

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Lilioara Stepanescu

Hr. 147 / 3.05.2011

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona –“**Construire PENSIUNE D+P+1E+M si AMENAJARE LUCIU DE APA**”, in extravilanul municipiului Arad, beneficiar *Filip Mariana*, proiect nr.82/2008, elaborat de SC Proiect Linia B SRL, arhitect R.U.R. Radu Maran .

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 15803 din 28.04.2011 ;

-raportul nr.15803 din 28.04.2011 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent pentru,„**Construire PENSIUNE D+P+1E+M si AMENAJARE LUCIU DE APA**”,in extravilanul municipiului Arad, in scris in C.F. nr. 318787, nr. Cad 11846; CF.nr. 318788, Cad. 11847, beneficiar *Filip Mariana*, proiect nr. 82/2008 elaborat de SC Proiect Linia B SRL, arhitect R.U.R. Radu Maran,

-raportul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată cu modificările și completările ulterioare , precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ G.M. 010 – 2000 ;

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

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr.13 din 14.04.2011 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent – „**Construire PENSIUNE D+P+1E+M si AMENAJARE LUCIU DE APA**“, amplasat in extravilanul municipiului Arad, in scris in C.F. nr.318787, nr. Cad 11846; CF.nr. 318788, Cad. 11847, beneficiar *Filip Mariana*, proiect nr.82/2008 elaborat de SC Proiect Linia B SRL, arhitect R.U.R. Radu Maran, conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare ;

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

Art.4.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , *Filip Mariana* și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI
ARAD
Nr.15.803A0/28.04. 2011

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant „Construire **PENSIUNE D+P+1E+M si AMENAJARE LUCIU DE APA**”, amplasat in extravilanul municipiului Arad, in scris in C.F. 318787, nr. Cad 11846; CF.nr. 318788, Cad. 11847; beneficiar *Filip Mariana*, proiect nr.82/2008 elaborat de SC Proiect Linia B SRL, arhitect R.U.R. Radu Maran,

Având în vedere că *au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.240/24.02.2009*, în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant „Construire **PENSIUNE D+P+1E+M si AMENAJARE LUCIU DE APA**”, in extravilanul municipiului Arad, beneficiar *Filip Mariana* .

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.15803/A1/din 28.04. 2011

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **„Construire PENSUNE D+P+1E+M și AMENAJARE LUCIU DE APA”**, beneficiar *Filip Mariana*, în extravilanul municipiului Arad .

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. 15803/09.03.2011 privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona **„Construire PENSUNE D+P+1E+M și AMENAJARE LUCIU DE APA”** , în extravilanul municipiului Arad

Având în vedere prevederile ***Certificatul de Urbanism nr. 240/24.02.2011;***

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic de Zona **„Construire PENSUNE D+P+1E+M și AMENAJARE LUCIU DE APA”**, în extravilanul municipiului Arad ;

Planul Urbanistic Zonal este elaborat de proiectantul SC Proiect Linia B SRL, arhitect R.U.R. Radu Maran, proiect nr.82/2008 la cererea beneficiarului Filip Mariana.

Terenul detaliat în cadrul PUZ însumează o suprafață de 20340mp+9000mp=29.340mp, proprietatea d-nei *Filip Mariana*, înscris în CF nr. 318787, nr. Cad 11846; CF.nr. 318788, Cad. 11847, este arabil, situat în extravilanul municipiului Arad, conform extrasului de CF anexat documentației.

Din punct de vedere urbanistic terenul în studiu este delimitat astfel:

La N terenul agricol în extravilan, proprietate privată

La S terenul agricol în extravilan, proprietate privată

La E terenul agricol în extravilan, proprietate privată

La V – Dc 471

Proiectul propune realizarea în extravilanul municipiului Arad, (în partea de vest), la aprox. 250m față de DN7, pe partea stângă a sensului de mers Arad-Nadlac, a unei pensiuni D+P+1E+M și amenajarea luciului de apă existent pt pescuit și agrement inclusiv, construcții anexe.

Existența luciului de apă pe terenul studiat face ca acest teren să fie un teren agricol neproductiv și neamenajat. Prin urmare, realizarea unei zone de agrement și pescuit și construirea unei pensiuni turistice ar fi oportună, data fiind și vecinătatea cu Hanul de la Răscruce.

Apropierea amplasamentului de municipiul Arad, face ca realizarea obiectivului propus să fie oportună, întrucât se vor realiza zone verzi amenajate, parcuri, spații de cazare, zone de agrement și pescuit. Un alt factor care favorizează realizarea acestui obiectiv este apropierea de DN7, aprox.250m, precum și apropierea de municipiul Arad.

Terenul studiat are acces direct de pe De 471 care face legatura intre DN7 si gara localitatii Santoma.

Toate utilitatile se vor racorda la retelele magistrale din vecinatate.

Prin analiza facuta mai sus s-a demonstrat posibilitatea realizarii investitiei din punct de vedere tehnic, amplasamentul propus de catre beneficiar intrunind conditiile necesare unei bune functionari.

Prezenta documentație urbanistică propune realizarea următoarelor obiective:

- Realizarea unei zone de agrement
- Asigurarea accesului in zona studiata de pe De 471
- Rezervarea suprafetelor de teren necesare spatiilor verzi
- Realizarea unei pensiuni D+P1E+M
- Asigurarea alimentarii cu apa si a canalizarii menajere si pluviale pt viitoarea investitie

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

$POT_{propus}=20\%$, $CUT_{propus}=1$

$Regim\ de\ inaltime = D+P1E+M$

$S_{teren}=29340mp$

$S_c=2395mp$

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

1. Agentia Regionala pt Protectia Mediului Timisoara NR. 456/16.11.2010
 2. Autoritatea Nationala Sanitara Veterinara nr.6315/5580/17.05.2010
 3. Aviz SC COMPANIA DE APA
 4. Administratia Nationala Apele Romane
 5. Aviz ENEL DISTRIBUTIE
 6. ROMATSA
 7. Aviz E-ON GAZ
 8. Acord Inspectoratul General pentru situatii de urgenta -PSI
 9. Acord Inspectoratul General pentru situatii de urgenta -PC
 10. Aviz DSP
 11. Aviz COMPANIA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI SI NATIONALE
 12. Comisia Tehnica din 14.04.2011
- Fata de cele de mai sus propunem:

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire PENSIUNE D+P+1E+M si AMENAJARE LUCIU DE APA**”, beneficiar Filip Mariana, in extravilanul municipiului Arad, înscris in CF 318787, nr. Cad 11846; CF.nr. 318788, Cad. 11847, care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare precum și ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Arhitect sef

Arh. Radu Dragan



Sef Serviciu,

ing. Szasz Mirela





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

Proiectare construcții civile și industriale

Arad, Bd. Decebal nr 12. tel/ fax 0257 – 280720; 0745 – 656493

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL

**„CONSTRUIRE PENSIUNE SI AMENAJARE LUCIU DE APA EXISTENT
PENTRU PESCUIT SI AGREMENT, INCLUSIV CONSTRUCTII ANEXE ”**
loc. Arad – extravilan

Beneficiar: FILIP MARIANA

Loc. Arad, str. Iosif Lengyel nr. 17, ap. 1

Proiectant general: S.C. Proiect Linia B S.R.L.

Loc. Arad, b-dul Decebal nr 12

Arhitectura: Arh. Bus Zoltan

Urbanism : Arh. Maran Radu

Colaboratori:

S.C. Rebo Consult Romania S.R.L.

S.C. Atelier A. S.R.L.

Ing. Sebin Etelka

Data elaborării: decembrie 2008

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



1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei – program

Proiectul propune realizarea în extravilanul orașului Arad (în partea de vest), la aproximativ 250 m față de DN 7 pe partea stângă a sensului de mers Arad - Nadlac, a unei pensiuni D+P+E+M și amenajarea luciului de apă existent pentru pescuit și agrement, inclusiv construcții anexe. Terenul studiat are o suprafață de 29.340 mp înscris în CF 76019 lot 2 nr. cad. 11846 și CF 76020 nedefinitiv lot 3 nr. cad. 11847. Practic acest teren este un teren agricol în extravilan proprietatea beneficiarului

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- reabilitarea accesului la viitoarea zonă, în contextul amplasamentului și a legăturilor acestuia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri în cadrul parcelei;
- asigurarea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării unei pensiuni

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale. În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Municipiului Arad Certificatul de Urbanism nr. 240 din 24.02.2009, beneficiar Filip Mariana

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 Municipiului Arad", faptic terenul fiind amplasat în extravilanul municipiului Arad având destinația de teren arabil. În zona studiată nu au fost elaborate alte studii anterioare prezentului PUZ.

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

- poziția terenului îi conferă o poziție importantă în cadrul rețelei de drumuri majore, terenul fiind situat la ~ 250 m față de DN7 Arad-Nadlac
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zonă de agrement;
- pentru realizarea zonei de mai sus amplasamentul studiat va fi scos din circuitul agricol
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelari, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc, prin rețele noi;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Arad cu destinația de teren arabil. Existența luciului de apă pe terenul studiat face ca acest teren să fie un teren agricol neproductiv și neamenajat, amenajarea lui în teren agricol productiv însemnând o investiție costisitoare. Data fiind apropierea de mun. Arad, amenajarea luciului de apă existent pentru pescuit și agrement inclusiv construcții anexe și construirea unei pensiuni este o soluție oportună deoarece se vor realiza zone verzi amenajate, luciul de apă va fi amenajat pentru agrement și pescuit, se vor realiza parcuri și spații de cazare atât pentru cei care vor beneficia de zona de agrement cât și turiști care vor tranzita pe DN 7. Existența drumului național DN7 Arad – Nadlac în apropierea zonei studiate (la nord) favorizează realizarea unei zone de agrement și pescuit cu construcții anexe și construirea unei pensiuni turistice.

Terenul studiat are acces direct de pe De 471 care face legătura între DN 7 și gara localității Santoma.

Prin definirea zonei studiate ca zonă de agrement, se clarifică funcțiunea dominantă a zonei studiate și relația ei cu zona din imediată vecinătate (în apropiere se afla Hanul de la Rascruce).

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se afla în extravilanul localității Arad, respectiv în partea de vest a localității și la sud față de drumul național DN 7 Arad – Nadlac, fiind accesibil de pe De 471 care îl delimitează în partea vestică.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

Localitatea Arad este așezată pe conurile de dejecție ale râului Mureș, care este alcătuit din pietrisuri și bolovanisuri nisipoase separate de starturide argile și prafuri argiloase. Argilele cuaternare cafenii, pe alocuri prafoase-nisipoase au o compoziție mineralogică constituită din: illit = 25 – 29%, caolinit = 22 – 26%, montmorillonit = 17 – 21%, clorit = 8 – 10%, feldspati = 2 -3%, CaCO₃ = 5 – 9%. Compoziția chimică medie pe zăcământ este: SiO₂=64,1%; Fe₂O₃=6,7%; Al₂O₃=14,4%; CaO=2,14%; MgO=1,1%; Na₂O=1,13%; K₂O=1,27%; CaO₃=1,8%

Hidrologic, amplasamentul se situeaza in localitatea Arad, la distanta medie de raul Mures, iar alternanta de strate permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permite ascensiunea apei subterane functie de: variatiile regimului precipitatiilor din zona, a nivelului apelor raului Mures si totodata a cantitatilor de ape pierdute din retelele subterane ce transporta aceste ape. Apa subterana a fost interceptata la data efectuarii forajului (ianuarie 2008) la adancimea de 2,50 m. Se prevede un regim maxim ascensional al acesteia pana la adancimea de 1,40 m.

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

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

2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la S – teren agricol in extravilan proprietate privata
- la E - teren agricol in extravilan proprietate privata
- la N - teren agricol in extravilan proprietate privata
- la V – De 471

Drumul de exploatare De 471 de pe care se va face accesul pe amplasament este un drum de pamant care se propune spre amenajare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate care este în prezent teren arabil in extravilan.

Din punct de vedere juridic, parcelele pentru care s-au cerut Certificatul de Urbanism sunt repartizate în felul urmator:

- a) C.F. 76020 nedefinitiva lot 3 nr. cad. 11847 in suprafata de 9000 mp pe care se propune construirea unei pensiuni D+P+E+M
- b) C.F. 76019 nedefinitiva lot 2 nr. cad 11846 in suprafata de 20340 mp pe care se propune amenajarea luciului de apa existent pentru pescuit si agrement, inclusiv constructii anexe.

Total incinta cu propuneri 29340 mp;

În stadiul actual, tinând cont de faptul ca terenul este arabil in extravilan cu luciul de apa existent , nu exista zone de spatiu verde amenajat. Nu exista riscuri naturale în zona, zone protejate sau cu regim special, unitati militare,

Analiza situatiei existente a relevat disfunctionaliti grupate pe categorii:

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

- drumul de exploatare De 471 de pe care se face accesul pe amplasament este in prezent un drum de pamant care se propune spre reabilitare

b) functionale: existenta în vecinatate a terenului studiat a drumului national DN 7 Arad – Nadlac nu impune interdictii si rezervari de suprafete de teren, deoarece distanta dintre limita zonei studiate si DN 7 Arad - Nadlac este > de 250m, deci nu impune restrictii.

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 vecinatate.

A. ALIMENTARE CU APĂ

Situația existentă

Zona nu dispune de retele de alimentare cu apa in sistem centralizat

Situația propusă

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face din putul forat existent pe amplasament.

B. CANALIZARE MENAJERĂ

Situația existentă

În zona nu exista retea de canalizare.

Situația propusă

Apele reziduale menajere se vor dirija prin conductele exterioare de canalizare menajeră spre un rezervor vidanjabil de 50 mc care va fi vidanjat de catre societati autorizate . Bazinul va fi betonat si hidroizolat. Se vor asigura pantele minime impuse de normativul I 9 pentru conductele de scurgere menajere. Conductele de canalizare menajeră din incintă vor fi de PP, Dn 110 mm , pentru scurgeri, cu mufă și garnitură de etanșeizare din cauciuc. Conductele se vor monta îngropat în pământ pe un pat de nisip de 10 cm, la o adâncime față de cota terenului de 80 cm minim. Panta minimă de montaj pentru conductele de scurgere menajeră având Dn 110 mm este de 2 % .

Apele menajere provenite de la camera de preparare a hranei in pensiune inainte de stocare in bazinul vidanjabil vor fi trecute printr-un separator de grasimi.

C. CANALIZARE PLUVIALĂ

Situația existentă

În zonă nu există rețea de canalizare pluviala.

Situația propusă

- Apele pluviale care cad pe acoperisurile cladirilor, fiind ape „conventional curate”, fara preepurare, se vor colecta rezervorul de ape pluviale.
- Apele pluviale care cad pe platforma betonata vor fi colectate prin rigole carosabile si dirijate prin separatorul de produse petroliere spre rezervorul de ape pluviale.

Apa colectata in rezervorul de ape pluviale va fi utilizata pentru intretinerea spatiilor verzi, iar surplusul de ape se vor deversa in canalul de

desecare identificat in rețeaua proprie, conform contractului nr. 87 / 01.09.2008 pct. IV art. 4.1 alin. a.

- Apele care cad pe spațiile verzi se vor infiltra în pământ.

D. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Situația existentă

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.

Situația propusă

Pensiunea propusă va fi dotată cu o centrală termică pe combustibil solid care va asigura încălzirea și necesarul de apă caldă. Echipamentul tehnologic pentru bucatărie va fi electric.

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 joasă tensiune.

Situația propusă

Pentru alimentarea cu energie electrică a amplasamentului studiat se propune racordarea de la rețelele electrice existente pe amplasament printr-un racord electric subteran. Iluminatul public se va realiza prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării amplasamentului.

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

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

2. Telecomunicații

Situația existentă

În zona studiată nu există rețele de telecomunicații

Situația propusă

Pentru asigurarea posibilităților de telefonie se propune contactarea unui furnizor de telefonie mobilă și internet

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

- se va reabilita drumul de exploatare De 471 de pe care se face accesul pe amplasament.
- asigurarea de locuri de parcare propuse a fi realizate pe terenul studiat;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltării zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul identificării parcelelor existente pe amplasamentul studiat, a fost realizată în noiembrie 2008 ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine și indicarea drumurilor care întretaie zona studiată. 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", conformitate cu regulamentul aferent PUG este terenul studiat se află în extravilanul municipiului Arad, având destinația de teren arabil.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se prevăd spații verzi și parcuri în interiorul amplasamentului studiat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune reabilitarea drumului de exploatare De 471 de pe care se face accesul în incintă cu propuneri.

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

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de agrement
- asigurarea accesului în zona studiata de pe drumul de exploatare De 471
- rezervarea suprafetelor de teren necesare spatiilor verzi;
- regim de înaltime propus maxim D+P+E+ M pentru pensiune
- asigurarea alimentarii cu apa si a canalizarii menajere si pluviale pentru viitoarea dezvoltare;

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementeaza posibilitatile de edificare în zona studiata.

Incinta cu propuneri este delimitata de De 471 pe latura vestica si terenuri arabile in extravilan proprietate privata pe celelalte laturi.

Suprafata zonei studiate = 140.109,00 mp

	Existent	Propus
POT max	0,00%	1,71%
CUT max	0,00	0,07

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	0,00	0,00	2395,00	1,71
Cai de circulatie pietonala de incinta	0,00	0,00	856,92	0.61
Cai de circulatie carosabila si parcuri de incinta	0,00	0,00	3404,29	2,43
Cai de circulatie carosabila de interes public	0,00	0,00	2871,68	2,05
Drum de pamant	2871,68	2,05	0,00	0,00
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	10202,91	7,28
Zone verzi neamenajate	3841,09	2,74	3545,00	2,53
Teren arabil in extravilan	111871,03	79,84	95208,00	67,95
Luciu de apa	17790,54	12,70	17790,54	12,70
Canale	0,00	0,00	1037,00	1,03
Tehnico - edilitare	0,00	0,00	100,00	0,07
Total	140109,00	100,00	140109,00	100,00

Suprafata incinta = 29.340, 00 mp

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

Bilant teritorial de incinta	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	0,00	0,00	2395,00	8,16
Cai de circulatie carosabila	0,00	0,00	1603,62	5,47
Cai de circulatie pietonala	0,00	0,00	856,92	2,92
Parcari	0,00	0,00	1800,67	6,14
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	9900,82	33,74
Luciu de apa	12682,97	43,23	12682,97	43,23
Teren arabil in extravilan	16657,03	56,77	0,00	0,00
Tehnico - edilitare	0,00	0,00	100,00	0,34
Total	29340,00	100,00	29340,00	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

Zona nu dispune de retele de alimentare cu apa in sistem centralizat
Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face din putul forat existent pe amplasament.

B. CANALIZARE MENAJERĂ

În zona nu exista retea de canalizare.

Apele reziduale menajere se vor dirija prin conductele exterioare de canalizare menajeră spre un rezervor vidanjabil de 50 mc care va fi vidanajat de catre societati autorizate . Bazinul va fi betonat si hidroizolat. Se vor asigura pantele minime impuse de normativul I 9 pentru conductele de scurgere menajere. Conductele de canalizare menajeră din incintă vor fi de PP, Dn 110 mm , pentru scurgeri, cu mufă și garnitură de etanșeizare din cauciuc. Conductele se vor monta îngropat în pământ pe un pat de nisip de 10 cm, la o adâncime față de cota terenului de 80 cm minim. Panta minimă de montaj pentru conductele de scurgere menajeră având Dn 110 mm este de 2 % .

Ăpele menajere provenite de ia camera de preparare a hranei in pensiune inainte de stocare in bazinul vidanjabil vor fi trecute printr-un separator de grasimi

C. CANALIZARE PLUVIALĂ

În zonă nu există rețea de canalizare pluviala.

- Apele pluviale care cad pe acoperisurile cladirilor, fiind ape „conventional curate”, fara preepurare, se vor colecta rezervorul de ape pluviale.

- Apele pluviale care cad pe platforma betonata vor fi colectate prin rigole carosabile si dirijate prin separatorul de produse petroliere spre rezervorul de ape pluviale.

Apa colectata in rezervorul de ape pluviale va fi utilizata pentru intretinerea spatiilor verzi, iar surplusul de ape se vor deversa in canalul de desecare identificat in rețeaua proprie, conform contractului nr. 87 / 01.09.2008 pct. IV art. 4.1 alin. a.

- Apele care cad pe spatiile verzi se vor infiltra in pamant.

D. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.

Pensiunea propus va fi dotata cu o centrala termica pe combustibil solid care va asigura incalzirea si necesarul de apa calda. Echipamentul tehnologic pentru bucatarie va fi electric.

F. INSTALAȚII ELECTRICE SI TELECOMUNICATII

1. Instalatii electrice

In zona studiata există rețele de distribuție a energiei electrice constând în linii electrice aeriene de joasa tensiune.

Pentru alimentarea cu energie electrică a amplasamentului studiat se propune racordarea de la rețelele electrice existente pe amplasament printr-un racord electric subteran. Iluminatul public se va realiza prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării amplasamentului.

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

In zona studiată nu există rețele de telecomunicații

Pentru asigurarea posibilităților de telefonie se propune contactarea unui furnizor de telefonie mobila si internet

G. GOSPODARIE COMUNALA

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 ecologic al municipiului Arad (ASA).

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de ~ 33,74% din suprafata studiata ocupata de spatii verzi. Se prevede recuperarea terenurilor degradate, amenajarea luciului de apa existent, 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

Depozitarea controlata a deseurilor: colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, 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: prin prezenta documentatie se prevede amenajarea unui teren arabil neproductiv si transformarea acestui teren in teren amenajat pentru pescuit si agrement cu spatii de cazare si introducerea lui in circuitul turistic

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii prin reabilitarea drumului de exploatare De 471 si realizarea de accese pietonale si carosabile spre interiorul parcelei studiate.

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

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire în special la :
 - 1.a. Solutiile de urbanism propuse creeaza suportul pentru activitati viitoare.
 - 1.b. Se încadreaza în documentatiile de urbanism cu caracter director.
 - 1.c. Actualmente terenul are categoria de folosinta teren arabil in extravilan cu luciului de apa existent, nu este un teren valoros pentru culturi , calitatea acestuia nefiind multumitoare.

1.d. Propunerile documentatiei de urbanism de creare a unei zone de agrement si pescuit si construirea unei pensiuni nu afecteaza mediul si nici sanatatea noilor utilizatori

1.e. Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, în baza unui contract si transportate la deponul municipiului Arad. Se va amenaja luciul de apa existent creindu-se astfel o zona pentru pescuit si agrement

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:

2.a. Propunerile promovate prin documentatia de fata nu produc efecte ireversibile. Terenul neproductiv si neamenajat dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv, se creeaza o zona de agrement in care spatiile verzi ocupa un loc important .

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 fiind zona de agrement, nu este poluanta.

2.f.iii - Nu e cazul.

2.g. Nu e cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Se va amenaja intersectia drumului de exploatare De 471 cu DN 7. si se va reabilita drumul de exploatare De 471.

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

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei, realizarea de spatii verzi si zone construite, precum si amenajarea luciului de apa existent.

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. INTODUCERE.

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL

**„CONSTRUIRE PENSIUNE SI AMENAJARE LUCIU DE APA EXISTENT PENTRU
PESCUIT SI AGREMENT, INCLUSIV CONSTRUCTII ANEXE ”**

loc. Arad – extravilan

Beneficiar: FILIP MARIANA

Loc. Arad, str. Iosif Lengyel nr. 17, ap. 1

Proiectant general: S.C. Proiect Linia B S.R.L.

Loc. Arad, b-dul Decebal nr 12

Arhitectura: Arh. Bus Zoltan

Urbanism : Arh. Maran Radu

Colaboratori:

S.C. Rebo Consult Romania S.R.L.

S.C. Atelier A. S.R.L.

Ing. Sebin Etelka

Data elaborării: decembrie 2008

2. DISPOZITII GENERALE

2.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal explicitează și detailează prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. al mun. Arad. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care stă la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesară modificarea Planului urbanistic general conform legii.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială sau prin refacerea în totalitate a acestei documentații.



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; 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 studiata se afla in extravilanul localitatii Arad, avand destinatia de teren arabil.

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.

2.3.4. Suprafata studiata nu a fost impartita in zone si subzone, iar incinta cu propuneri, dupa aprobarea prezentului PUZ, devenind un trup izolat cu functiunea dominanta de amenajare zona de agrement.

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:

- construire pe teren liber: pensiune si constructii anexe
- amenajarea luciului de apa existent pentru pescuit si agrement
- amenajari de spatii verzi
- cai de comunicatie
- echipare edilitara

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari sa se supuna 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 extravilan

3.2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Aspecte compozitionale 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 agrement, turism si prestari servicii

* constructii pentru stationari auto

Alin. 2. Profilul functional admis cu conditionari

* functiuni de locuire cu alta destinatie – cu conditia ca ele sa fie destinate personalului a carui prezenta este necesara pentru asigurarea conducerii activitatii si a pazei constructiilor

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

* constructii industriale si instalatii

* constructii de locuinte altele decat cele prevazute la art. 1

* constructie in interiorul perimetrelor de protectie ale forajelor de apa potabila, depozite de deseuri

Art. 3. Protectia fata de poluare si alte riscuri

* pentru construirea cladirilor si a instalatiilor in zona studiata 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

Pentru a fi construit un teren trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate si 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 DN7 Arad-Nadlac este de 480 m

Alin. 3. Distanta minima de amplasare fata de caile de circulatie incluse in trama stardala majora este de: drum colector profil transversal conform profilelor transversale stabilite pentru circulatii, unde fata de limitele de proprietate este prevazuta implantarea constructiilor la 2,80 m latura vestica.

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

Alin. 1. Distanta minima de la constructie pana la cel mai apropiat punct al limitei separatoare este de 1,00 m pana la marginea adiacenta

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

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:

- inaltimea fatadei celei mai inalte, respectand un minim de 6 m daca fatada mai putin inalta are goluri principale

- inaltimea fatadei mai joase respectand un minim de 6 m daca fatada mai joasa nu are goluri principale, iar fatada mai inalta are goluri

Art. 8. Inaltimea constructiilor

Inaltimea maxima a constructiei propuse cu destinatia de pensiune cu regim de inaltime D+P+E+M - este stabilita la H max la cornisa 12,00 m, H max. la coama 17,00 m, local se poate depasi in situatii deosebite impuse de necesitati tehnologice (motor ascensor, climatizare, hidrofor, etc) H = 19,00 m

Pentru constructiile anexe in regim de inaltime P, inaltimea maxima va fi de H = 3,50 m

Art. 9. Procentul de ocupare a terenului POT max. admis 20,00%; spatii verzi amenajate minim 21,00 %; platforme betonate, parcaje 15,00%, luci de apa 44%

Art. 10. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = 1,00

3.2.3. Organizarea circulatiei

Art. 11. Circulatii, accese, stationari

Alin. 1. Executia strazilor si a 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 la incinte – parcele - 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 interzise imitatiile stilistice, „folclorizarea” arhitecturala

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

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

* Imprejmuirile 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 se amplaseaza

* Volumul si pozitia acestora nu va sanjeni 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 amenajate. Se va trata ca spatiu verde cel putin 25% din suprafata totala a terenului.
- * 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 sau capacitati productive ce nu au asigurate toate utilitatile impuse de normele si normativele in vigoare

A. Alimentarea cu apa si canalizarea

A.1. Alimentarea cu apa

Zona nu dispune de retele de alimentare cu apa in sistem centralizat.

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face din putul forat existent pe amplasament.

A. 2. Canalizare ape uzate si evacuare ape pluviale

In zona nu exista retea canalizare menajera si pluviala.

a) Ape uzate

Apele reziduale menajere se vor dirija prin conductele exterioare de canalizare menajeră spre un rezervor vidanjabil de 50 mc care va fi vidanjat de catre societati autorizate . Bazinul va fi betonat si hidroizolat. Se vor asigura pantele minime impuse de normativul I 9 pentru conductele de scurgere menajere. Conductele de canalizare menajeră din incintă vor fi de PP, Dn 110 mm , pentru scurgeri, cu mufă și garnitură de etanșeizare din cauciuc. Conductele se vor monta îngropat în pământ pe un pat de nisip de 10 cm, la o adâncime față de cota terenului de 80 cm minim. Panta minimă de montaj pentru conductele de scurgere menajeră având Dn 110 mm este de 2 % .

Apele menajere provenite de la camera de preparare a hranei in pensiune inainte de stocare in bazinul vidanjabil vor fi trecute printr-un separator de grasimi

b) Ape pluviale

- Apele pluviale care cad pe acoperisurile cladirilor, fiind ape „conventional curate”, fara preepurare, se vor colecta rezervorul de ape pluviale.

- Apele pluviale care cad pe platforma betonata vor fi colectate prin rigole carosabile si dirijate prin separatorul de produse petroliere spre rezervorul de ape pluviale.

Apa colectata in rezervorul de ape pluviale va fi utilizata pentru intretinerea spatiilor verzi, iar surplusul de ape se vor deversa in canalul de desecare identificat in retea proprie, conform contractului nr. 87 / 01.09.2008 pct. IV art. 4.1 alin. a.

- Apele care cad pe spatiile verzi se vor infiltra in pamant.

B. Retele electrice si de telecomunicatie

B.1. Alimentarea cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrică a amplasamentului studiat se propune racordarea de la retelele electrice existente pe amplasament printr-un racord electric subteran. Iluminatul public se va realiza prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării amplasamentului.

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.

B.2. Telefonie

Pentru asigurarea posibilităților de telefonie se propune contactarea unui furnizor de telefonie mobilă și internet

C. Rețele alimentare cu gaze naturale

În zona nu există rețele de alimentare cu gaze naturale.

Pensiunea propusă va fi dotată cu o centrală termică pe combustibil solid care va asigura încălzirea și necesarul de apă caldă. Echipamentul tehnologic pentru bucatărie va fi electric.

4. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ – 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

Zona studiată se află în extravilan, în teritoriul administrativ al municipiului Arad, cu destinația de teren agricol în extravilan având mai multe trupuri izolate în vecinătate. Nu există prevederi ale PUG pentru zona studiată

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 reabilitarea drumului de exploatare De 471 de pe care se face accesul în incintă cu propuneri.

4.5. Zonificare funcțională - Reglementări

Deoarece propunerea formează un întreg ansamblu urbanistic omogen ca imagine, compoziție și volumetrie, cu caracteristicile stabilite prin regulamentul local de urbanism nu se propun zonificări funcționale

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

- generarea unei zone de agrement
- asigurarea accesului în zona studiată de pe drumul de exploatare De 471
- rezervarea suprafețelor de teren necesare spațiilor verzi;
- regim de înălțime propus maxim D+P+E+ M pentru pensiune
- asigurarea alimentării cu apă și a canalizării menajere și pluviale pentru viitoarea dezvoltare;

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

Incinta cu propuneri este delimitata de De 471 pe latura vestica si terenuri arabile in extravilan proprietate privata pe celelalte laturi.

Suprafata zonei studiate = 140.109,00 mp

	Existent	Propus
POT max	0,00%	1,71%
CUT max	0,00	0,07

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	0,00	0,00	2395,00	1,71
Cai de circulatie pietonala de incinta	0,00	0,00	856,92	0,61
Cai de circulatie carosabila si parcare de incinta	0,00	0,00	3404,29	2,43
Cai de circulatie carosabila de interes public	0,00	0,00	2871,68	2,05
Drum de pamant	2871,68	2,05	0,00	0,00
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	10202,91	7,28
Zone verzi neamenajate	3841,09	2,74	3545,00	2,53
Teren arabil in extravilan	111871,03	79,84	95208,00	67,95
Luciu de apa	17790,54	12,70	17790,54	12,70
Canale	0,00	0,00	1037,00	1,03
Tehnico - edilitare	0,00	0,00	100,00	0,07
Total	140109,00	100,00	140109,00	100,00

Suprafata incinta = 29.340, 00 mp

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

Bilant teritorial de incinta				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	0,00	0,00	2395,00	8,16
Cai de circulatie carosabila	0,00	0,00	1603,62	5,47
Cai de circulatie pietonala	0,00	0,00	856,92	2,92
Parcari	0,00	0,00	1800,67	6,14
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	9900,82	33,74
Luciu de apa	12682,97	43,23	12682,97	43,23
Teren arabil in extravilan	16657,03	56,77	0,00	0,00
Tehnico - edilitare	0,00	0,00	100,00	0,34
Total	29340,00	100,00	29340,00	100,00

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5.1. L. Locuirea

Subzone – locuinte de serviciu P+E+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 – industrie nepoluanta, anexe	IDn
- depozitare	IDd
- servicii, prstari, etc	IDs

5.4. C. Cai de comunicatie

Subzone – cai de comunicatie rutiere DN	Crn
- cai de comunicatiedrum 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 comunală	GC

6. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

6.1. Generalitati

Funcțiunea principală în zona este de teren agricol în extensiv. Toate autorizațiile de construire se vor elibera de către Primăria Municipiului Arad.

7. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – UTR-uri

7.1. Prescripții generale

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului local de urbanism (RLU) aferente PUZ se propune împărțirea teritoriului în zone și subzone, ale căror limite recent materializate după următoarele criterii: funcțiunea dominantă; axele străzilor (alei pietonale) ce le delimitează sau le leagă

În prezentul PUZ s-a prevăzut 1 zonă funcțională. Pentru această zonă s-au întocmit fișe cu prescripții și recomandări cu privire la regimul de amenajare instituit. Aceste prescripții completează, detailează și localizează prevederile generale pentru zonele cu caracteristici similare. Sunt formulate și aplicate prescripții identice (conf. Ghid GM010-2000 pag.25 alin. Ultim)

Total limita zona studiată	113.578,50 mp
Total zona aferentă investiție	7.124,00 mp

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

In cadrul zonei studiate Z1 sunt prevazuti urmatoarii indici:

POT existent = 0% ; CUT existent = 0, 00

POT si CUT propus se vor stabili prin PUZ .

Suprafata zonei studiate = 140.109,00 mp

	Existent	Propus
POT max	0,00%	1,71%
CUT max	0,00	0,07

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	0,00	0,00	2395,00	1,71
Cai de circulatie pietonala de incinta	0,00	0,00	856,92	0.61
Cai de circulatie carosabila si parcare de incinta	0,00	0,00	3404,29	2,43
Cai de circulatie carosabila de interes public	0,00	0,00	2871,68	2,05
Drum de pamant	2871,68	2,05	0,00	0,00
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	10202,91	7,28
Zone verzi neamenajate	3841,09	2,74	3545,00	2,53
Teren arabil in extravilan	111871,03	79,84	95208,00	67,95
Luciu de apa	17790,54	12,70	17790,54	12,70
Canale	0,00	0,00	1037,00	1,03
Tehnico - edilitare	0,00	0,00	100,00	0,07
Total	140109,00	100,00	140109,00	100,00

Suprafata incinta = 29.340, 00 mp

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

Bilant teritorial de incinta	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	0,00	0,00	2395,00	8,16
Cai de circulatie carosabila	0,00	0,00	1603,62	5,47
Cai de circulatie pietonala	0,00	0,00	856,92	2,92
Parcari	0,00	0,00	1800,67	6,14
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	9900,82	33,74
Luciu de apa	12682,97	43,23	12682,97	43,23
Teren arabil in extravilan	16657,03	56,77	0,00	0,00
Tehnico - edilitare	0,00	0,00	100,00	0,34
Total	29340,00	100,00	29340,00	100,00

8. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Nu exista unitati si subunitati teritoriale, terenul studiat se afla in extravilan, in teritoriul administrativ al municipiului Arad, cu destinatia de teren agricol.

8.1. Zona Z1

*** Date de recunoastere:**

- suprafata totala 29340,00 mp

*** Functiunii principale.**

- procentul de ocupare a terenului POT max = 20%
- coeficientul de utilizare a terenului CUT max = 1,00
- functiunea dominanta: zona de agrement

*** Delimitare:**

- la N, teren agricol cu luciu de apa neamenajat
- la V, De 471
- la S, teren agricol proprietate privata
- la E, teren agricol proprietate privata

*** 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 si carosabilelor in incinta

*** Regimul de aliniere:**

- aliniament propus cu retragere de min. 2 m de la limita de proprietate

*** Regim de inaltime max propus: D+P+E+M**

*** Accese pe parcela:**

- de pe De 471 care deserveste zona

*** 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

*** Restrictii:**

- schimbarea functiunii propuse
- constructii in zona de protectie
- 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
- amplasarea de unitati poluante

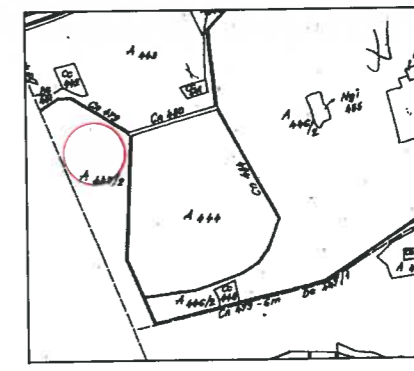
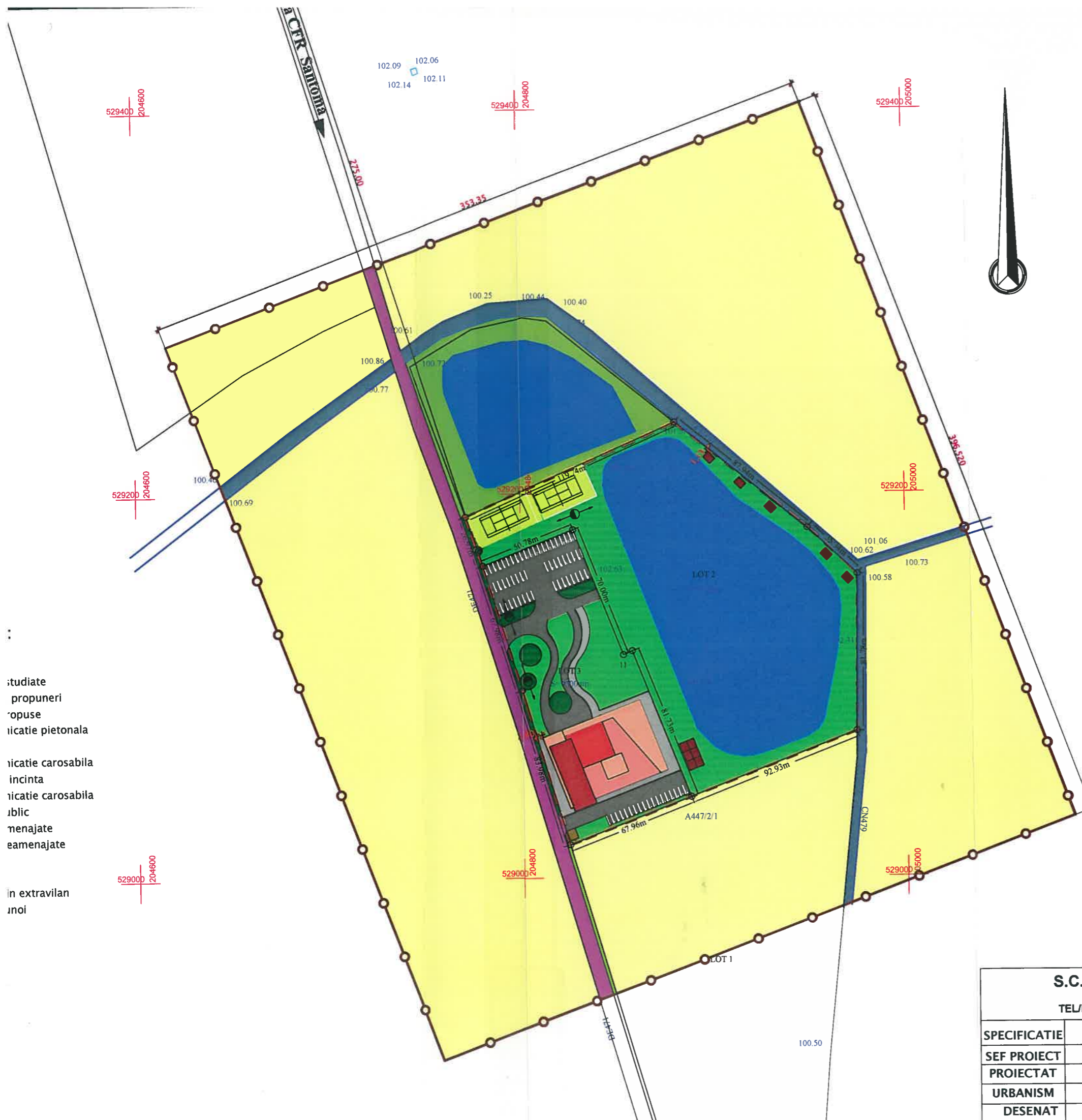
*** Plantatii**

- Zona verde de aliniament si protectie
- gazon

Întocmit,

arh. Maran Radu





Bilant teritorial de incinta

Destinatia teren	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
-Constructii	-	-	2395,00	8,16
-Cai de circulatie carosabila	-	-	1603,62	5,47
-Cai de circulatie pietonala	-	-	856,92	2,92
-Parcari	-	-	1800,67	6,14
-Zone verzi amenajate	-	-	9900,82	33,74
-Luciu de apa	12682,97	43,23	12682,97	43,23
-Teren arabil in extravilan	16657,03	56,77	-	-
-Tehnico-edilitare	-	-	100,00	0,34
TOTAL	29340,00	100,00	29340,00	100,00

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate

Destinatia teren	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
-Constructii	-	-	2395,00	1,71
-Cai de circulatie pietonala de incinta	-	-	856,92	0,61
-Cai de circulatie carosabila si parcari de incinta	-	-	3404,29	2,43
-Cai de circulatie carosabila de interes public	-	-	2871,68	2,05
-Drum de pamant	2871,68	2,05	-	-
-Zone verzi amenajate	-	-	10202,91	7,28
-Zone verzi neamenajate	3841,09	2,74	3545,00	2,53
-Teren arabil in extravilan	111871,03	79,84	95208,00	67,95
-Luciu de apa	17790,54	12,70	17790,54	12,70
-Canale	3734,66	2,67	3734,66	2,67
-Tehnico-edilitare	0,00	0,00	100,00	0,07
TOTAL	140109,00	100	140109,00	100

studiate
propuneri
ropuse
icatie pietonala
icatie carosabila
incinta
icatie carosabila
blic
menajate
eamenajate
in extravilan
noi



ORDINUL DE ÎNREGISTRARE
DIN ROMANIA
0598
Eva BUS
BUS
Zoltan Andrei BUS
RUR
Radu P. MĂRAN
arhitect

S.C. "PROIECT LINIA B" S.R.L. J02 / 430 / 1994 TEL/FAX: 0257-280720 ; Mobil: 0745-656493			Beneficiar Filip Mariana Arad, Str. Iosif Lengyel, nr.17	Proiec nr. 82/20
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:2000	FAZA P.U.Z
SEF PROIECT	c.arh. Bus Eva	<i>[Signature]</i>	Data: 10.12.2008	Plansa 03
PROIECTAT	arh. Bus Zoltan	<i>[Signature]</i>	Titlu proiect: Construire pensiune si amenajare luciu de apa existent pt. pescuit de agrement, inclusiv constructii anexe ARAD, ARABIL IN EXTRAVILAN	
URBANISM	arh. Maran Radu	<i>[Signature]</i>	Titlu plansa: Reglementari urbanistice	
DESENAT	Florina Onica			