

4. Se vor construii cladirile de locuit
Toate aceste lucrari se vor executa pe baza unor proiecte aprobate .

Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului, pe cheltuiala acestuia si se vor executa etapizat .
Timp finalizare 12. 2020

Intocmit
Arh. Șerban Elvira



AMPLASAMENT OBIECTIV



Verificator/ Expert		Semnatura	A1; A2	
			Cerinta	
PRO URBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revoluției nr. 71, JO2/1360/1994			Beneficiar: VUJDEU ANCUTA VUNDEU DIANA LILIANA	
	Numele	Semnatura	Scara	Nr pr.
Sef proiect	arh. Serban Elvira		1: 1000	59
Proiectant	arh. Serban Elvira		Data	2016
Desenat	arh. Serban Elvira			
			CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ARAD, INTRAVILAN, nr. cad. 330256, 342594	Faza P.U.Z.
			INCADRARE IN ZONA	Pl. nr 01

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
 IN REGIM MAXIM DE INALTIME D+P+M SAU P+TE+M
 STR. CAMPUL ALBINELOR NR. 20 B TRUP IZOLAT
 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Parcela(CF330256)
 Etimologia:
 Nr. Coordonate pct.de contur Lungimi
 Pct. AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA laturi
 X [m] Y [m] D(i,i+1)
 0 1 2 3
 35 528493,717 205094,505 61,000
 36 528479,474 205035,191 18,086
 37 528486,456 205028,968 76,049
 38 528568,660 205005,094 2,048
 39 528570,698 205005,542 33,139
 40 528575,534 205068,320 27,914
 41 528577,793 205068,142 88,731
 CXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 S(CF330256)=566,89mp P=306,97m



Parcela(CF342394)
 Etimologia:
 Nr. Coordonate pct.de contur Lungimi
 Pct. AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA laturi
 X [m] Y [m] D(i,i+1)
 0 1 2 3
 70 528583,010 205130,381 78,763
 71 528504,375 205155,546 1,776
 72 528507,960 205153,819 61,000
 73 528493,717 205094,505 88,731
 74 528577,793 205068,142 64,450
 CXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 S(CF342394)=525,80mp P=294,72m

Parcela(total)
 Etimologia:
 Nr. Coordonate pct.de contur Lungimi
 Pct. AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA laturi
 X [m] Y [m] D(i,i+1)
 0 1 2 3
 39 528570,658 205005,542 33,139
 40 528575,534 205038,320 64,450
 41 528577,793 205068,142 88,731
 70 528583,010 205130,381 78,763
 71 528504,375 205155,546 1,776
 72 528507,960 205153,819 61,000
 73 528493,717 205094,505 88,731
 74 528577,793 205068,142 64,450
 CXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 S(total)=1090,38mp P=424,22m

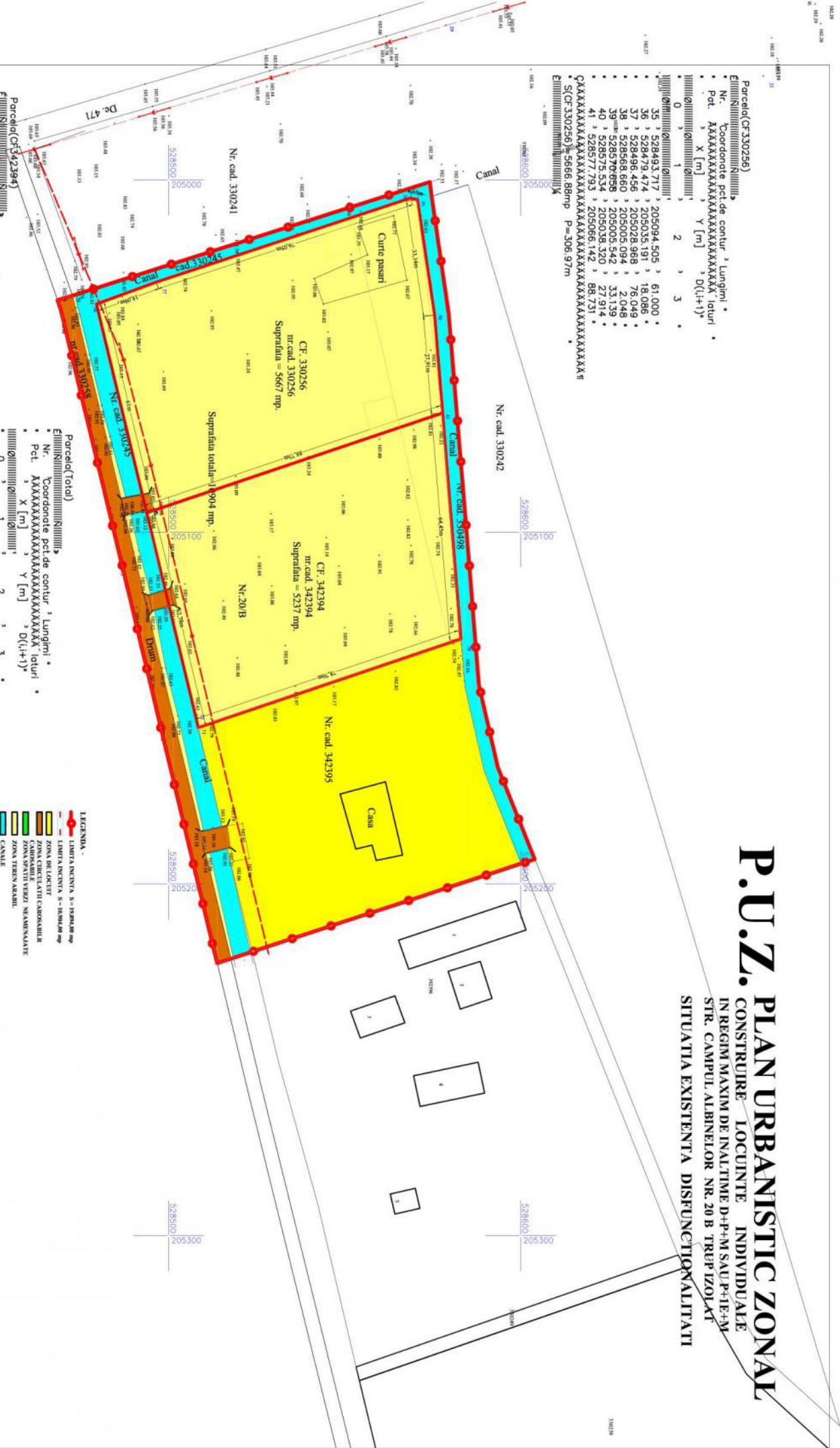
- LEGENDA:
- LIMITA INGENIA S - terenul de mp
 - LIMITA INGENIA S - terenul de mp
 - ZONA URBANISTICA
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PROPRIETARILOR FIZICI SI SAZIMICE
 - TERENURI AVANTINAND DOMENIUL PUBLIC

Verificator/ Expert	Semnatura	AI: A2	Beneficiar:	Nr. pr.
PRO URBAN S.R.L.			VIUDEU ANCIUTA SI VIUDEU DIANA LIHLIANA	60
Self proiect	Numele	Scara	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM MAXIM DE INALTIME D+P+M SAU P+TE+M STR. CAMPUL ALBINELOR NR. 20 B TRUP IZOLAT	Faza
Protectant	arb. Serban Elvira	1: 1000		P.U.Z
Descriabil	arb. Serban Elvira	Data	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Pt. nr
		2016		02

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
 IN REGIM MAXIM DE INALTIME D+P+M SAU P+1E+M
 STR. CAMPUL ALBINELOR NR.20 B TRUP IZOLAT
 SITUATIA EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI

Parcela(CF330256)
 Eliminatorii
 Nr. Coordonate p.c.t.de contur Lungimi
 Pct. AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA laturi
 X [m] Y [m] D(i,i+1)
 0 1 2 3
 35 528493.717 205094.505 61.000
 36 528479.474 205035.191 18.086
 37 528498.456 205028.968 76.049
 38 528568.660 205005.094 2.048
 39 528570.698 205005.542 33.139
 40 528575.534 205038.320 27.914
 41 528577.793 205066.142 88.731
 CAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
 S(CF330256)=5666.89mp P=306.97m
 Eliminatorii



LEGENDA

- LIMITA INCIUTA S. - 100000 mp
- LIMITA INCIUTA S. - 1000000 mp
- ZONA DE LOCUIT
- ZONA CIRCULATI CANABIL
- CANABIL
- ZONA SPAZI VERZI NEAMBALATE
- ZONA TERENARABIL
- CANALE

Parcela(Total)
 Eliminatorii
 Nr. Coordonate p.c.t.de contur Lungimi
 Pct. AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA laturi
 X [m] Y [m] D(i,i+1)
 0 1 2 3
 39 528570.658 205005.542 33.139
 40 528575.534 205038.320 27.914
 41 528577.793 205066.142 88.731
 70 528568.660 205005.094 2.048
 71 528568.660 205005.094 2.048
 72 528508.375 205155.546 1.776
 73 528508.375 205155.546 1.776
 74 528508.375 205155.546 1.776
 75 528508.375 205155.546 1.776
 76 528508.375 205155.546 1.776
 77 528508.375 205155.546 1.776
 78 528508.375 205155.546 1.776
 79 528508.375 205155.546 1.776
 80 528508.375 205155.546 1.776
 CAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
 S(Total)=10903.69mp P=424.32m
 Eliminatorii

Parcela(CF342394)
 Eliminatorii
 Nr. Coordonate p.c.t.de contur Lungimi
 Pct. AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA laturi
 X [m] Y [m] D(i,i+1)
 0 1 2 3
 70 528568.660 205155.546 1.776
 71 528508.375 205155.546 1.776
 72 528508.375 205155.546 1.776
 73 528508.375 205155.546 1.776
 74 528508.375 205155.546 1.776
 75 528508.375 205155.546 1.776
 76 528508.375 205155.546 1.776
 77 528508.375 205155.546 1.776
 78 528508.375 205155.546 1.776
 79 528508.375 205155.546 1.776
 80 528508.375 205155.546 1.776
 CAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
 S(CF342394)=5226.80mp P=294.72m
 Eliminatorii

Verficator/ Expert	Semnatura	AI, A2	Certifica	
<p>PRO URBAN S.R.L. arhitectură, urbanism, design B-dul Revoluției nr. 71, 069138/1994</p>				
Beneficiar:	VUDEU ANCIUTA SI			Nr P: 60
	VUDEU DIANA LIJIANA			Faza P.U.Z.
Sef proiect	ath. Serban Elvira	Scara 1: 1000	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM MAXIM DE INALTIME SAU P+1E+M STR. CAMPUL ALBINELOR NR.20 B TRUP IZOLAT	P.L.Z.
Protectant	ath. Serban Elvira	Data 2016	SITUATIE EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI	Pl. nr 02
Descrie	ath. Serban Elvira			