

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

Hr. 94/21.04.2010

AVIZAT
SECRETAR
Cons.jr.Lilioara Stepănescu

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2010

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "LOCUINȚE P+1E+M"-str. Economului F.N. beneficiar PELEA DORIN și PELEA OTILIA str. Al. Odobescu, nr. 27, proiect nr. 111/2007-2009, elaborat de S.C.PRO URBAN S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 13379/2010 și raportul nr. ad. 13397/2010 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚE P+1E +M” str. Economului F.N. Arad, proiect nr. 111/2007-2009, elaborat de SC. PRO URBAN 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. 0010 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5), lit „c” 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. 10 din 18.03.2010 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism.

Art.2. Se aprobă – „Planul Urbanistic Zonal” –LOCUINȚE P+1E+M – str. Economului F.N. Arad, beneficiar PELEA DORIN și PELEA OTILIA, proiect nr.111/2007-2009 elaborat de S.C PRO URBAN S.R.L. conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal va avea valabilitate de 3 ani de la data avizării în Consiliul Local al Municipiului Arad .

Art.4. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul PELEA DORIN și PELEA OTILIA, str. Al. Odobescu nr. 27, Arad și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Serviciul Construcții și Urbanism

Cod:PMA-S1-01

Incițău Aurel /2ex.

pag. 1

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 13379 / 20.04. 200~~8~~

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚE P+1E +M,, str. Economului F.N. Arad, beneficiar Pelea Dorin și Otilia proiect nr. 111/2007-2009 elaborat de S.C. PRO URBAN S.R.L.N&D

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1971/16.07.2007, cât și prin faptul că prin extinderea zonei de locuințe existente se îmbunătățește aspectul arhitectural și funcțional, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, „LOCUINȚE P+1E M,, str. Economului F.N. Arad, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă





Societatea Română pentru
Asigurarea Calității



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel +40-57-281 850 • fax +40-57-253.84

• www.primariaarad.ro • pma@primariaarad.ro •



The International
Certification Network

ARHITECT SEF

Nr.ad. 13379 / Ao/ 19.04, 2010

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚE P+1E+M,, str.Economului FN, Arad, beneficiar PELEA DORIN și PELEA OTILIA, str. Al. Odobescu, nr. 27, Arad, proiectant S.C. PRO URBAN S.R.L.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a Certificatului de urbanism nr.1971/16.07.2007. emis de Primăria municipiului Arad și are ca obiect stabilirea condițiilor de construire a 16 locuințe în regim de înălțime P+1E+M.

Terenul este situat în intravilan, UTR nr. 50, format din două parcele limitrofe, proprietate privată în suprafață de 9200 mp, conform CF 306800Arad, nr.top. 321.2527/4 și CF 306782Arad, nr. top. 321.2527/5.

Accesul pe parcelă se va realiza din drumul existent strada Economului arteră derivată din strada Câmpia Turzii. În zona studiată nu sunt alte căi de acces. Este necesară modernizarea celor existente și asigurarea acceselor în loturi. Se va crea un drum de acces care să deservească întreaga zonă. Acest drum traversează zona studiată de la nord la sud având acces din drumul existent care mărginește amplasamentul în partea de nord, continuarea străzii Economului.

Pentru fiecare lot în parte se va considera un loc de parcare ocazională pe partea de acces carosabil, iar în incintă vor fi prevăzute garaje.

Se vor amenaja spații verzi, în procent de 12,63% din suprafața totală a parcelei. De asemenea s-a mai propus o zonă verde de protecție, în partea de nord-vest a zonei studiate, în culuoarul de protecție LEA de 37 m.

În zona propusă pentru lotizare au fost propuse în total 16 loturi pentru construire de locuințe P+1E+M, clădiri izolate care vor fi retrase față de aliniamentul stradal cu 5,00 m.

Echipare edilitară

.Alimentare cu apă:.

Alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei de alimentare cu apă a cartierului Aradul Nou (strada Economului).

Canalizare menajeră

În zona propusă nu există sisteme centralizate de canalizare menajeră. Se propune realizarea de colectoare principale care să colecteze și să conducă apele uzate spre stații de pompare care să poată prelua și evacua apa uzată spre viitorul sistem de canalizare menajeră propusă prin PUG, pentru cartierul Aradul Nou.

Canalizarea pluvială

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața zonei studiate, se propune realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa la canalizarea pluvială pe de o parte, iar pe de altă parte se va asigura apa necesară pentru udarea spațiilor verzi.

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii, cu combustibil gazos, sau combustibil solid.

Alimentarea cu energie electrică

Noile clădiri vor fi racordate la rețeaua electrică propusă în zonă, prin branșarea la rețeaua existentă ca urmare a extinderii acesteia, de pe strada Economului.

Telefonie

Pentru noul obiectiv se va prevedea racordarea la rețeaua de telefonie existentă.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei de alimentare cu gaze din localitate.

Din punct de vedere al indicilor de ocupare a terenului avem următoarele valori:

POT maxim – 40 % CUT maxim – 1,2

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 0010-2000.

Documentația conține următoarele avize:

Nr.crt.	ORGANISME CENTRALE / TERITORIALE INTERESATE	Nr.și data aviz
1	Enel Distribuție Banat	18406/19.01.2008.
2	SC Compania de Apă Canal Arad SA	12177/03.07.2007
3	ROMTELECOM SA	495/29.07.2009.
4	Apărarea civilă	1828/A din 04.12.2007.
5	Inspectoratul pt.Situații de Urgență- Vasile Goldis -PSI	1185/a DIN 04.12.2007
6	Acordul ANIF SUC. Arad	1612/07.2009.
7	Agencia Naț. pt. Protecția Mediului	2176 din 27.04.2009

8	Autoritatea de Sănătate Publică a jud.Arad	1771 din 29.11.2007
9	Inspectoratul Poliției Rutiere Arad	275027/11.02.2010
10	Alimentare gaze naturale	3898/27.05.2009

Având în vedere că, realizarea acestui obiectiv va completa frontul existent și contribuie la dezvoltarea zonei :

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚE P+1E+M,, str. Economului FN, beneficiar PELEA DORIN și PELEA OTILIA, str. Al. Odobescu nr. 27, proiect nr. 111/2007-2009, elaborat de SC PRO URBAN S. R. L.

ARHITECT ȘEF
Ing. Mirela Szasz



ȘEF SERVICIU
Arh. Radu Drăgan





PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

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

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT	:P.U.Z LOCUINTE P+1+M Str. ECONOMULUI F.N., Arad
BENEFICIAR	:PELEA DORIN si OTILIA Str. Odobescu nr. 27
PROIECT Nr.	:111/ 2007-2009
FAZA	:P.U.Z
PROIECTANT	:S.C. PRO URBAN S.R.L.

1.2. Obiectul P.U.Z

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

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unei zone de locuit pe terenul din partea de sud vest a municipiului Arad.

- Beneficiarul dorește construirea unei zone de locuit cu suprafețe de teren variabile în loturi între 340 și 623 mp.

În Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este în intravilan și este în vecinătatea zonei de locuit a cartierului Aradu Nou.

Metodologia folosită – baza documentație

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

La elaborarea actualei documentații a stat la bază: Planul Urbanistic General, elaborat de S.C. PROIECT ARAD S.A. Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborată de S.C. GEOMETRIC PLUS S.R.L.

1.3. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect elaborat de S.C. PROIECT Arad. S.A.

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei. Zona care face obiectul acestui studiu este un teren adiacent zonei de locuit a municipiului Arad. Ca și categorie de folosință terenul este teren arabil în intravilan.

2.2. Incadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității. Zona studiată în prezentul P.U.Z este situată în zona de sud vest a intravilanului municipiului Arad, adiacentă zonei de locuit. Terenul studiat este compus din două loturi, un lot în suprafața de 5200 mp, conform extrasului CF nr. 306782, cu nr. topo 321.2527/5, nr. cad 6761 și un lot în suprafața de 4000 mp, conform extrasului CF cu nr. 306800, cu nr. topo 321.2527/4, nr. cad. 9518.

La vest terenul studiat se învecinează cu domeniul public- str. Economului, la sud se învecinează cu canalul Tiganca, iar la est terenul este mărginit de zona de locuit. În partea de nord, zona studiată se învecinează cu un drum de exploatare .

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatarea și recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.
- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietris și bolovanis) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zona.
- zona seismică „D”, $k=0,16$, $T_c=1,0$
- stratificarea terenului: - umplutura 1,05 m
 - argila cafeniu galbuie, plastic vartoasă între 1,05 – 3,60m
 - strat argilos prafos nisipos, cafeniu – galbui, plastic consistent între 3,60 – 5,00 m
 - apa subterană a fost interceptată la 4,60 m și se prevede un regim ascensional al apei până la adâncimea de 1,80 m față de nivel teren.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, .

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zona este strada existentă a Municipiului care în prezent este în partea de vest și nord a zonei studiate De 2524 strada Economului.

In zona studiata, nu sunt alte cai de acces.
Este necesara modernizarea cailor de acces existente si asigurarea acceselor la loturi.

2.5. Ocuparea terenurilor

Adiacent zonei studiate avem: zona de locuit in partea de est.
Zona studiata este in prezent un teren arabil in intravilan cu un P.O.T = 0,00%
Cladirile de locuit care sunt adiacente zonei studiate sunt cladiri parter, construite din materiale traditionale.

Atat in zona studiata cat si in zona adiacenta, zona de locuit, (cartier Aradu Nou) nu sunt dotari de interes local.

Zona de locuit existenta (partea de sud - est a localitatii) nu dispune de spatii verzi amenajate.

Aflata in partea de sud a raului Mures zona studiata nu este expusa riscurilor naturale si anume a inundatiilor fiind o zona indiguata.

Principalele disfunctionalitati in zona studiata sunt:

- inexistenta accesului in zona – cai de acces insuficiente
- lipsa dotarilor de interes local din zona.

2.6. Echipare edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare zona studiata are posibilitati de racordare la retelele edilitare care exista in cartierul Aradul Nou.

Alimentarea cu apă

In prezent terenul pe care se propune realizarea zonei de locuit este teren viran, si exista retele de distributie a apei, doar la limitele zonei studiate in partea de sud a amplasamentului, in zona de locuit existenta.

Canalizare menajera

In zona propusa nu exista un sistem centralizat de canalizare menajera.

Canalizarea pluvială

Apele meteorice de pe suprafata zonei studiate in prezent sunt evacuate in canalul Tiganca aflat in partea de sud a amplasamentului, dar neexistand o sistemizare controlata a terenului deci pante de scurgere a apei spre acest canal, in perioadele ploioase apa balteste in zonele cu cote de nivel mai mici.

Alimentare cu gaz

In lungul strazii de la marginea zonei de locuit existente, exista retea de alimentare cu gaze naturale. pe strada Economului, in partea de sud a amplasamentului.

Alimentarea cu energie electrică

Din punct de vedere al telecomunicatiilor in zona, in partea de vest a zonei studiate exista reseaua de alimentare cu energie electrica a cartierului, pe strada Economului, iar amplasamentul este traversat in partea de nord – vest de o linie LEA de 110 kV.

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Teritoriul luat in considerare pentru amenajarea unei zone de locuit, este situat intr-o zona adiacenta zonei de locuit a cartierului Aradu Nou. In cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, aceasta zona este în intravilan.

Din analiza situatiei existente rezulta necesitatea construirii unor case deoarece la ora actuala sunt multe solicitari pentru terenuri pentru constructii de locuinte.

Prin acest P.U.Z, se va stabili o retea de circulatie carosabila in zona care sa asigure accesul carosabil in toata zona studiată , se va asigura amplasamentul cladirilor si amenajarile necesare unei bune functionari.

Se va reorganiza circulatia pietonala si se va asigura accesul carosabil la cladirile propuse precum si locuri de parcare .

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

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

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al relatiei dintre cadrul natural si cadrul construit nu sunt disfunctionalitati.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice. In zona nu sunt pericole de inundatii sau de alunecari de teren, luand in considerare ca zona studiată este in zona indiguata a Raului Mures si terenul este plat nu prezinta denivelari importante cu diferente mari de nivel.

Avand in vedere ca zona studiată este adiacenta zonei de locuit a municipiului Arad, localitate a carui P.U.G. a fost aprobat, aceasta zona a fost studiată ca o extindere a zonei de locuit .

In zona studiată nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie.

2.8. Optiuni ale populatiei

Proprietarul terenului doreste ca in aceasta zona sa se construiască 16 cladiri de locuit.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale stuidiilor de fundamentare

In această zona. au mai fost facute studii Geo si există Planul Urbanistic General al municipiului Arad, aprobat.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Arad, aceasta zona este in intravilanul municipiului și este teren arabil.

Ca si categorie de folosinta terenul este arabil si este proprietatea privata a domnului Pelea Dorin si a sotiei sale Otilia..

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

- terenul este plan si are stabilitatea generala asigurata;
- stratificatia este constituita din : sol vegetal (local si umpluturi), pana la adancimicuprinse intre 0,7-1,05m (uneori umpluturile pot atinge grosimi mai mari), urmeaza o argila cafenie plastic vartoasa, pana la adancimea de 1,4m, apoi o argila prafoasa prafoasa plastic vartoasa pana la 2,5m; apoi urmeaza un praf argilos cafeniu galbui plastic vartos spre plastic consistent, pana la 3,6m adancime; si orizontul nisipos, alcatuit la inceput din nisip prafos cafeniu plastic consistent, iar apoi nisip fin si mijlociu, uneori cu intercalatii prafoase de indesare mmedie.

Nivelul hidrostatic a fost semnalat la adancimi de 2,60m, cu mentiunea ca NH-ul poate prezenta variatii importante de nivel, in functie de nivelul apei din Mures, precum si de volumul precipitatiilor din zona.

- adancimea optima de fundare va fi stabilita pentru fiecare obiect in parte, pe baza studiului geotehnic ce se va intocmii, avandu-se in vedere caracteristicile constructive si functionale ale acestora.

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

3.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei

Drumuri

In ceea ce priveste organizarea circulatiei in zona s-a tinut cont de reseaua stradala a cartierului Aradu Nou. Pornind de la străzile existente în zonele de locuit adiacente zonei studiate s-a creat un drum de acces care să deservească întreaga zona. Acest drum de acces traverseaza zona studiată de la nord la sud avand acces din drumul existent care margineste amplasamentul in partea de nord, continuarea strazii Economului.

Prin prezentul P.U.Z . se prevede modernizarea drumului existent. In cadrul modernizării strazilor se prevede amenajarea carosabilului si a trotuarelor strazilor noi si a celor existente de categoria a III – a. Astfel se prevede :

- carosabilul de 7,00 m latime (doua benzi de circulatie)
- trotuare pe doua parti pe langa case de cate 0,75 m latime
- zone verzi de 2 X 0,75 m
- rigole intre carosabil si trotuar

Structura sistemului propus este alcatuita din :

- imbracaminte asphaltica realizata din :
- strat de uzura din beton asphaltic bogat in criblura cu executia la cald B.A. / 16 de 4.0 cm grosime
- strat de legatura din beton asphaltic deschis cu agrement mare cu criblura B.A.D. 25, de 6,0 cm grosime.

- Iar pentru fundatie :

- Strat de macadam ordinar de 1,0 cm grosime
- Strat de fundatie din balast 15,0 cm grosime

Modernizarea acestor strazi va imbunatatii conditiile de circulatie pe întreaga retea stradala.

Accesele carosabile la loturi vor avea o latime de 3,00 m, pentru fiecare lot in parte.

Parcajele

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

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

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

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

In prezentul P.U.Z s-a propus o zona rezidențială care va fi lotizată in loturi care variaza între 340 mp și 623 mp, loturi pe care urmeaza a fi construite locuinte.

In zona propusa pentru lotizare au fost propuse in total 16 loturi pentru construire de locuinte P+1+M, cladiri izolate, cladiri care vor fi retrase fata de aliniamentul stradal cu 5,00 m.

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

Deasemenea s-a mai propus o zona verde de protectie, in partea de nord vest a zonei studiate, in culuarul de protectie LEA de 37 m.

IN ZONA INCINTA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	7.510,00	81,63
1	SPATII VERZI z.v. amenajate	-	-	1.162,00	12,63
2	CIRCULATII - Carosabil - parcaje	- - -	- - -	528,00	5,74
5	TEREN AGRICOL	9.200,00	100,00	-	-
6	TOTAL GENERAL	9.200,00	100,00	9.200,00	100,00

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

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

Criteii. Compozitionale

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

– Realizarea unor cladiri care sa mobileze in mod corespunzator fronturile Strazilor nou create..

Criterii functionale

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

Aliniamentul obligatoriu este determinat de relatia rezultata intre dimensiunile loturilor si cladirile propuse. Respectarea aliniamentului este impus si din considerente pozitionale si functionale retragerile vor fi de 5,00 m de la aliniamentul stradal.

Aliniamentul este mentionat in plansa 03 .

Regimul de inaltime

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

- necesitatile functionale P + 1+ M.

Modul de utilizare al terenului

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

Pentru zona de locuit P.O.T. = 40,00 %

C.U.T. = 1,20

Plantatii

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

Zona verde propusa a fi amenajata va fi plantata cu gazon decorativ si plante floricole cu frunze decorative, etc. Deasemenea pe fiecare lot in parte va fi prevazuta si o zona verde, plantata.

Pe alei va fi montat mobilier urban.

3.6 Echipare edilitara

Alimentarea cu apă

Pentru asigurarea alimentării cu apă pentru gospodăriile din zonele rezidențiale se propune realizarea de rețele de distribuție a apei pe strada propusa, astfel încât să existe posibilitatea racordării tuturor unităților și a gospodăriilor în faza finală. Alimentarea cu apa se va face prin extinderea rețelei de alimentare cu apa a cartierului Aradu Nou (strada Economului).

La întocmirea prezentei documentații s-a avut în vedere ca propunerile pentru alimentarea cu apă să fie în concordanță cu cele din Planul Urbanistic General al municipiului Arad , aprobat.

Necesarul de apă și presiunea pentru rețelele de distribuție a apei propuse se va asigura de la conductele de alimentare cu apă existente în cartierul Aradu Nou.

Conductele de distribuție a apei vor avea Dn=90 mm și Dn=110 mm, din țevi de polietilenă de înaltă densitate, PE-ID100, Pn6, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, în tranșee deschise săpate manual sau mecanizat, în funcție de posibilitățile locale de pe traseu.

În punctele de racordare la rețelele existente, la intersecții de străzi precum și la distanțe mai mari de 350 m se vor realiza cămine de vane pentru sectorizarea

tronsoanelor de conducte, în vederea asigurării bunei exploatare și întrețineri ale acestor lucrări.

Pe conductele de distribuție propuse se vor prevedea hidranți subterani de incendiu conform Normativ P66-2001, „Normativ pentru proiectarea și executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților” prin piesele de legătură aferente, precum și construcțiile anexe necesare bunei funcționalități și exploatareii acestora (cămine de vane, piese de ramificație etc.).

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

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

Documentațiile tehnico-economice vor fi verificate de verificatori atestați pentru exigențele necesare din documentațiile conform reglementărilor în vigoare.

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

Canalizarea menajeră

În zona propusă nu există sisteme centralizate de canalizare menajeră. Se propune realizarea de colectoare stradale de canalizare menajeră și de colectoare principale care să colecteze și să conducă apele uzate spre stații de pompare care să poată prelua și evacua apa uzată spre viitorul sistem de canalizare menajeră propusă prin Planul Urbanistic General, pentru cartierul Aradu Nou.

Colectoarele de canal se propun a fi realizat pe toată lungimea străzii ce se creează, urmărindu-se alegerea unui traseu care să permită racordarea tuturor gospodăriilor și a unităților, intervenții minime la elementele urbanistice propuse, lungimi minime, și evitarea obstacolelor care să îngreuneze execuția și să creeze costuri de realizare sporite.

Conductele colectoarelor de canal se propun a se realiza din tuburi PVC pentru canalizări exterioare, $D = 250$, $D = 315$ și $D = 400$ mm, cu mufe și garnituri de cauciuc pentru îmbinări, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, respectiv sub $-0,80$ m de la nivelul terenului, conform STAS 6054-94, cu pante de montaj de $i = 0,003-0,005$, pentru asigurarea scurgerii gravitaționale a apei, cu o viteză de autocurățire a canalului. Conductele se vor poza pe un strat de nisip de $0,20$ m, și vor fi înglobate în nisip pe o grosime care să acopere tubul cu $0,10$ m deasupra generatoarei superioare.

De-a lungul colectoarelor de canal, în punctele de racord, la ramificații, în punctele de schimbare a direcției și la distanțe de maxim 50 m se vor prevedea cămine de vizitate din tuburi de beton simplu $DI=1000$ mm, și $L = 1000$ mm, STAS 2448-82, acestea având rolul de îmbunătățire a posibilităților de întreținere și exploatare a sistemului. Căminele vor fi prevăzute cu rame și capace din fontă pentru cămine, STAS 2308-81, de tip carosabil și necarosabil în funcție de poziția acestora în teren. La căminele cu adâncimi mai mari de $1,20$ m în interiorul acestora se vor prevedea trepte de acces din oțel beton $\Phi 20$ mm încastate în peretele căminului, la distanțe de 30 cm una de alta, poziționate decalat, și vopsite cu vopsea anticorrosivă.

Apa uzată din colectoarele stradale propuse se va descărca în colectorul principal $D = 400$ mm, și se va conduce la stațiile de pompare propuse.

Canalizarea pluvială

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața zonei studiate, se propune realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa la bazine de retenție pe fiecare lot în parte, de unde apa colectată va fi folosită pentru udarea spațiului verde.

Receptorii de apă pluvială și colectoarele de canal se propun a fi realizat pe toată lungimea străzilor ce se creează, urmărindu-se alegerea unui traseu care să permită racordarea tuturor gospodăriilor și a unităților propuse, intervenții minime la elementele urbanistice propuse, lungimi minime, și evitarea obstacolelor care să îngreuneze execuția și să creeze costuri de realizare sporite.

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

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

BREVIAR DE CALCUL

. Breviar de calcul - Alimentare cu apă și canalizare

1.ALIMENTAREA CU APĂ

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

a.Date de calcul

- Tipul unității - 16 locuințe unifamiliale
- Activitate de producție - nu este cazul
- Număr locuitori - 48 persoane

- Suprafața construită: - locuințe $130,00 \times 16 = 2.080,00$ mp

- Utilarea cu obiecte sanitare:
 - Lavoare - buc - 32
 - Vase closet - buc - 32
 - Cada baie - buc - 16
 - Dusuri - buc. - 16
 - Spalator vase - buc - 16
 - Mas. spalat rufe - buc - 16
 - Mas. spalat vase - buc - 16
 - Rob.dublu serviciu 1/2" - buc - 16
 - Sifonnsrdoseala - buc - 32
- Necesarul specific de apă rece și caldă pentru un locuitor .
 $q_{sp} = 150$ l/ persoană, în cazul preparării locale a apei calde.

- din care apă caldă menajeră

$$q_{sp \text{ acm.}} = 60 \text{ l/ persoană la } 45^{\circ}\text{C}$$

b. Calculul necesarului zilnic de apă potabilă

$$Q_{zimed} = q_{sp} \times N = 150 \text{ l/pers} \times 48 = 7.200 \text{ l/zi} = 7,20 \text{ mc./zi}$$

$$Q_{zimax} = Q_{zimed} \times K_{zi} = 7,20 \times 1,25 = 9,00 \text{ mc./zi}$$

Unde : $K_{zi} = 1,25$ pentru instalația cu apă rece , canalizare și prepararea locală a apei calde menajere.

$$- Q_{oramax} = Q_{zimax}/24 \times k_o = 9,00/24 \times 2,80 = 1,05 \text{ mc/ora.}$$

$$Q_{zimed} = 7,20 \text{ mc./zi}$$

$$Q_{zimax} = 9,00 \text{ mc./zi}$$

$$Q_{oramax} = 1,05 \text{ mc./ora}$$

c. Calculul debitului de calcul „ q_c ”

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

Unde : $a = 1$ - prepararea locală apă caldă menajeră

E – suma echivalenților punctelor de consum conform calculului:

- lavoare	buc.	32 x 0,35 =	11,20
- vase closet	buc.	32 x 0,50 =	16,00
- cada baie	buc.	16 x 1,00 =	16,00
- dus	buc.	16 x 1,00 =	16,00
- spalator vase	buc.	16 x 1,00 =	16,00
- masina de spalat vase	buc.	16 x 0,50 =	8,00
- masina de spalat rufe	buc.	16 x 0,85 =	13,60
- robinet dublu serviciu 1/2”	buc.	16 x 1,50 =	24,00

$$E = 120,80$$

$$q_c = a \times c \times a = 0,004 \times 10,99 = 0,439 \text{ l/sec}$$

2. CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE- .

2.1. DETERMINAREA DEBITELOR DE RESTITUȚIE

Conform STAS 1846

$$Q_{szimed} = Q_{zimed} \times 0,80 = 7,20 \times 0,80 = 5,76 \text{ mc./zi}$$

$$Q_{szimax} = Q_{zimax} \times 0,80 = 9,00 \times 0,80 = 7,20 \text{ mc./zi}$$

$$Q_{soramax} = Q_{oramax} \times 0,80 = 1,05 \times 0,80 = 0,84 \text{ mc/ora}$$

Rezulta pentru o vidanjare lunara (la 30 zile) cate un rezervor vidanjabil cu capacitatea de 15 mc pentru fiecare lot in parte..

2.2 DETERMINAREA DEBITULUI DE CALCUL

Conform STAS 1795 – 87

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

Unde: Q_c = Debitul de calcul

Q_s = Debit corespunzător valorii sumei echivalenților E_s , ai obiectelor sanitare.

$q_{s \max}$ = debitul specific de scurgere maxim al obiectelor sanitare.

$$q_{s \max} = 1,15 \text{ l/sec.}$$

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

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

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

Calculul sumei echivalenților de debite de scurgere E_s .

- lavoare	buc. 32 x 1,00 = 32,00
- vase closet	buc. 32 x 6,00 = 192,00
- cada baie	buc. 16 x 2,00 = 32,00
- dus	buc. 16 x 2,00 = 32,00
- spalator vase	buc. 16x 1,00 = 16,00
- masina de spalat vase	buc. 16 x 2,00 = 32,00
- masina de spalat rufe	buc. 16 x 1,50 = 24,00
- sifon de pardoseala	buc. 32 x 1,00 = 32,00

$$E = 392,00$$

$$Q_s = a \times 0,70 \times 19,80 = 0,33 \times 0,70 \times 19,80 = 4,57 \text{ l/sec}$$

$$Q_c = 4,57 + 1,15 = 5,72 \text{ l/sec}$$

3. CANALIZAREA APELOR METEORICE –ETAPA I.

Conform STAS 1846- 90

Calculul debitului de calcul

$$Q_p = m \times S \times \Phi \times i$$

Unde :

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

$$S = 0,92$$

Din care:

$$S_1 = 0,17 \text{ ha. – învelitori.}$$

$$S_2 = 0,08 \text{ ha. – platforme betonate, drumuri, parcări,}$$

trotuare

$$S_3 = 0,67 \text{ ha. – zone verzi}$$

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

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

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

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

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

$$\Phi_3 = (0,17 \times 0,95 + 0,08 \times 0,85 + 0,67 \times 0,10) / 0,03 = 9,88$$

$$\Phi = 9,88$$

i – intensitatea ploii de calcul

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

$$Q_f = 0,80 \times 0,09 \times 9,88 \times 90 = 64,02 \text{ l/sec}$$

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii ,cu combustibil solid (s-au gaze naturale)..

Alimentarea cu energie electrica

Noile cladiri vor fi racordata la reseaua electrica existenta in zona, prin extinderea retelei existente, de pe strada Economului.

Telecomunicatii

Pentru noul obiectiv se va prevedea racordarea la reseaua telefonica existentă.

Gospodaria comunala

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

3.7. Protectia mediului

Din punct de vedere a mediului, nu sunt riscuri de inundatii sau alunecari de teren in aceasta zona, nici riscuri tehnologice nu sunt, aflandu-ne intr-o zona de locuit.

Pe acest amplasament se vor construi cladiri de locuit. Prin zona functionala propusa - zona de locuit si functiuni complementare nu se pune problema ca aceasta activitate sa influenteze alte planuri si programe.

Aceasta zona de locuit va fi amplasata la distanta de cca 10 m de zona de locuit a cartierului.

Obiectivele propuse aici nu desfasoara o activitate poluanta., nu pun probleme de mediu.

Alimentarea cu apa se va face de la retea, iar evacuarea apelor menajere se va face in prima etapa in reseaua de canalizare.

Deasemenea se propun zone verzi de aliniament in lungul carosabilelor, si plantatii pe fiecare lot in parte.

3.8. Obiective de utilitate publica

Fiind vorba de un teren privat cu functiune de locuit nu sunt prevazute obiective de utilitate publica.

4. Concluzii

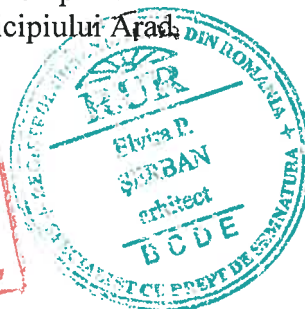
Prin realizarea obiectivului propus se mobileaza partea sud vest a intravilanului municipiului Arad, prin extinderea zonei de locuit.

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

In urma aprobarii prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la realizarea retelelor edilitare si a racordurilor de la retelele de utilitati si pana la firidele cladirilor. Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului si se vor executa etapizat

Proiectantul considera ca amplasarea acestui obiectiv vine in completarea frontului existent , si contribuie la dezvoltarea zonei de locuit a municipiului Arad.

Intocmit
Urbanism



UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA nr.50



LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI AFERENT
- CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- CLADIRE PROPUSA
- L SUBZONA DE LOCUINTE
- SP SUBZONA SPATII PLANTATE
- CULUAR DE PROTECTIE LEA

U.T.R. NR: 50

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului general de urbanism

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

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

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

2. Bază legală a elaborării

R. L. U. aferent P.U.Z. a fost elaborat având ca bază:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/ 1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

Odată aprobat împreună cu P.U.Z., RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

3 Domeniul de aplicare:

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

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

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Terenuri agricole în intravilan:

Nu este cazul

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

- completarea zonelor libere.

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

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

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

- Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

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

- Zone construite protejate:

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

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

- Expunerea la riscuri naturale:

Nu e cazul.

- Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

• Utilizări permise:

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

Asigurarea echipării tehnico edilitare

• Utilizări permise cu condiții :

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

Pentru zona de locuit P.O.T. max = 40,00 %

C.U.T. max = 1,20

• Utilizări interzise:

Construcțiile și amenajările

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

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

Unitățile industriale.

- Asigurarea echipării edilitare:

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

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

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

- **Utilizări permise cu condiții :**
Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

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

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

- Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

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

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

În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. nr. 50 se stabilește :

- funcțiune dominantă – funcțiunea de locuire.
- funcțiuni complementare – spații comerciale

- Procentul de ocupare a terenului

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

Pentru zona de locuit P.O.T. max = 40,00 %
C.U.T. max = 1,20

Pentru spațiile comerciale
P.O.T. max = 40,00 %
C.U.T. max = 1,20

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- **Orientarea față de punctele cardinale:**

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

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

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

- Construcțiile de locuit

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

- Construcții comerciale

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

- **Amplasarea față de drumuri publice:**

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

- **Amplasarea față de aliniament:**

- Clădirile vor fi amplasate retrase față limita de proprietate, după cum urmează:
 - cu 5,00 m fata de frontul stradal

- **Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art.612 din Codul Civil.

- cu minim 1,90 m fata de limitele laterale

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

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- **Accese carosabile**

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

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

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul parcelelor pentru fiecare locuință ;

- Pentru construcțiile de locuințe cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari
 - accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere
 - podete peste canalePentru spațiile comerciale, vor fi prevăzute locuri de parcare conform HGR 525/1996.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

– **Accesele pietonale:**

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

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

– **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:**

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

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

– **Realizare de rețele edilitare:**

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

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

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

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

– **Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare:**

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

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

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

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

Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z se propune lotizarea unei suprafete de 9.200,00 mp, in 16 loturi cu suprafate cuprinse intre 340,00 si 623 mp, 16 loturi pentru locuinte

Parcela este construibila deoarece:

- a) asigurarea accesului la un drum public;
- b) latimea parcelei este mai mica decat lungimea si mai mare de 8 m;
- c) asigura echiparea tehnico- edilitare necesara;

- Regimul de inaltime:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate.

C.U.T. max = 1,20 pentru zona de locuit si zona de dotari- spatii comerciale

Regimul de înălțime stabilit de prezentul regulament este

- P + 1+M

- Aspectul exterior al clădirilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu distoneaza cu aspectul general al zonei.

Se vor folosi :

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si împrejuriri

- Spații verzi amenajate si de aliniament:

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

Pentru construcțiile de locuit vor fi prevăzute spații verzi, plantate, cu rol decorativ și de agrement 12,63 % din suprafața totală a terenului.

- Împrejuriri:

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:
împrejuriri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în carcaterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

III ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

L - functiune predominanta - zona de locuit

- subzonă predominant rezidențială
- subzonă spatii verzi plantate

- subzonă căi de comunicație rutieră

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

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

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

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

IS – Zona pentru instituții și servicii: art.4, 5, 9, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33

Utilizare funcțională

Locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare

Utilități admise locuințe - 16 locuințe

Spații comerciale (unități independente sau la parterul clădirilor de locuit.

Utilități admise cu condiții - garaje cu condiția respectării P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentație

Utilități interzise - orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de Urbanism

-orice activitate care creează disconfort urban și perturbă funcțiunea de locuire

Caracteristica parcelei

- suprafața parcelei între 340,00 și 623,00 mp
- adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea acesteia

Aliniament

- conform planșei de Reglementări urbanistice – retragere 5,00 m de la frontal stradal

Circulații, acces și parcare

- parcelele au asigurat accesul prin carosabile de 7,00 m și acces carosabile pe fiecare lot
- parcare este asigurată integral pe fiecare lot

Înălțimea maximă admisă P+1+M – cu înălțime maximă la cornișe de 9,00 m.

Spații verzi, plantate - 12,63 %,

U.T.R. nr. 50

- vecinatati - la nord -domeniu public
- la sud - canalul Tiganca
- la est - zona de locuit
- la est - strada Economului



Intocmit
Arh. Serban Elvira



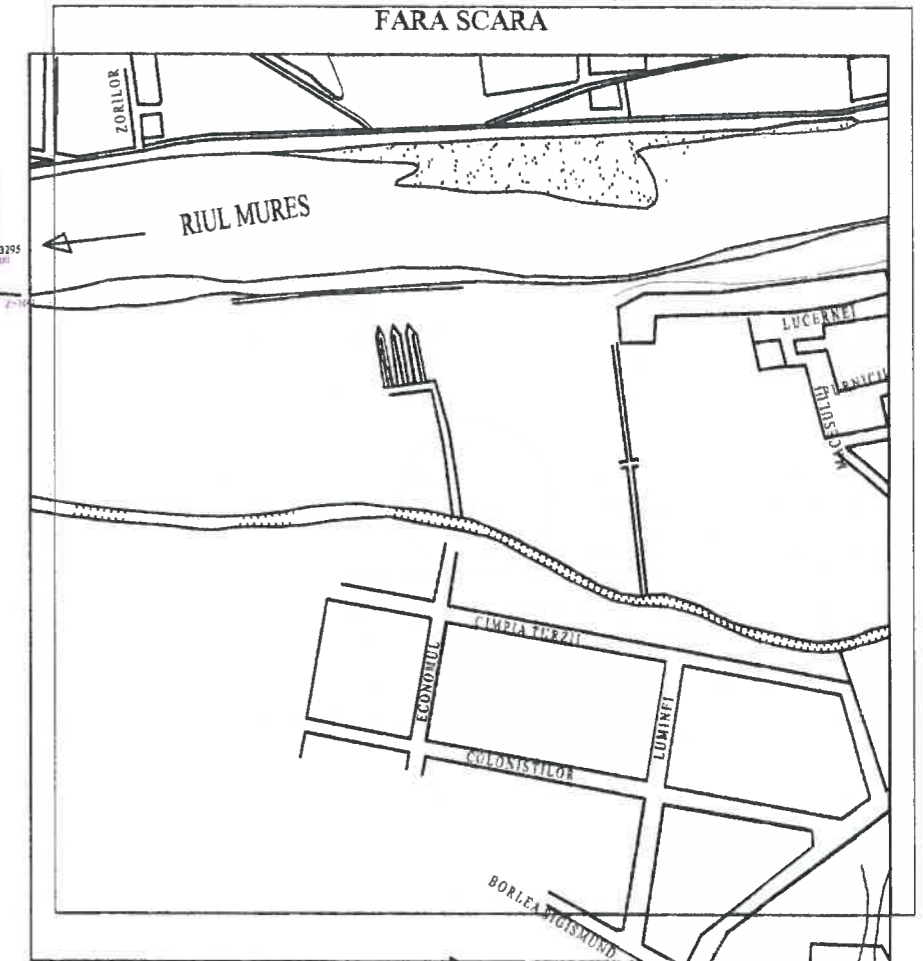
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:500



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
FARA SCARA



BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
LOCUINTE	-	-	7.510,00	81,63
SPAȚII VERZI ,SPORT, - de aliniament - spații verzi	-	-	1162,00	12,63
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT, carosabil +platforme + trotuar	-	-	528,00	5,74
TEREN AGRICOL	9.200,00	100,00	-	-
TOTAL	9.200,00	100,00	9.200,00	100,00

EXISTENT
P.O.T. = 0,00 %
C.U.T. = 0,00

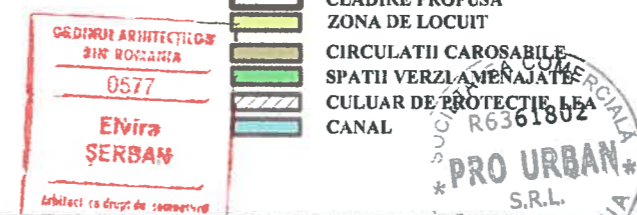
PROPUS
P.O.T.max = 40,00 %
C.U.T.max = 1,20

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI AFERENT CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- CLADIRE PROPUSA
- ZONA DE LOCUIT
- CIRCULATII CAROSABILE
- SPAȚII VERZI ALENJATE
- CULUAR DE PROTECȚIE LEA
- CANAL

LEGENDA

- stalp
- fantana
- linii electrice aeriene



PRO URBAN S.R.L.		Beneficiar: PELEA DORIN FLORIN PELEA OTILIA ARAD, Str. Al.Odobescu nr.27		P.U.Z.
arhitectură, urbanism, design		LOCUINTE P+1+M, Arad ,Str. Economului f.n.		
Director	Arh.Șerban Elvira		1:1000	REGLEMENTARI URBANISTICE
Sef proiect	Arh.Șerban Elvira			
Proiectat	Arh.Șerban Elvira			
Desenat	Terek Irina			
Pr.111 Pl.03 An 2008 -2009				