

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Lilioara Stepanescu

Nr. 156 / 18.05.2011
HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ **2011**

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Demolare anexă și construire casă familială P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Remus nr.5, beneficiari Novac Florin și Ciurar Angelica, proiect nr.105/2010 elaborat de S.C. Proiect Linia B S.R.L.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 22107 din 17.05. 2011 ;

-raportul nr. ad. 22107 din 09.05.2011 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune analizarea oportunității adoptării unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Demolare anexă și construire casă familială P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Remus nr.5, beneficiari Novac Florin și Ciurar Angelica, proiect nr.105/2010 elaborat de S.C. Proiect Linia B S.R.L;

-rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

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

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

H O T Ă R Ă R E

Art.1.Se aprobă Avizul tehnic nr.12 din 14.04.2011 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planului Urbanistic Zonal „Demolare anexă și construire casă familială P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Remus nr.5, CF nr. 311783 cu nr.top. 1555, beneficiari Novac Florin și Ciurar Angelica, proiect nr.105/2010 elaborat de S.C. Proiect Linia B S.R.L, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.4.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, Inspectoratul Școlar Județean Arad, și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 22107 / 17.05. 2011

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Demolare anexă și construire casă familială P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Remus nr.5, beneficiari Novac Florin și Ciurar Angelica, proiect nr.105/2010 elaborat de S.C. Proiect Linia B S.R.L.

Având în vedere că prin îndeplinirea condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 516/2010 cât și datorită faptului că prin lucrarea propusă se îmbunătățește funcționalitatea și aspectul zonei,

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Demolare anexă și construire casă familială P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Remus nr.5, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.ad.22107 din 09.05.2011

RAPORT

Denumire proiect – „Demolare anexă și construire casă familială P+E”-
str. Remus nr.5

Beneficiari: Novac Florin și Ciurar Angelica

Proiect nr.: 105/2010

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

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.516 din 02.04.2010 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000.

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

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

Prin P.U.G. imobilul este încadrat în U.T.R. nr. 7, subzona de locuire și funcțiuni complementare.

Imobilul se află în CF 311783, cu nr.top.1555, în suprafață de 565 mp, este proprietatea privată a beneficiarilor.

Regimul de înălțime va fi de P+E, cu înălțimea maximă la coamă de 10,00 m.

Accesul carosabil și pietonal în incinta existentă, se face în momentul de față din str.Remus.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 40%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului de 1,20.

Spațiile verzi amenajate vor ocupa 157,93 mp, respectiv 27,95%.

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

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

Pentru evacuarea apelor pluviale din incintă se va executa un racord la canalizarea pluvială în curs de execuție.

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

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

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

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

Documentația conține următoarele avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 516 din 02.04.2010:

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	Autoritatea de Sănătate Publică a Județului Arad	1132/29.12.2010
2	Agenția de Protecția Mediului	1060/22.02.2011
3	Direcția pentru cultură și patrimoniu național a județului Arad	80/U/03.05.2011

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a emis Avizul tehnic nr.12 din 14.04.2011.

Având în vedere cele de mai sus,

PROPUNEM

Adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Demolare anexă și construire casă familială P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Remus nr.5, CF nr. 311783, cu nr.top.1555, beneficiari Novac Florin și Ciurar Angelica, proiect nr.105/2010 elaborat de S.C. Proiect Linia B S.R.L.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgău

Șef serviciu
ing. Mirela Szasz



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: DEMOLARE ANEXA SI CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+E
Loc. Arad, str. Remus nr. 5

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

Număr proiect: 105/2010

Beneficiar: NOVAC FLORIN SI CIURAR ANGELICA
Loc. Arad, str. Hunedoarei nr. 62A

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:
SC Topo Service SRL
S.C. Atelier A. S.R.L.

Data elaborării: iunie 2010

1.2. OBIECTUL P.U.Z. Solicitari ale temei – program

Proiectul propune demolarea unei anexe si realizarea unei case familiale in regim de inaltime P+E. Amplasamentul pe care se propune realizarea investitiei se afla situat in intravilanul municipiului Arad, strada Remus nr. 5.

Terenul studiat este un dreptunghi cu laturi inegale in suprafata de 586 mp, inscris in CF 311783 top. 1555, avand destinatia de curti constructii.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- stabilirea functiunilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- asigurarea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizarii unei case familiale.

În vederea realizarii obiectivelor propuse s-a eliberat de catre Primaria municipiului Arad, Certificatul de Urbanism nr. 516 din 02.04.2010, beneficiar Novac Florin si Ciurar Angelica

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru stabilirea condițiilor de amplasare a construcțiilor 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 intravilanul municipiului Arad, respectiv în UTR 7 – zona de locuințe și funcțiuni complementare

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

- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale destinația de locuințe, fiind în concordanță cu regulamentul aferent PUG .
- pentru realizarea zonelor de mai sus nu este necesară introducerea lor în intravilanul localității
- pentru echiparea edilitară se propune racordarea obiectivului propus la rețelele existente pe amplasament, respectiv rețele pentru alimentare cu: energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale și telefonie.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona luată în studiu este situată în intravilanul municipiului Arad, respectiv UTR 7 conform PUG aprobat, zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul studiat are acces direct din strada Remus care îl delimitează în partea nordică

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Arad conform PUG UTR -7, respectiv în partea estică a localității, fiind accesibil din strada care îl delimitează în partea nordică, respectiv strada Remus

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

Stratificația este constituită din :

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

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

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

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

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

2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la N – strada Remus
- la E – strada Salciei
- la S – curti constructii, proprietati private
- la V – curti constructii, proprietate privata

Amplasamentul studiat are acces auto si pietonal de pe strada Remus care il delimiteaza in partea nordica

Din punctul de vedere al drumurilor se propun următoarele lucrări:

- amenajare acces in incinta

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul studiat este in prezent curti constructii cu POT existent =14,13%. În stadiul actual, tinând cont de faptul ca terenul este intravilan, nu exista zone de spatiu verde amenajat, spatiul verde existent fiind neamenajat. Nu exista riscuri naturale în zona, zone protejate sau cu regim special, unitati militare, etc.

Analiza situatiei existente a relevat disfunctionalitati grupate pe categorii:

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

- traseele drumurilor din zona permit rezolvare la cerintele propuse nefiind necesare crearea de noi drumuri ci doar amenajarea accesului in incinta.

b) functionale: nu impune interdictii si rezervari de suprafete de teren, deoarece aceasta strada de pe care se face accesul pe amplasament este amenajata.

Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-au cerut Certificatul de Urbanism este inregistrata in CF nr. 311783 top. 1555 si este proprietatea domnului Novac Florin si a doamnei Ciurar Angelica

In zona aferenta terenului studiat exista constructii pe parcele private in intravilan.

2.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Pentru toate utilitatile solutia finala se va stabili la AC conform avize. Ca si concept general toate utilitatile noi constructii se vor racorda la retelele existente din vecinatatea amplasamentului.

A. ALIMENTARE CU APĂ

Situația existentă

Zona dispune de retele de alimentare cu apa.

Situația propusă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea obiectivului propus la rețeaua de apă potabilă de incinta existenta pe amplasament.

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

B. CANALIZARE MENAJERĂ

Situația existentă

In zona exista rețea de canalizare menajera in sistem centralizat in curs de realizare.

Situația propusă

Obiectivul propus se va racorda la rețeaua de canalizare menajera a localitatii.

C. CANALIZARE PLUVIALĂ

Situația existentă

În zonă există rețea de canalizare pluviala in curs de realizare.

Situația propusă

Apele pluviale de pe amplasament vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare de incinta la canalul pluvial stradal in curs de realizare .

D. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Situația existentă

În zonă există rețele de alimentare cu gaze naturale.

Situația propusă

Obiectivul propus se va racorda la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existenta in zona.

E. INSTALAȚII ELECTRICE SI TELECOMUNICATII

1. Instalatii electrice

Situația existentă

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

Situația propusă

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune extinderea rețelei electrice de incinta .

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.

2. Telecomunicații

Situația existentă

In zona studiată există rețele de telecomunicații

Situația propusă

Pentru asigurarea posibilităților de racordare la telefonie, este necesară racordarea la rețelele de telecomunicații existente în zona. Racordul la rețelele de telecomunicații se va poza subteran.

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea zonei luate în studiu au fost urmatoarele:

- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare functionarii obiectivului propus.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform "Planul urbanistic general al municipiului Arad", faptic terenul fiind amplasat în UTR 7, care în conformitate cu regulamentul aferent PUG este în intravilanul municipiului Arad, zonă cu clădiri de locuit și funcțiuni complementare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se prevăd spații verzi în interiorul amplasamentului studiat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la N – strada Remus
- la E – strada Salciei
- la S – curți construcții, proprietăți private
- la V – curți construcții, proprietăți private

Amplasamentul studiat are acces auto și pietonal de pe strada Remus care îl delimitează în partea nordică

Din punctul de vedere al drumurilor se propun următoarele lucrări:

- amenajare acces în incintă

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

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

- asigurarea accesului pe parcelă de pe strada Remus, de la limita de proprietate din partea de nord;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare spațiilor verzi;
- regim de înălțime maxim propus P+ E (H max streasina =7,50 H max coama =10,00)
- asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului propus

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

Incinta cu propuneri este delimitată astfel:

- la N – strada Remus
- la E – strada Salciei
- la S – curți construcții, proprietăți private
- la V – curți construcții, proprietăți private

Suprafața zonei studiate = 2.572,85 mp

	Existent	Propus
POT	15,09%	19,80%
CUT	0,20	0,40

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	388,11	15,09	509,39	19,80
Cai de circulatie carosabila si pietonala de incinta	834,64	32,44	796,80	30,97
Cai de circulatie pietonala de interes public	91,56	3,56	91,56	3,56
Cai de circulatie carosabila de interes public	190,79	7,41	207,22	8,05
Zone verzi amenajate	-	-	157,93	6,14
Zone verzi neamenajate	1030,75	40,06	757,95	29,46
Tehnico - edilitare	37,00	1,44	52,00	2,02
Total	2572,85	100,00	2572,85	100,00

Suprafata incinta = 565,00 mp

	Existent	Propus
POTmax =	14,13%	40,00%
CUT max =	0,14	1,20

Bilant teritorial de incinta				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	79,85	14,13	201,13	35,60
Cai de circulatie carosabila si pietonala	228,78	40,49	190,94	33,80
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	157,93	27,95
Zona neamenajata	256,37	45,38	-	-
Tehnico - edilitare	0,00	0,00	15,00	2,65
Total	565,00	100,00	565,00	100,00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

A. ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea retelei de apa potabila de incinta amplasamentul fiind bransat la retea.

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

B. CANALIZARE MENAJERĂ

Obiectivul propus se va racorda la reseaua de canalizare menajera a localitatii in curs de realizare.

C. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale de pe amplasament vor fi dirijate printr-o retea de canalizare de incinta la canalul pluvial stradal in curs de realizare .

D. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Obiectivul propus se va racorda la reseaua de alimentare cu gaze naturale existenta in zona.

E. INSTALAȚII ELECTRICE SI TELECOMUNICATII

Instalatii electrice

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune extinderea rețelelor de incinta cladirea existenta pe amplasament fiind bransata la retea.

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.

Telecomunicații

Pentru asigurarea posibilităților de racordare la telefonie, este necesară racordarea la rețelele de telecomunicații existente în zona. Racordul la rețelele de telecomunicații se va poza subteran.

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

G. GOSPODARIE COMUNALA

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face în pubele, 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 antropocentric 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.

Se prevede plantari de zone verzi in incinta constand din gazon, pomi si plante decorative.

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

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

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana: nu e cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu e cazul

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al rețelelor edilitare majore prin realizarea accesului pietonal si carosabil, spre interiorul parcelei studiate si racordarea la utilitatile existente in zona.

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

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire în special la :

1.a. Solutiile de urbanism propuse creeaza suportul pentru activitati viitoare.

1.b. Se încadreaza în documentatiile de urbanism cu caracter director.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosinta curti constructii si functiunea stabilita prin PUG- zona de locuinte si functiuni complementare .

1.d. Propunerile documentatiei de urbanism de creare a unei locuinte nu afecteaza mediul si nici sanatatea noilor utilizatori, respectiv a locuitorilor din zona adiacenta.

1.e. Prin canalizare si alimentare cu apa în sistem centralizat este in conformitate cu normelor europene actuale, toate consumurile sunt contorizate.

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate :

2.a. Propunerile promovate prin documentatia de fata nu produc efecte ireversibile, dar schimbarea se produce în sens pozitiv, se creeaza o noua locuinta si se amenajeaza spatiul verde .

2.b. Nu e cazul.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Nu e cazul.

2.e. Nu exista riscuri pentru sanatatea umana.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale si nici patrimoniu natural care sa fie afectat.

2.f.ii – nu e cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului, functiunea de baza – locuirea, nu este poluanta.

2.f.iii - nu e cazul.

2.g. Nu e cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu e cazul

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de realizarea de spatii verzi si zone construite .

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

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

Întocmit,

Arhitectura : Arh. Bus Zoltan

Urbanism : Arh. Maran Radu





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

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE.

Denumire proiect : DEMOLARE ANEXA SI CONSTRUIRE CASA P+E
Loc. Arad, str. Remus nr. 5

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

Urbanism : Arh. Maran Radu

Număr proiect: 105/2010

Faza de proiectare: P.U.Z

Beneficiar: NOVAC FLORIN SI CIURAR ANGELICA
Loc. Arad, str. Hunedoarei nr. 62A

2. DISPOZITII GENERALE

2.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

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

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

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

2.2. Baza legala

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principal Legea nr. 50/1991 , privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata); H.G.R. nr. 433/1999 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism; Ordinul M.L.P.A.T privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor; Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului urbanistic zonal – indicativ G.M-010-2000; Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea

teritoriului si urbanismul; Ordonanta 27 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350 /2001; H.G nr. 10761/2004 Evaluare de mediu. Dupa aprobarea HCLM a prezentei documentatii, prevederile din P.U.Z-ul elaborat anterior precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, se anuleaza.

2.3. Domeniu de aplicare

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

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

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

2.3.3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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

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

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

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

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

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

3.1. Prescriptii si recomandari generale

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

- construire al doilea corp de cladire pe amplasament
- amenajari de spatii verzi
- realizare acces

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

In cazul in care Planul urbanistic zonal si regulamentul aferent nu ofera date suficiente pentru eliberarea autorizatiei de construire si a certificatului de urbanism, a unuia sau mai multor obiective prevazute, Primaria orasului are obligatia elaborarii unui Plan urbanistic de detaliu pentru zona respectiva.

Nu e cazul pentru documentatia de fata.

* Prevederi regulamentare anterioare:

- intreaga zona luata in studiu se afla in intravilan

3.2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural urbanistica a zonei

3.2.1. Natura ocuparii terenurilor

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

Alin. 1. Profilul functional admis

- * constructii de locuinte
- * lucrari de intretinere si renovare pentru cladirile existente

Alin. 2. Profilul functional admis cu conditionari

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

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

- * constructii industriale

Art. 3. Protectia fata de poluare si alte riscuri

- * pentru construirea cladirilor si a instalatiilor in zona 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

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

- * suprafata 150 mp
- * front stradal min. 8 m
- * terenurile propuse valorificari se pot, in functie de obtinerea proprietarului, comasa fara a depasi limitele subzonei, sau impartii in suprafete ce nu pot fi decat minim cele stipulate la art. 4 alin. 1

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

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

Alin. 1. Constructiile trebuie sa fie amplaste:

- * la aliniamentul constructiilor existente, in situatia in care nu este indicat un alt aliniament in partea grafica prezentata
- * in retragere fata de aliniamentul constructiilor existente
- * la aliniamentul indicat in documentul grafic; plansa 03A

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

Alin. 3. Distanța minima de amplasare a constructiei fata de caile de circulatie

incluse in trama stradala majora este la aliniament

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

Alin. 1. Distanța minima de la constructie pana la limita separatoare sudica va fi de minim 2 m

Alin. 2. Distanța minima de la o constructie pana la limita separatoare vestica va fi de minim 5 m

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

Alin. 1. Fronturile stradale vor fi mentinute discontinuu

Alin. 2. Constructiile pot fi:

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

Art. 8. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor – locuințe unifamiliale - este stabilită la H max cornișă 8,50 m, H max. la coama 11,50 m,

Art. 9. Procentul de ocupare a terenului POTmax admis 40,00%; spații verzi amenajate min 27,95%

Art. 10. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = 1,20

3.2.3. Organizarea circulației

Art. 11. Circulații, accese, staționari

Alin. 1. Execuția lucrărilor de sistematizare se va face pentru a reduce la minim eventualele decalaje între drumurile publice și carosabilele de incintă, după caz în etapele de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalării respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde

Alin. 2. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public sau privat având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Accesul în incintă va fi rezolvat într-o manieră care să permită vehiculelor să intre și să iasă fără manevre multiple, conform P.U.Z. cap. 3.4

Alin. 3. Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări ale trotuarelor

Alin. 4. Staționarea vehiculelor corespunzătoare construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice

Alin. 5. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje

Alin. 6. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din HG 525/1996 și a normativelor în vigoare, separat pentru personal, clienți, autovehicule transport

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

3.2.4. Amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierului urban

Art. 12. Aspectul exterior al clădirilor, spații publice și spații plantate

Alin. 1. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situație, arhitectura, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane:

* Fațadele laterale și posterioarele clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea

* Sunt admise construcții din lemn cu condiția respectării normelor de izolare termică și a normelor PSI în vigoare

* Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip rezidențial. Este interzisă utilizarea lor improprie

* Materialele de construcție destinate să fie acoperite nu pot fi lăsate aparent în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi

* Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior, atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției

* Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează

* Volumul și poziția acestora nu va stănjeni traficul auto sau pietonal

Alin. 2. Spații publice și spații plantate

* Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va amenaja numai pe baza de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de

urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii 50/1991 republicata

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

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

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

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

Art. 13. Echiparea cu retele tehnico-edilitare

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

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

A. Alimentarea cu apa si canalizarea

A.1. Alimentarea cu apa

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

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

A. 2. Canalizare ape uzate si evacuare ape pluviale

a) Ape uzate

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

b) Ape pluviale

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

B. Retele electrice si de telecomunicatie

B.1. Alimentarea cu energie electrica

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele electrice.

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

B.2. Telefonie

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

C. Retele termice, alimentarea cu gaze naturale

C.1. Termoficare

Nu se recomanda un sistem centralizat.

C.2. Alimentarea cu gaze naturale

Retelele de alimentare cu gaze naturale si racordul la acestea se va realiza subteran; cladirea propusa se va racorda la reseaua de gaze naturale ce se va utiliza pentru incalzit, ACM si gatit. Cota de gaz si solutiile tehnice se vor stabili prin avizul furnizorului. Firida de

bransare va fi amplasata in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejmuirilor.

4. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA – ZONIFICARE

4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu s-au intocmit studii de fundamentare nici anterior, nici concomitent cu elaborarea prezentului PUZ, care sa aprofundeze functiunile si reglementarile urbanistice ale zonei studiate.

4.2. Prevederi ale PUG

In conformitate cu regulamentul aferent PUG terenul studiat se afa in în intravilanul municipiului Arad , avand destinatia de curti constructii

4.3. Valorificarea cadrului natural

Nu exista pe amplasament si in zona elemente de cadru natural valorificabil.

4.4. Modernizarea circulatiei

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea accesului auto si pietonal din strada Remus. Strada Remus este o strada de categoria IV cu doua benzi de circulatie, actualmente in renovare

Pentru accesul rutier în incinta cu propuneri se prevăde un acces carosabil de 4,50 m racordat la strada Remus

Din punctul de vedere al drumurilor se propun următoarele lucrări:

- acces auto si parcare in incinta
- zone verzi

4.5. Zonificare functionala - Reglementari

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

- asigurarea accesului pe parcela de pe strada Remus, de la limita de proprietate din partea de nord;
- rezervarea suprafetelor de teren necesare spatiilor verzi;
- regim de înaltime maxim propus S+ P+ E
- asigurarea utilitatilor necesare functionarii obiectivului propus

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

Incinta cu propuneri este delimitata astfel:

- la N – strada Remus
- la E – strada Salciei
- la S – curti constructii, proprietati private
- la V – curti constructii, proprietati private

Suprafata zonei studiate = 2.572,85 mp

	Existent	Propus
POT	15,09%	19,80%
CUT	0,20	0,40

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%

Constructii	388,11	15,09	509,39	19,80
Cai de circulatie carosabila si pietonala de incinta	834,64	32,44	796,80	30,97
Cai de circulatie pietonala de interes public	91,56	3,56	91,56	3,56
Cai de circulatie carosabila de interes public	190,79	7,41	207,22	8,05
Zone verzi amenajate	-	-	157,93	6,14
Zone verzi neamenajate	1030,75	40,06	757,95	29,46
Tehnico - edilitare	37,00	1,44	52,00	2,02
Total	2572,85	100,00	2572,85	100,00

Suprafata incinta = 565,00 mp

	Existent	Propus
POTmax =	14,13%	40,00%
CUT max =	0,14	1,20

Bilant teritorial de incinta	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	79,85	14,13	201,13	35,60
Cai de circulatie carosabila si pietonala	228,78	40,49	190,94	33,80
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	157,93	27,95
Zona neamenajata	256,37	45,38	-	-
Tehnico - edilitare	0,00	0,00	15,00	2,65
Total	565,00	100,00	565,00	100,00

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5.1. L. Locuirea

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

5.2. I.S. Instalatii si servicii

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

5.3. I.D. Unitati de productie si depozitare

Subzone – depozitare IDd
- servicii, prestari, etc IDs

5.4. C. Cai de comunicatie

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

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

Subzone – parcuri SPp

- sport	SPr
- perdele protectie	SPpp
- agrement	SPa
- agrement nautic	SPan

5.6. T.E. Echipari edilitare

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

6. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

6.1. Generalitati

Funcțiunea principală în zona este locuirea și funcțiuni complementare.

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

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

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

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

Activitățile complementare cuprinse în clădirile anexe și admise sunt:

- garaje pentru 1 – 2 autoturisme
- depozite necesare activității

Activitățile complementare interzise în clădirile anexe sunt:

- parcare sau gararea mașinilor agricole (tractor, combina, semănători)
- adăpostirea animalelor mari (cai, vaci, oi, porci)
- amenajarea de depozite en-gros

În toate parcelele construibile din zona, procentul din aria utilă a clădirilor care trebuie să fie folosită ca funcțiune principală este o cifră standard (minimală): 50%, ea putând fi majorată de către investitor până la 100% din aria utilă. Această cifră se precizează în DTAC pentru a fi înregistrată în autorizația de construire. Pentru toate celelalte tipuri de rezolvări regulile generale și particulare de construibilitate se stabilesc separat, distinct în prevederile aferente UTR-ului zonei studiate.

Toate autorizațiile de construire se vor elibera de către Consiliul Local al Municipiului Arad. Consiliul Local al Municipiului Arad poate aproba diminuarea suprafeței standard de 50%, în scopul mării procentului destinat funcțiunii complementare, în cazul excepțional în care solicitantul acestei schimbări folosește spațiul construit pentru o activitate necesară locuitorilor sau pentru un serviciu public care nu poate fi organizat de către Consiliul Local. În acest caz, autorizarea construirii se face după următorul flux: Hotărâre a Consiliului Local → Certificat de Urbanism → PUZ aprobat (eventual după Studiu de impact) → DTAC → Autorizație de Construire.

7. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – UTR-uri

7.1. Prescriptii generale

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

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

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

Total limita zona studziata	2572,85 mp
Total zona aferenta investitie	565,00 mp

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

In cadrul zonei studiate Z1 sunt prevazuti urmatoarii indici:

POT existent = 14,13% ; CUT existent = 0,14
POT si CUT propus se vor stabili prin PUZ .

Suprafata zonei studiate = 2.572,85 mp

	Existent	Propus
POT	15,09%	19,80%
CUT	0,20	0,40

	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	388,11	15,09	509,39	19,80
Cai de circulatie carosabila si pietonala de incinta	834,64	32,44	796,80	30,97
Cai de circulatie pietonala de interes public	91,56	3,56	91,56	3,56
Cai de circulatie carosabila de interes public	190,79	7,41	207,22	8,05
Zone verzi amenajate	-	-	157,93	6,14
Zone verzi neamenajate	1030,75	40,06	757,95	29,46
Tehnico - edilitare	37,00	1,44	52,00	2,02
Total	2572,85	100,00	2572,85	100,00

Suprafata incinta = 565,00 mp

	Existent	Propus
POTmax =	14,13%	40,00%
CUT max =	0,14	1,20

Bilant teritorial de incinta	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	79,85	14,13	201,13	35,60
Cai de circulatie carosabila si pietonala	228,78	40,49	190,94	33,80
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	157,93	27,95
Zona neamenajata	256,37	45,38	-	-
Tehnico - edilitare	0,00	0,00	15,00	2,65
Total	565,00	100,00	565,00	100,00

8. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Teren in intravilan cu destinatia de curti constructii, proprietate privata

8.1. Zona Z1

* Date de recunoastere:

- suprafata totala 565,00 mp

* Functiunii principale.

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

* Delimitare:

- la N, strada Remus
- la V, curti constructii, proprietati private str Remus nr 7
- la S, curti constructii, proprietati private str Salciei n r4
- la E, strada Salciei

* Regimul juridic propus al terenului:

- domeniul privat al persoanelor fizice si juridice:

* Recomandari

- Respectarea functiunilor propuse
- Asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii
- Imagine arhitecturala omogena, specifica functiunilor din zona,
- Asigurarea parcajelor in incinta

* Regimul de aliniere:

- aliniament propus cu retragere si aliniat la frontul stradal str Salciei

* Regim de inaltime propus: S+ P+E

* Accese pe parcela:

- de pe strada Remus

* Materiale de constructii:

- structura de rezistenta: la alegerea proiectantului, in concordanta cu necesitatile functionale sau tehnologice si structura speciala a terenului.

- finisaje: conforme alegerii beneficiarului si proiectantului

* Recomandari:

- respectarea functiunilor propuse
- asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii in conditii de siguranta
- respectarea aliniamentelor si zonelor de protectie propuse
- gruparea functiunilor anexe opus fronturilor, in spatii inchise si protejate, izolate fonic
- activitati nepoluante

*** Restrictii:**

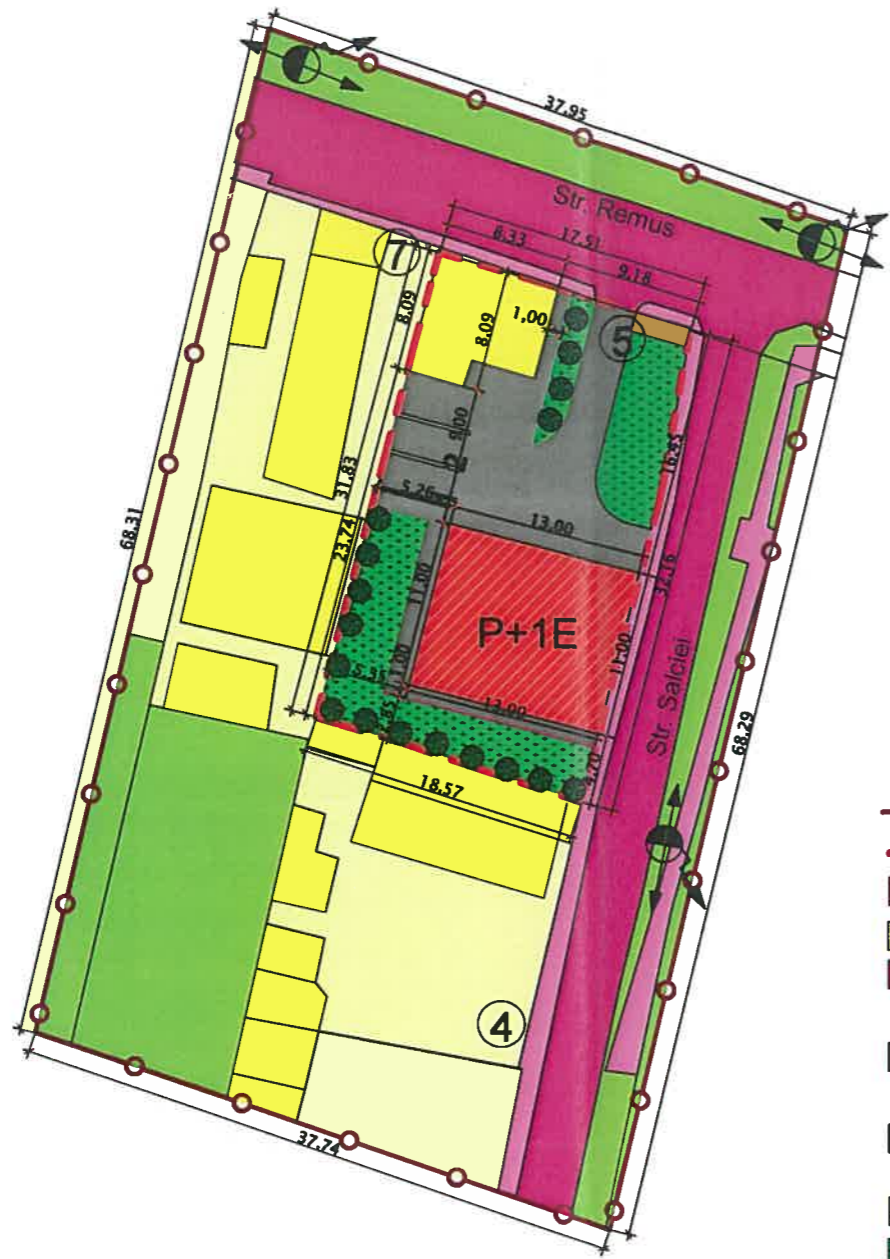
- schimbarea functiunii propuse
- constructii in zona de protectie
- interzicerea amplasarii de constructii provizorii (peste 1 an)
- amplasarea de unitati ce pot polua aerul, apa, solul, genereaza zgomote, trepidatii sau reactivarea cu materiale din sol
- folosirea drumului ca stationare pentru masinile de aprovizionare
- nerespectarea aliniamentului de la retea de circulatie majora pentru toate constructiile din incinta

*** Plantatii**

- aliniament 1 – 2 randuri arbusti
- arbori ornamentali, pomi in incinte
- gard viu si gazon

Întocmit,
arh. Maran Radu





3 Reglementari urbanistice



LEGENDA:

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

POT maxim 40% PROPUS

Bilant teritorial de incinta

Destinatie teren	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
-Constructii	79,85	14,13	201,13	35,60
-Cai de circulatie pietonala si carosabila	228,78	40,49	190,94	33,80
-Zone verzi amenajate	-	-	157,93	27,95
-Zona neamenajata	256,37	45,38	-	-
-Tehnico-edilitare	-	-	15,00	2,65
TOTAL	565,00	100,00	565,00	100,00

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate

Destinatie teren	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
-Constructii	388,11	15,09	509,39	19,80
-Cai de circulatie carosabila si pietonala de incinta	834,64	32,44	796,80	30,97
-Cai de circulatie pietonala de interes public	91,56	3,56	91,56	3,56
-Cai de circulatie carosabila de interes public	190,79	7,41	207,22	8,05
-Zone verzi amenajate	-	-	157,93	6,14
-Zone neamenajate	1030,75	40,06	757,95	29,46
-Tehnico-edilitare	37,00	1,44	52,00	2,02
TOTAL	2572,85	100	2572,85	100

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
0598
Eva BUS
Conducator arhitecti cu drept de semnatura

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
0599
Zoltan Andrei BUS
Arhitect cu drept de semnatura

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Radu P. MARAN
arhitect
DE
DE SEMNATURA

PROIECT LINIA B
RO5456211
02:430/199
ARAD

S.C. "PROIECT LINIA B" S.R.L. J02 / 430 / 1994 TEL/FAX: 0257-280720 ; Mobil: 0745-656493			Beneficiar: Novac Florin si Ciurar Angelica Arad, str. Hunedoarei,nr.62.A		Proiect nr. 105/2010
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: Demolare anexa si construire casa P+1E ARAD, str.Remus,nr.5	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	c.arh. Bus Eva		Data: Iunie 2010	Titlu plansa: Reglementari urbanistice	Plansa nr. 03
PROIECTAT	arh. Bus Zoltan				
URBANISM	arh. Maran Radu				
DESENAT	Florina Onica				