

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

Hr. 212 / 26.07.2010
HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona –construire casa familiala in regim de inaltime P+1, amplasat in Arad, str. Orizontului fn, jud.Arad beneficiar Gabor Katalin proiect nr.10/2010, elaborat de SC ARTNOVA SRL, arh .R.U.R. Feier Rodica .

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 35151 din 15.06.2010 ;

-raportul nr. 35151 din 15.06.2010 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent pentru „construire casa familiala P+1,, amplasat in Arad , str.Orizontului fn, in scris in C.F. nr. 311566 Arad, nr.cad. 14435 beneficiar Gabor Katalin, proiect nr.10/2010, elaborat de SC ARTNOVA SRL, arh .R.U.R. FEIER Rodica.

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

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

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

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr. 29 Din 14.07.2010 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism, care face parte integranta din prezenta hotarare..

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent – construire casa familiala P+1, amplasat in Arad , str. Orizontului fn, jud.Arad in scris in C.F. nr.311566 Arad, nr.cad. 14435, elaborat de S.C. ARTNOVA SRL, arh .R.U.R. FEIER Rodica conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare ;

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI
ARAD
Nr.35151/A0/ 15.06. 2010

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant „, construire casa familială P+1,, amplasat in Arad, str. Orizontului FN, jud. Arad in scris in C.F. nr.311566 Arad, nr. Cad. 14435, beneficiar Gabor Katalin, proiect nr. 10/2010 elaborat de SC ARTNOVA SRL, arhitect R.U.R. Feier Rodica,

Având în vedere că *au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.171/10.02.2010* în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant „,construire casa familială P+1,, amplasat in Arad, str. Orizontului fn., Arad beneficiar Gabor Katalin .

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.35.151/A1/din 15.06 2010

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire casa familiala P+1”, beneficiar Gabor Katalin, str. Orizontului fn-lot 26.

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

Având în vedere solicitarea înregistrata cu nr 35.151/15.06.2010 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire casa familiala P+1 ”,str. Orizontului fn.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr.171/10.02.2010;

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic Zonal „Construire casa familiala P+1 ”, str. Orizontului fn-lot 26,Arad;

Terenul detaliat în cadrul PUZ însumează o suprafață de 427 mp, înscris în CF nr. 311566 Arad și nr.cad.14435, este intravilan, conform extrasului de CF anexat documentației.

Planul Urbanistic Zonal este elaborat de proiectantul SC ARTNOVA SRL, proiect nr. 10/2010 la cererea beneficiarului Gabor Katalin .

Conform Planului Urbanistic General aceasta zona este cu restricții de construire până la elaborare PUZ, fiind alocată funcțiunii pentru locuințe și funcțiunilor complementare locuinței.

Zona studiată în prezenta documentație este un teren neconstruit și se află situat în intravilanul municipiului Arad, în partea vestica a acestuia, în partea de sud a zonei de locuit a cartierului Bujac, fiind delimitat astfel:

la sud-teren agricol

la est -teren agricol

la nord-str.Orizont-teren agricol

la vest - teren agricol

Accesul pe terenul studiat se face din strada Orizont.

Proiectul propune construirea unei:

1.case familiale P+1, retrasa fata de frontul stradal cu aprox. 5,00m ; Ac=128,00mp
Ad=256mp

2.anexa gospodareasca P-Ac=Ad=20mp

Prin documentatia de urbanism se mai propune:

- acces carosabil, pietonal, racorduri la drumul public;
- racorduri edilitare, retele de incinta;
- platforma de gunoi;
- rezervor vidanjabil;
- spatii verzi

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

POTmaxim=35%

CUTmaxim=0.60

Regim de înălțime-P+1

PARCAREA va fi asigurata pe proprietatea beneficiarului.

-beneficiarul va racorda constructia la retelele edilitare publice:alimentarea cu apa, canalizarea menajera si pluviala,telecomunicatii, alimentare cu energie electrica , alimentare cu gaze naturale pe cheltuiala proprie.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ.

1. DSP 252/24.03.2010
2. PSI-nr.1524/A/30.03.2010
3. ENEL-nr.1625/07.04.2010
4. Aviz Comisia Tehnica nr 29/14. 07.2010

Fata de cele de mai sus propunem:

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire casa familiala P+1”, beneficiar Gabor Katalin, str. Orizontului FN înscris in CF 311566 Arad si nr.cad.14435, care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare precum și ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Arhitect șef
ing.Mirela Szasz



Șef serviciu
arh.Dragan Radu



BC/2EX/BC

S.C. "ARTNOVA" S.R.L.
ARAD
C.U.I. 8610888
Str. Lucian Blaga nr. 17
Tel /fax 283 711

Proiect nr. 10/2010
Faza. PUZ
Den. pr CONSTRUIRE LOCUINȚA
FAMILIALĂ STR. ORIZONT LOT
26, ARAD
Beneficiar GABOR KATALIN

MEMORIU de PREZENTARE

Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

1.1 DENUMIREA LUCRĂRII - CONSTRUIRE LOCUINȚA FAMILIALĂ STR. ORIZONT LOT 26, ARAD

1.2 . BENEFICIAR - GABOR KATALIN

1.3 PROIECTANTUL GENERAL - S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD

1.4 DATA ELABORĂRII - MARTIE 2010

1.5 SUBPROIECTANȚI, COLABORATORI

Arhitectură	arh. Feier Rodica
ridicare topo	topograf Zagorszy
studiu Geo	Atelier A



1.6 OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planul urbanistic zonal „Construire locuința familială str. Orizont lot 26, Arad

Situl pe care se propune obiectul este amplasat in Arad pe str. Orizont lot 26 și este întocmit în conformitate Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru lucrări de construire aferente obiectivului propus pe PS189/3 și în conformitate cu “ Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, reglementare tehnica elaborata de “Urbanproiect” București si emisa de Ministerul Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului, cu nr.54/11.2000, precum și în conformitate cu Legea 350/2001 modificată cu Legea 289/2006.

Lucrarea este întocmită în baza solicitării certificatului de urbanism nr. 171 din 10.02 2010 emis de Primăria Municipiului Arad prin care se solicită întocmirea unui PUZ – ului pentru construirea unei locuințe, în vederea obținerii autorizației de construire pentru obiectivele propuse.

1.7 SOLICITĂRI ALE TEMEI-PROGRAM

Solicitările beneficiarului prin tema de proiectare, prevăd elaborarea soluției urbanistice, pentru construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de mică înălțime, cu funcțiunea de zonă rezidențială .

Solicitările beneficiarului prin tema de proiectare, prevăd elaborarea soluției

urbanistice, pentru construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de mică înălțime, cu funcțiunea de zonă rezidențială.

Terenul extravilan pe care se va construi viitoarea investiție, este proprietatea privată a beneficiarului Gabor Katalin cu extras conf. extras CF nr. 78390 arabil extravilan, în suprafața de 427 mp și parcela comuna cu funcțiunea declarata de drum cu extras CF nr. 311646.cu cota de 427/14164.

Proiectul prevede realizarea următoarelor lucrări în cadrul terenului din intravilanul localității Arad.

1.8 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATA

În proiectul „P.U.G. al Arad nu au fost propuse modificări sau remodelări ale zonei.

1.9 SURSE DOCUMENTARE

1.9.1 LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

În vederea întocmirii lucrării au fost consultate documentații de cadastru și de sistematizare întocmite anterior, s-a realizat un plan topografic iar înainte de elaborarea certificatului de urbanism s-a întocmit un de studii de fundamentare. Cererea a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din data de 18. 09 2010

- Pr.nr. 25 000, PUG Municipiul Arad și regulamentul aferent;
- Pr. Nr. 31 000 – refacere PUG (lucrare în curs)
- PATJ Arad.

1.9.2 LISTA STUDIILOR SI DOCUMENTAȚIILOR PT. PROIECTE DE INVESTIȚII CE PRIVESC DEZVOLTAREA LOCALITĂȚILOR, ÎNTOCMITE ANTERIOR P.U.Z ȘI PRELUATE ÎN STUDIATE:

Suportul topografic al lucrărilor este constituit din planuri topometrice și cadastrale ale terenului întocmite inițial la scara 1:500; 1:2000; 1:10000;(aduse prin mijloace informatice la scara de ediție, unitar) și planuri cadastrale ale teritoriului administrativ întocmite la scara 1:10000.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr. 50/ 1991(republicata) privind autorizarea executării construcțiilor, act fundamental în reglementarea și conținutul documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, de Ordinul M.L.P.A.T.-D.U.A.T. nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991 precum și alte legi, hotărâri, normative cu aplicare în domeniul dotării teritoriului, de cadrul conținut pentru P.U.Z. elaborat de URBANPROIECT în 2000, și difuzat de M.L.P.A.T. prin Ordinul nr. 54/N din 11.04.2000., precum și de H.G. nr. 525/ 1996- Regulamentul general de urbanism, alte acte normative specifice.

Planul urbanistic zonal constituie documentația care stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare pentru o anumită zonă a localității, pentru o perioadă determinată, pe baza analizei multicriteriale a situației existente. El orientează aplicarea unor deziderate și politici de către forurile autorității locale, în scopul construirii și amenajării teritoriului localității, politici ce își propun printre altele restabilirea dreptului de proprietate și statutare unor relații socio-economice în perioada de tranziție spre economia de piață, precum și implementarea conceptelor mai noi de dezvoltare durabilă.

- „ Locuință familială str. Orizont nr. 46/A, aprobat cu hotărâre nr. 3452/21.01.2010
- „ Locuință familială str. Orizont nr. 47/H, aprobat hotărâre nr. 3452/21.01.2010

1.10 PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC

DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI

Luând în calcul amplasarea zonei studiate față de localitate, precum și apropierea de căile de circulație rutieră urbane, de dotările și serviciile zonei. Precum și parcelarea efectuată, cu posibilitate de extindere a zonei rezidențiale, se poate aprecia o extindere a locuințelor rezidențiale cu regim mic de înălțime.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2 Evoluția zonei

2.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

În situația existentă este important să amintim că terenul propus spre edificare este în prezent teren agricol în intravilan.

La distanță de 160m pe direcția nord, se află amplasat cartierul Bujac, unde sunt amplasate clădiri rezidențiale cu regim mic de înălțime, pe P, P+1, P+M nivele.

Terenul fiind amplasat în extravilanul localității zona nu este propusă spre dezvoltare.

2.1.1 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Printre cele mai semnificative caracteristici relaționale ale zonei studiate sunt următoarele:

- Circulația rutieră urbană a municipiului – respectiv str. Orizont și zona rezidențială a localității cunoscută sub numele de cartierul Bujac

- Zona rezidențială este dezvoltată cu locuințe unifamiliale amplasate în frontul stradal, pe regim mic de înălțime, respectiv, P, P+1, P+m nivele. tip semirural, cu o arhitectură caracteristică mijlocului de sec XX., fără a prezenta caracteristici estetice deosebite privind compoziția volumetrică, urbanistică sau funcțională.

- Situația dotărilor edilitare urbane din această zonă, respectiv accesul relativ facil la minimumul de utilități necesare permit o bună funcționare și dezvoltare a zonei cu locuințe cu regim mic de înălțime respectiv P, P+M, P+1, P+2 nivele cu posibilitatea de dezvoltare a zonei rezidențiale pentru o etapă de perspectivă.

2.1.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Dezvoltarea zonei se realizează prin dorința expresă a beneficiarului, dar și datorită facilităților oferite de zona: racord la utilități, parcelarea întregii zone în locuri mici pentru construirea de locuințe.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul este situat în limita intravilanului al Orașului Arad în cartierul Bujac în zona sudică a acestuia.

Terenul este mărginit astfel:

În nord – teren agricol - respectiv Str. Orizont

La est - teren agricol

La sud – teren agricol

La vest – teren agricol

2.2.2 RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL ETC.

Terenul este definit de frontul stradal al str. Orizont în partea de nord, cu

accesibilitate la rețeaua urbană de comunicații a municipiului Arad.

În cadrul PUG aprobat, sunt stabilite direcțiile principale de dezvoltare în interesul public; pe același principiu a fost emis și CU nr. 171 din 10.02 2010 emis de Primăria Arad, ce stabilește destinația lotului de locuință unifamilială

Prin reglementările generale pentru zone cu acest specific menționăm

- stabilirea limitelor zonei trupului izolat
- instituirea restricțiilor legale până la aprobarea documentațiilor de urbanism
- stabilirea și delimitarea zonelor, subzonelor ca areal și destinație
- trasee rutiere și pietonale
- poziționarea noilor construcții din zonă
- asigurarea cu utilități.
- controlul și protecția mediului

Terenul ce face obiectul prezentei documentații PUZ este un dreptunghi haotic cu suprafața de 427mp, proprietate privată a beneficiului Gabor Katalin și 427/14164 proprietate comuna cu restul de destinatori de parcele – care va fi utilizat pentru asigurarea accesului la parcele.

2.3 2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI IN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICA :

Dezvoltarea urbanistică a zonei nu este condiționată de existența în zonă a unor elemente definitorii respectiv situri protejate care ar presupune distanțe de protecție speciale, sau zone de protecție a unor monumentele istorice sunt bunuri imobile, construcții și terenuri, semnificative pentru istoria, cultura și civilizația națională sau universală.

Zona propusă spre studiu este o câmpie fără diferențe mari de relief , delimitată în partea de nord de str. Orizont, cu funcțiune de teren agricol.

Zona este fără vegetație amplă sau valoroasă – îndeosebi pe terenurile libere acoperite cu iarbă.

2.3.2 RELIEFUL

Cotele de înălțime, sunt evidențiate pe planul de ridicare topografică, baza de lucru pentru documentația prezentă.

În conformitate cu ridicare topografică a zonei se poate observa diferența de nivel, în cadrul zonei studiate, astfel : în partea de nord terenul este situat în medie cu 0,80 m mai ridicat decât în partea de nord.

2.3.3 REȚEAUA HIDROGRAFICA,

Cercetarea terenului s-a făcut cu un foraj manual Ø 8 5/8. până la adâncimea de 5,00 m.

Conform Ordinului MTCT nr.1216, pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”- indicativ NP- 074/2006, amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui Factor de risc geotehnic mic.

Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea: Arad.

Câmpia din jurul Aradului este străbătută în principal de râul Mureș, care se află amplasat la o distanță de 3,5 km de situl studiat, în parte sudică a acestuia.

În zonă se află amplasate canale de desecare, care irigă și concentrează apele pluviale din zonă.

- Subsolul :

Resurse de apă existente în pânze freatice de mică adâncime (2,0 – 2,5 m) în exploatarea gospodăriilor populației ca sursă de apă potabilă și surse de irigații a terenurilor agricole din zona ocupată de construcții (intravilan).

Resursele de apă existente în pânze freatice de adâncimi variabile (80 – 120 m) în

exploatare prin puțuri la mare adâncime, care devine sursa de apă potabilă în sistem centralizat.

Amplasamentul prezintă o alternanță de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Conform Normativului P100-1/2006, construcțiile se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g=0,16g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec.

Adâncimea de îngheț - dezgheț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m

STRATIFICAȚIA TERENULUI ȘI CARACTERISTICILE FIZICO- MECANICE

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 șisturi cristaline.

Peste cristalin, situat la cca 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panoniânului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafață, de cca 250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen), prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masă, de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual (conform planului de situație cu amplasamentul lucrărilor de teren.

Forajul F1, umplutura are grosimea de 1,00m, iar până la adâncimea de 3,60 m, s-a interceptat un complex argilos cafeniu gălbui plastic vârtos, iar până în baza forajului, s-a întâlnit un complex argilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent.

Apa subterană a fost interceptată în forajele efectuate la adâncimea de 2,7 m.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații cazute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș desigur cu decalajul de timp datorat distanței față de râu.

Se prevede un regim maxim ascensional până la adâncimea de 1,50 m față de nivel teren actual.

2.3.4 CLIMA

Clima zonei studiate poate fi încadrată la o climă continental temperată cu temperaturi medii anuale pozitive în perioada verii și negative în perioada noiembrie - martie. Zona studiată se încadrează conf. STAS 6472/2-83 în zona climatică III în perioada de iarnă este de -28 , iar zonarea climatică pentru temperatura de vară conf. SR.10907/1-97 este II. Respectiv temperatura de calcul este 28 . Datorită precipitațiilor în perioada de iarnă încărcarea din zăpadă conf. STAS 10101/21-92 se încadrează în zona A și în perioada de vară repartitia precipitațiilor medii anuale este între 1000 și 600 ml. Ca durată medie de strălucire a soarelui în sezonul cald zona se încadrează în zona C, respectiv între 1650 și 1500 ore/an. Conf. hărților de repartitie a potențialului de vânt zona se află poziționată în zona c cu aproximativ 3000 ore/an de vânt cu viteză mare.

2.3.5 CONDIȚII GEOTEHNICE,

Zona seismică de calcul „E” $k_s = 0,16$ și $T_c = 0,7$ sec

Natura terenului de fundare este descrisă în studiul geotehnic elaborat pentru amplasamentul studiat. fundarea se va realiza la - 1,70 m de la terenul natural, până unde prevede a se va ridica și nivelul maxim al apelor freactice. Până la adâncimea de 3,60 m s-a interceptat un strat de umplutură constituit de un complex argilos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent, iar de aici și până la 5,00 m este un complex nisipos cu pietriș cafeniu gălbui de îndesare medie . la baza forajului s-a interceptat un complex cu pietriș și bolovăniș gălbui saturat de îndesare medie.

Presiunea convențională de calcul ce se va lua în calcul, pentru Df indicată și b= 1,00 m este P.conv. = 220 Pa.

Nivelul maxim al apelor freatice la ora efectuării forajului (luna martie 2010) a fost interceptat la adâncimea de 2,70 m.

Variația apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variațiile nivelului râului Mureșului .

Se prevede un regim ascensional maxim până la adâncimea de 1,50 m de la nivelul terenului.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Din analiza rezultatelor obținute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare, de desprind următoarele aspecte mai importante.

- Cota de fundare recomandată este de la adâncimea de 1,20 m.
- Nivelul maxim al apelor freatice la ora efectuării forajului a fost interceptat la adâncimea de 2,70 m.cu posibilitatea de ridicare poana la 1,50 de la nivelul terenului

2.3.6 RISCURI NATURALE

Din punct de vedere al riscurilor naturale zona nu se încadrează în zonele de risc de natură geologică, hidrologică sau de altă natură.

Conform normativ P100 -92 zona seismică de calcul este „ E” căreia îi corespunde $K_s = 0,16$ și $T_c = 0,7$ sec. Nivelul apei freatice are adâncimea de 2,70m de la nivelul terenului.

Presiunea convențională ce se va lua în calcul pentru Df indicată și b= 1m, este : Pconv. = 210 Kpa. La faza viitoare de proiectare se vor efectua foraje și sondaje la obiectivele studiate.

Zona nu este supusă la alunecări de teren ample.

2.4 2.4.CIRCULATIA

Datorită amplasării în apropierea str. Orizont prin intermediul unui acces carosabil + strada de categoria IV propusă în PUZ relația cu rețeaua majora de circulație este rezolvată.

Din punct de vedere nivelitic, terenul este destul de plat, la cote cu circa 10-20 cm sub cota existenta pe drumul de exploatare.

În situația existenta suprafața pe care se va amenaja locuința proiectată cu anexe gospodărești aferente, este un teren arabil ce urmează a fi scos din circuitul agricol. Având în vedere acest fapt, suprafața respectiva este acoperită cu un strat vegetal de circa 80,0 cm grosime (conform studiului geotehnic referitor la aceasta zona). Stratul vegetal existent se impune a se îndepărta în vederea amplasării viitoarelor construcții.

În zona, nu exista accese carosabile amenajate cu excepta drumului de exploatare existent a căror intersecție se găsește în imediata vecinătate a sitului propus

Ca stare de viabilitate str. Orizont este un drum de categoria IV cu o bandă de circulație și cu îmbrăcăminte rutieră alcătuită din piatră cu balast în stare mediocră spre rea.

2.5 2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Bilanț teritorial al zonei studiate.

Bilant teritorial		
CATEGORII DE FOLOSINȚĂ	EXISTENT mp	%
Suprafața zonei studiate	7115,6	100
Zona - limita proprietate	427	6,00
din care		

Teren agricol	427	100,0
Zona exterioara limitei de proprietate		
Zona rezidentiala	186,0	2,61
Teren agricol	5.858,0	82,33
Trotuare	228,0	3,20
Spatii verzi	152,0	2,14
Utilitati	75,0	1,05
Circulatii rutiere	190,0	2,67

2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

Zona studiată are un caracter agricol fiind teren agricol.

2.5.2 RELAȚIONĂRI INTRE FUNCȚIUNI

Funcțiunile propuse sunt în corelare cu caracterul rezidențial al zonei existente.

Amplasarea față de zona terenuri agricole, funcțiunea iar prin asigurarea acceselor se rezolvă în mare măsură relația sitului cu localitățile învecinate.

2.5.3 GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Terenul studiat este în prezent liber de orice construcții. Gradul de ocupare este 0%.

2.5.4 ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Pe teren nu sunt amplasate construcții, deci nu se poate discuta de aspecte calitative ale fondului construit.

2.5.5 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

Prin construirea locuinței propuse se poate dezvolta o zona rezidențială care va funcționa ca o extindere a celei existente, utilizând serviciile și dotările din zonă.

2.5.6 ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Terenul a fost utilizat pentru culturi agricole,

În partea de est și de sud a lotului terenul este ocupat de culturi agricole.

2.5.7 EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE

Variația apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variațiile nivelului râului Mureșului.

Se prevede un regim ascensional maxim până la adâncimea de 1,20 m de la nivelul terenului.

Cota de fundare recomandată este de la adâncimea de 0,80m .

Deci putem concluziona că zona este în afara unor riscuri naturale majore care pot afecta sănătatea sau viața populației.

2.5.8 PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Zona sitului studiat prezintă următoarele disfuncționalități:

- terenul nu dispune de utilități de alimentare cu energie electrică, apă, canal, gaz, telefonie. etc. în cuprinsul său.
- alternanța terenuri utilizate - neutilizate, cu limite fizice nedefinite.
- lipsa de drumuri și accese amenajate, chiar și pentru terenurile cultivate

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Zona studiată este echipată din punct de vedere edilitar a zonei, după cum urmează:

2.6.1 REȚELE DE APĂ ȘI CANALIZARE

Pe lot nu sunt realizate rețele de alimentare cu apă potabilă. Ele există în apropierea lotului pe str. Orizont

De asemenea pe sit nu exista canalizare menajera sau pluvială, urmând ca in viitor sa se proiecteze si sa se execute sistemul de canalizare menajera necesar, cu racordare la cele de pe str. Orizont.

2.6.2 REȚELE DE TERMIFICARE

În zonă nu sunt rețele de termoficare

2.6.3 REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pe lot exista rețea electrica aeriana 20 kV , amplasata pe str. Orizont, pe stâlpi de beton, de unde se propune racordarea noului obiectiv.

2.6.4 REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE

Exista rețea de telecomunicații prin fibra optica amplasata in apropierea drumului a drumului de pe str. Orizont, de unde se propune racordarea obiectivului studiat.

2.6.5 SURSE SI REȚELE ALIMENTARE CU CĂLDURA

În prezent, pe amplasamentul obiectivului nu există construcții, terenul fiind ocupat de diferite culturi agricole.

2.6.6 POSIBILITĂȚI ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În prezent, pe amplasamentul obiectivului nu există în prezent conducte de transport gaze naturale, rețeaua existând în apropierea lotului pe str. Orizont

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform ordinului comun al MAPPN (nr. 214/RT/1999) - MLPA (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu sunt tratate în cadrul analizei de evaluare a impactului asupra mediului, incluse în planurile de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu sunt următoarele:

2.7.1 RISCURI NATURALE

În conformitate cu prevederile Legii nr.5/2000, în teritoriul administrativ al localității și în cadrul teritoriului administrativ al orașului, nu există obiective sau zone ce trebuiesc protejate față de intervențiile ulterioare antropice sau față de degradările datorate timpului.

De asemenea se va ține cont de seismicitatea zonei, în conformitate cu actele normative și legislația cu privire la autorizarea și condițiile de calitate impuse construcțiilor, pentru evitarea și diminuarea distrugerilor din acțiune seismică.

Din punct de vedere a precipitațiilor, indicii valorii medii anuale oscilează în jurul valorii a 577 mm la Arad.

Efectele fenomenului de seră, prezenta în alte zone ale țării prin furtuni, cu vânt până la valori de 100 km/ora și peste, căderi de grindină, ploi deosebit de abundente (peste 45 l/mp), sunt sporadice și la intervale mari, neexistând o statistică în acest sens.

2.7.2 RISCURI ANTROPICE

Poluarea solului

Problemele majore cu care se poate confrunta zona este cea a gunoierului menajer, respectiv cu depozitarea lui în locuri neamenajate.

Probleme pot apărea ipotetic datorită eventualelor depozități neautorizate de gunoier sau de îngrășăminte chimice în perioada sezonului agricol – acțiune puțin probabilă.

Poluarea apei

Investiția propusă fiind de mică amploare, nu există alți factori locali ce pot influența

negativ apa subterană. Canalele existente, ce în caz de precipitații dirijează apele în final spre Mureș, nu trec decât pe terenuri agricole, și sunt relativ bine întreținute, cele adiacente DJ sunt și ele în aceeași situație.

În caz de precipitații abundente apele pot antrena materialele depozitate sau aruncate în porțiunea inundată, în caz de contact cu substanțe chimice, aceasta poate duce la o degradare temporară – a calității apei.

Eliminarea acestora este posibilă prin canalele existente dar care necesită o întreținere permanentă în intra și extravilan.

Poluarea aerului

În zona studiată nu există surse permanente de poluare a aerului (activități industriale cu emisii de fum sau pulberi, respective locuințe) terenul fiind pur agricol. Acestea pot apărea accidental, la focuri deschise în care se ard deșeuri agricole pe suprafețe mari și necontrolate.

Poluarea sonoră

Poluare sonoră în zonă nu există, dar se poate resimți nesemnificativ de la traficul de pe str. Orizont, care are un trafic redus, local, aproape exclusive automobile

2.7.3 MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Zonele de protecție sau cu interdicție de construire din cadrul sitului sunt următoarele :

- 2,00 m fața de linia de alimentare cu energie electrică

2.7.4 RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

La data întocmirii documentației, practic toată zona este liberă de construcții. Nu există drumuri amenajate în afara celor de exploatare,

Daca ne raportăm la zona învecinată, cartierul Bujac putem aprecia ca locuința propusă, va face parte dintr-o zonă rezidențială cu dezvoltare în sistem de locuințe cu regim mic de înălțime.

2.7.5 EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În zona studiată nu există clădiri cu valoare de patrimoniu care să necesite o protecție specială.

2.7.6 EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC, DUPĂ CAZ

Singura posibilitate de dezvoltare este cea a unei pensiuni în domeniul agroturismului, cu unități mici de cazare.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

2.8.1 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI ȘI ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE

În vederea întocmirii lucrării au fost consultate documentații de cadastru și de sistematizare întocmite anterior, s-a realizat un plan topografic iar înainte de elaborarea certificatului de urbanism s-a întocmit un de studii de fundamentare. Cererea a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din data de 18. 09 2010.

Opțiunile locuitorilor sunt referitor la această investiție sunt puține, în primul rând datorita importanței reduse a investiției, dar și datorita neimplicării în viața cetățenilor a locuitorilor.

- participarea, implicarea cetățenilor față de problemele sale stringente este încă modestă (explicabil prin experiența nefastă anterioară 89, dar și după);
- de regulă se regăsesc doleanțe și aprecieri globale, neutre în dauna problemelor specifice locale, punctiforme ce sunt mai ușor de rezolvat.

Apreciam că aceste doleanțe sunt în concordanță cu tema de proiectare și CU nr. 17.

din 10 feb 2010 constituind un cadru adecvat pentru valorificarea zonei, fapt pozitiv pentru exploatarea terenurilor agricole in zonă.

Evident, toate clădirile nou propuse se vor echipa corespunzător cu toate facilitățile urbane conform normelor și standardelor în vigoare.

2.8.2 PUNCT DE VEDERE AL ELABORATORULUI PROIECTULUI

Aflat în apropierea unei zone rezidențiale, investiția propusă aduce un ajutor efectiv pentru exploatarea optimă a terenurilor, cu posibilități de dezvoltare ulterioară.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru zona studiată au mai fost elaborate înaintea elaborării PUZ –ului studii speciale de fundamentare. Motivul prioritar al dezvoltării acestei lucrări este voința beneficiarului care și dorește exploatarea la un potențial cât mai ridicat a zonei.

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, CU și consultarea cu furnizorii de utilități, rezultă că aceste elemente pot nu constitui o premisă reală pentru o dezvoltare masivă a zonei.

În zonă au mai fost elaborate PUZ-uri , care au fost aprobate:

- „ Locuință familială str. Orizont nr. 46/A, aprobat cu hotărâre nr. 3452/21.01.2010
- „ Locuință familială str. Orizont nr. 47/H, aprobat hotărâre nr. 3452/21.01.2010

Prin dezvoltarea zonei de locuințe se va dezvolta circulația majora și rețelele de alimentare cu energie electrică, sanitare, alimentare cu apă, si gaz.

Clădirile nou propuse se vor încadra în specificul zonei, în proiectele de execuție urmărindu-se armonizarea construcțiilor noi cu specificul zonei.

Se va asigura accesul pietonal si se va continua și reorganiza zona verde în principal plantațiile de aliniament, din lungul căilor carosabile.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

În zona studiată sunt prevăzute prevederi speciale în PUG datorită faptului că terenul este teren agricol în intravilan.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Suprafața relativ mică a terenului propus spre edificare nu influențează negativ cadrul natural existent .

Pe lângă culturile agricole vegetația este de stepa si se caracterizează în marea majoritate prin vegetație specifică..

Prin propunerile PUZ se păstrează plantația, în sistemul de spații verzi ce se va dezvolta în lungul drumurilor nou propuse cât și prin realizarea de zone plantate în cadrul incintei propuse.

Plantațiile de aliniament sunt de mica anvergura și sunt formate în general din specii de arbori comune în zona Aradului: stejar, plop, arțar.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

CIRCULAȚIA RUTIERĂ

Datorită amplasării în apropierea drumul din str. Orizont, relația cu rețeaua majora de circulație este rezolvată prin ocuparea parcelei - lot 19 cu realizarea circulației rutiere, pietonale , racorduri la utilitățile din zonă și a spațiilor verzi si de aliniament.

Limita incintei propuse la est se realizează accesul la lot.

Modernizarea acestui drum asigură o buna accesibilitate la sit, care se poate transforma într-un punct de acces pentru întreaga zonă.

Acesta are o lățime de 4 m și poate asigura accesul la incinta studiată, dar și relația cu rețeaua majoră de circulație în zonă.

Structura rutieră proiectată va fi o structură propusă pentru trafic mediu pe care se va circula ocazional și cu utilaje agricole de mare capacitate.

Acestea vor asigura accesul la investiția propusă, inclusiv spațiile de servicii complementare propuse în zonă.

Sistemul rutier este pentru noile străzi cel pentru trafic mediu,

→ beton asfaltic 3cm

→ binder criblură 4cm

→ piatră spartă 25 cm

→ balast 15cm.

Grosimea straturilor este orientativă, dimensiunea finală se va stabili la faza DTAC.

TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE.

În incintă au fost propuse realizarea de trotuare de minim 1,0 m, realizate din dale, îmbrăcăminte asfaltică, sau beton și s-a asigurat parcare pentru 1 mașină

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI.

3.5.1 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zonificarea funcțională se definește doar pentru parcela studiată.

Aceasta este definită în partea de est de extinderea drumului de circulație rutieră și de lotul parcelat din totalul terenului pentru aceasta investiție.

Limita de studiu a terenului se definește astfel:

La nord - terenul este limitat de str. Orizont.

În partea de sud, și vest de terenuri agricole.

Lotul propus spre edificare se preconizează a avea un caracter unitar, respectiv o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare.

Pe teren s-au propus dezvoltarea rețelei de alimentare cu apă, rețea de canalizare la rezervorul vidanjabil în la realizarea rețelei de canalizare, a rețea de alimentare cu energie electrică, racord pluvial la rețeaua de colectare a apelor pluviale și racord la drumul nou propus.

3.5.2 DESTINAȚIA TERENURILOR

Fiecărei funcțiuni i s-a stabilit categoria de intervenție urbanistică în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților, în conformitate cu criteriile stabilite de comun acord cu beneficiarul.

Ca obiecte în cadrul sitului studiat se preconizează a se construi o zonă cu caracter rezidențial cu funcțiuni complementare în domeniul agricol, iar pe sit se vor prevedea următoarele obiecte:

1. Locuința unifamilială cu funcțiuni complementare la parter de tip rural cu regim de înălțime de P+1, P+M nivele cu funcțiuni complementare.

A. constr.= 128,0 mp, A desf. = 256 mp.

2. Anexa gospodărească regim de înălțime P –un garaj

A. constr.= 20 mp, A desf. = 20 mp.

3. Rezervor vidanjabil 5mc

5. Platforme carosabile și parcare pt 1 mașina

6. Spații verzi, jardiniere amplasate în imediata apropiere a terasei și plantații de protecție

3.5.3 BILANȚUL TERITORIAL

Bilanțul teritorial de zonă s-a întocmit comparativ, existent - propus, din care a rezultat proporția dintre funcțiuni și mutațiile ce au intervenit în ocuparea propusă a terenurilor. Bilanțul teritorial se trece a fost trecut și pe planșa de reglementări urbanistice. Principalii indici urbanistici ai PUZ propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:

BILANT TERITORIAL				
CATEGORII DE FOLOSINȚĂ	<i>existent mp</i>	%	<i>propus mp</i>	%
<i>Suprafața zonei studiate</i>	7115,6	100	7115,6	100
<i>Zona - limita proprietate</i>	427	6,00	427	6,00
din care				
Locuinte			148	34,7
Platforme carosabile in incinta			62	14,5
Parcaje			25	5,9
Platforma gospodareasca			4	0,9
Trotuare			10	2,3
Teren agricol	427	100,0	0	0,0
Spatii verzi			178	41,7
<i>Zona exterioara limitei de proprietate</i>				
Zona rezidentiala	186,0	2,61	186,0	2,61
Teren agricol	5.858,0	82,33	4.037,0	56,73
Trotuare	228,0	3,20	748,1	10,51
Spatii verzi	152,0	2,14	412,0	5,79
Utilitati	75,0	1,05	248,4	3,49
Circulatii rutiere	190,0	2,67	1.056,8	14,85

Procentul de Ocupare a Terenului (POT - raportul dintre aria construita la sol și suprafața terenului considerat) 35%

Coeficientul de Utilizare a terenului (CUT - raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat).0,60

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUZ s-au tratat următoarele categorii de probleme:

3.6.1 ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apa a zonei de locuințe propusa, se va realiza prin construirea unui racord la rețeaua urbana din zonă din polietilena de înalta densitate PE HD 100 Dn. 32 mm.

Conductele de apa se vor monta la 1.20 m adâncime, pe un strat de nisip de 10 cm, si vor fi marcate cu banda semnalizatoare din PVC, cu fir metalic.

Conform Normativului NP 086/2005, capitol 4, pentru stingerea din interior a incendiului, nu sunt necesari hidranți interiori.

3.6.2 CANALIZARE:

În zonă nu există sistem centralizat de canalizare menajeră și pluvială

Apele uzate menajere vor fi evacuate la rețelele de canalizare menajera care se vor executa in localitate prin construirea zonei rezidențiale din zona , inasa, pana la executarea

acestora se vor executa rezervor vidanjabil ecologic, din care apele vor fi transportate cu vidanjeră la stația de epurare cea mai apropiată.

Racordul de canalizare se va executa din tuburi de PVC, pentru canalizare, și cămine de vizitare din tuburi de beton cu mufă, pe fundație din beton monolit.

Apele pluviale de pe clădiri vor fi dirijate pe spațiul verde, iar apele de pe drumuri vor fi canalizate prin rigole de suprafață, de unde se vor infiltra în pământ.

3.6.3 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ:

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei studiate, se propune realizarea unui racord aerian de medie tensiune între rețeaua aflată pe stâlpul LEA existent.

Se propune realizarea unui racord pentru firidele de bransament F.B. individuale ale imobilelor propuse.

Necesarul de energie electrică pentru imobilele din zona studiată se estimează la o putere instalată de 15 kW pentru imobile de locuit și o putere absorbită simultan de aproximativ 20 kW luând în considerare un coeficient de simultaneitate de 0.35..

Proiectarea și execuția lucrărilor se va face de către firme atestate de ANRE pentru domeniul respectiv, cu respectarea tuturor normativelor în vigoare.

3.6.4 TELECOMUNICAȚII: EXTINDEREA LINIILOR DE TELECOMUNICAȚII;

Pentru realizarea sistemului de telecomunicații în zona studiată, există posibilitatea racordării la rețeaua de fibră optică existentă, prin linie subterană, și în baza unei documentații elaborate de către furnizorul de servicii de telecomunicații.

Proiectarea și execuția vor fi executate de firme atestate în domeniu cu respectarea normativelor și legislației în vigoare.

3.6.5 ALIMENTARE CU CĂLDURĂ: SISTEME DE ÎNCĂLZIRE PROPUSE; TIPURI DE COMBUSTIBIL; MODERNIZĂRI DE SISTEME EXISTENTE ETC.

Corpurile de clădire pentru care trebuie să se asigure încălzirea pe timp de iarnă, respectiv apa caldă de consum, sunt cele cu destinația de locuință.

Având în vedere situația energetică existentă ce se poate lua în considerare, pentru asigurarea energiei termice pentru încălzire și prepararea apei calde de consum, se propune utilizarea combustibilului gazos.

Astfel pentru corpul de clădire se propune o centrală termică proprie pe gaz, echipată cu un cazan de încălzire cu apă caldă. Se propun aceste cazane deoarece au următoarele avantaje:

- randament ridicat;
- utilizare facilă și instalare rapidă;
- autonomie mare de funcționare;
- automatizare electronică cu reglaj în funcție de temperatura de ambianță;
- poluare minimă față de alte tipuri de cazane pe combustibil solid.

Instalațiile de încălzire se vor realiza astfel:

- sistem de distribuție cu țevi din Cupru;
- sistem de încălzire cu corpuri statice din oțel.

Pentru prepararea apei calde de consum, fiecare centrală termică, se va dota cu câte un boiler cu acumulare a apei calde.

De asemenea, la obiectivul - locuință - pentru prepararea apei calde de consum pe timp de vară, se propune utilizarea unor panouri solare, montate pe acoperișul construcției.

3.6.6 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Având în vedere că pe terenul unde urmează să se realizeze investiția, datorită faptului că există o conductă de transport gaze naturale în apropiere, au fost propuse rețele noi, respectiv extinderea rețelei existente de alimentare cu gaze naturale.

Zona proiectată nu va fi racordată la rețelele de gaz, pentru încălzirea spațiilor

utilizând-se combustibil solid, iar pentru pregătirea mesei la locuință cu butelii de gaz casnic.

3.6.7 GOSPODĂRIRE COMUNALĂ: - AMENAJĂRI PENTRU SORTAREA, EVACUAREA, DEPOZITAREA ȘI TRATAREA DEȘEURILOR; EXTINDERI PENTRU BAZE DE TRANSPORT ÎN COMUN; CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPECIFICE ETC.

Pentru depozitarea gunoiului și a deșeurilor menajere se vor prevedea mai multe variante de depozitare în funcție de natura gunoiului, respectiv de modul de proveniență.

Pentru depozitarea gunoiului menajer rezultat de la locuințe se va realiza o platformă gospodărească unde gunoiul va fi colectat în containere și va fi transportată la groapa de gunoi.

Cenușa de origine vegetală rezultată în urma arderilor din centrala termică va fi depozitată în spații special amenajate și va fi transportată la groapa de gunoi.

Apele uzate menajere din clădirile propuse vor fi canalizate, pentru fiecare imobil câte un rezervor vidanjabil de aprox. 5 mc, din care, vor fi evacuate prin vidanjare și transportate la stația de epurare a municipiului Arad.

Apele pluviale de pe clădiri și de pe platforme din incintă, vor fi evacuate la rețeaua stradală de colectare a apelor pluviale.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizei de evacuare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

3.7.1 DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (EMISII, DEVERSĂRI ETC.)

Pentru eliminarea surselor de poluare în primul rând se impune o judicioasă sistematizarea cu eliminarea eventualelor accidente prin sistematizarea noxelor.

Astfel se prevăd următoarele lucrări.:

Pentru evitarea poluării solului se vor construi platforme de gunoi menajer de unde se va transporta în regim centralizat la locuri special amenajate pentru toată localitatea.

Pentru colectarea apelor uzate menajere, până la realizarea rețelei de canalizare, se va prevedea un rezervor vidanjabil care va fi periodic golit, conținutul acestuia fiind transportat la stația de epurare a orașului Arad, în baza unui contract de salubritate.

Noxele din aer – respectiv emisiile care rezultă din combustia combustibilului solid, respectiv deșeuri lemn, se va urmări ca prin proiectare la fazele următoare să se propună în baza analizei compoziției gazelor arse soluția optimă din care să rezulte emisii de gaze ale căror concentrații să fie sub limita din ordin nr. 462 al MAPPM.

3.7.2 PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

Prin specificul investiției propuse, datorită capacității relativ mici de zonă rezidențială în regim de locuințe unifamiliale, proiectul nu intră în categoria unităților cu risc de producere a accidentelor.

Din punct de vedere seismic localitatea Arad se află amplasată în zona seismică E (conform normativului P 100-92), zonă cu caracteristici seismice medii.

În conformitate cu normativele de protejare a construcțiilor fata de seisme, autorizarea de construire se va elibera numai cu obligativitatea respectării stabilității construcțiilor, notarea pe documentații a clasei de importanță și gradului de rezistență la foc, și cu folosirea materialelor de construcție omologate.

3.7.3 EPURAREA ȘI PREEPURARE A APELOR UZATE.

Pentru a evita contaminarea apelor uzate menajere rezultate de la grupurile sanitare din

locuință sau posibilele unități de producție sau servicii complementare locuirii, vor fi canalizate într-un rezervoare vidanjabile adaptate la numărul de persoane de pe lot. Din aceste rezervoare apele uzate se vor evacua prin vidanjare și se vor transporta la stația de epurare a municipiului Arad. Toate aceste specificații sunt necesare până la realizarea rețelei de canalizare pentru întreaga localitate Depozitarea controlată a deșeurilor

Pentru gunoiul menajer rezultat din utilizarea cotidiană se vor amenaja platforme de gunoi menajer cu containere, de unde va putea fi colectat de serviciile de salubritate.

3.7.4 RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI

În zona studiată nu există terenuri degradate , care să necesite îmbunătățirea calității acestora. Pentru consolidarea malurilor canalelor de desecare se vor utiliza plantații de aliniament.

De asemenea canalele de desecare existente în teritoriul administrativ vor fi decolmatate și redimensionate, ținând cont de faptul că în ultima perioadă nu au fost efectuate lucrări de întreținere a acestora.

3.7.5 ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

De importanță deosebită pentru îmbunătățirea vieții și calității mediului sunt plantațiile de aliniament și spațiile verzi din cadrul incintei.

Pentru zona de locuință sunt recomandate plantarea de zone verzi de aliniament față de zona drumurilor.

De asemenea se vor planta amenaja spații verzi, iar în zona de protecție pentru rețelele de transport aerian al curentului electric se vor amenaja spații verzi.

3.7.6 PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

În zona studiată nu există bunuri de patrimoniu pentru instituirea de zone de protecție.

3.7.7 REFACERE PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Prin amenajarea în situl s-a propus realizarea unor zone verzi și a plantațiilor de aliniament, soluție care conduce la reabilitarea situl propus.

3.7.8 VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR - DUPĂ CAZ

Nu este cazul

3.7.9 ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE.

Prin soluțiile tehnice propuse și tratate în capitolele anterioare se vor rezolva problemele legate de asigurarea de rețele de alimentare cu apă, energie electrică, în prima faza iar prin dezvoltarea în zonă a rețelelor de canalizare , toate acestea conducând la o foarte buna funcționare a investiției propuse.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin prevederile PUZ se propun amplasarea de obiective de utilitate publica si dezvoltarea rețelelor, după cum urmează:

DOMENII	Categ. INTERES			Dimensiuni mp	
	NAT	JUD	LOCAL	S. teren	Lung.
Locuințe unifamiliale			X	427	

CAI DE COMUNICATII DEVIERE DRUM LOCAL				1750	175
INFRASTRUCTURA MAJORA EXTINDERE RETEA MEDIE TENS.20KV EXTINDERE RETEA APA			X X		(m) 175 175
SISTEME DE PROTECTIA MEDIULUI REALIZ. de rezervoare vidanjabile /lot REALIZAREA PLATFORMA DEPOZITARE /lot MATERIALIZAREA ZONE PROT.			X X	5MC 2 MP 350 mp	175

În planșa nr. 4 - Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor între deținători s-au materializat zonele aparținând domeniul privat și public cu tipul de proprietate caracteristic precum și trecerea terenurilor în domeniul public al administrației locale.

Sa-u identificat tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+construcții) din zonă, conform Legii 213/1998 (prin culoare)

- terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)
- terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

În proiect este determinat modul de circulației a terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri) astfel:

- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale
- terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii
- terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului

4 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

În baza PUZ- ului se pot trage concluzii:

Propunerea prezentă se înscrie în amenajarea și dezvoltarea urbanistică inclusă prevederile PUG,

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare sunt :

Investiția se va realiza integral de către beneficiar, care va efectua următoarele lucrări

Nr.	CATEGORIA DE LUCRĂRI
crt.	Eliberare amplasament
	Echipare edilitară - racorduri: apă, energie electrică, canalizare
	Sistematizare verticală teren
	Construirea de drumuri și platforme carosabile
	Realizarea parcelării și oferirea spre concesiune sau vânzare a acestora
	Construcții clădiri
	Realizare accese carosabile, parcaje exterioare
	Spații verzi, amenajări exterioare
	Împrejmuiri

Propunerile din cadrul P.U.Z. - ului vor sta la baza fazelor următoare, de proiectare (P.T. - D.E.) și schimbarea destinației terenului.

După obținerea aprobării P.U.Z. prin Hotărârea Consiliului Local al comunei al orașului Aread , investitorul, în baza Certificatului de urbanism, va putea trece la fazele P.T. - D.E.

Proiecte prioritare de investiții, vor fi cele care concură la buna funcționare a fermei agricole.

Obiectivele propuse prin tema program care ilustrează solicitările beneficiarului și au acceptul organelor publice locale. După aprobare, documentația PUZ urmează a se constitui în act de autoritate publică în vederea operării în teritoriul localității, cu privire la abordarea politicilor de construire și dezvoltare urbanistică și a trecerii la construirea obiectivelor amintite.

Termenul de valabilitate a planului urbanistic general este de cca 10 ani, odată cu reactualizarea documentațiilor stabilindu-se noile criterii de dezvoltare urbanistică în ansamblu și zonal. Modificarea documentației prezente se poate realiza doar cu altă documentație urbanistică.

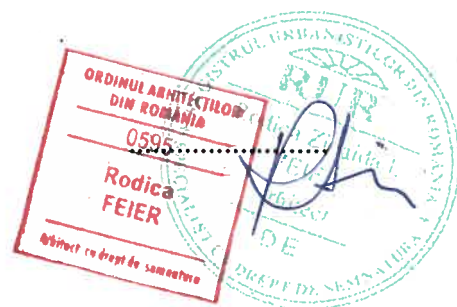
5 ANEXE

- Avize și acorduri obținute pentru lucrarea prezentă:
- Certificat de urbanism nr. 171 din 10.02 2010 emis de Primăria Municipiului Arad
- Anexă CU
- extras CF nr. 78390
- extras CF nr. 311646.cu cota de 427/14164.
- aviz DSP nr. 252/24.03.2010
- aviz Psi nr. 1524/A
- Aviz Electrica SA nr. 3908564

Întocmirea documentației

Arhitectură

arh. Feier Rodica



S.C. "ARTNOVA" S.R.L.
A.R.A.D.
CUI. RO 8610888
Str. Lucian Blaga nr. 17
Tel / fax. 0257/283711

Proiect nr. 10/2010
Faza. PUZ
Den. Pr. Construire locuința familială str.
Orizont lot 26, Arad
Beneficiar Gabor Katalin

FOAIE DE TITLU

FOAIE DE TITLU

NR. CONTRACT

10/2010

FAZA

P.U.Z.

DENUMIRE PROIECT

**Construire locuința familială
str. Orizont lot 26, Arad**

BENEFICIAR

Gabor Katalin

PROIECTANT

S.C. ARTNOVA S.R.L. Arad

CONȚINUT DOCUMENTAȚIE

**REGULAMENT DE
URBANISM**

S.C. "ARTNOVA" S.R.L.
A.R.A.D.
CUL RO 8610888
Str. Lucian Blaga nr. 17
Tel / fax. 0257/283711

Proiect nr. 10/2010
Faza. PUZ
Den. Pr Construire locuința familială str.
Orizont lot 26, Arad
Beneficiar Gabor Katalin

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Administrator

arh. Feier Rodica

Întocmirea documentației:

Architecture

arh. Feier Rodica



S.C. "ARTNOVA" S.R.L.
A.R.A.D.
CUI. RO 8610888
Str. Lucian Blaga nr. 17
Tel / fax. 0257/283711

Proiect nr. 10/2010
Faza. PUZ
Den. Pr. Construire locuința familială str.
Orizont lot 26, Arad
Beneficiar Gabor Katalin

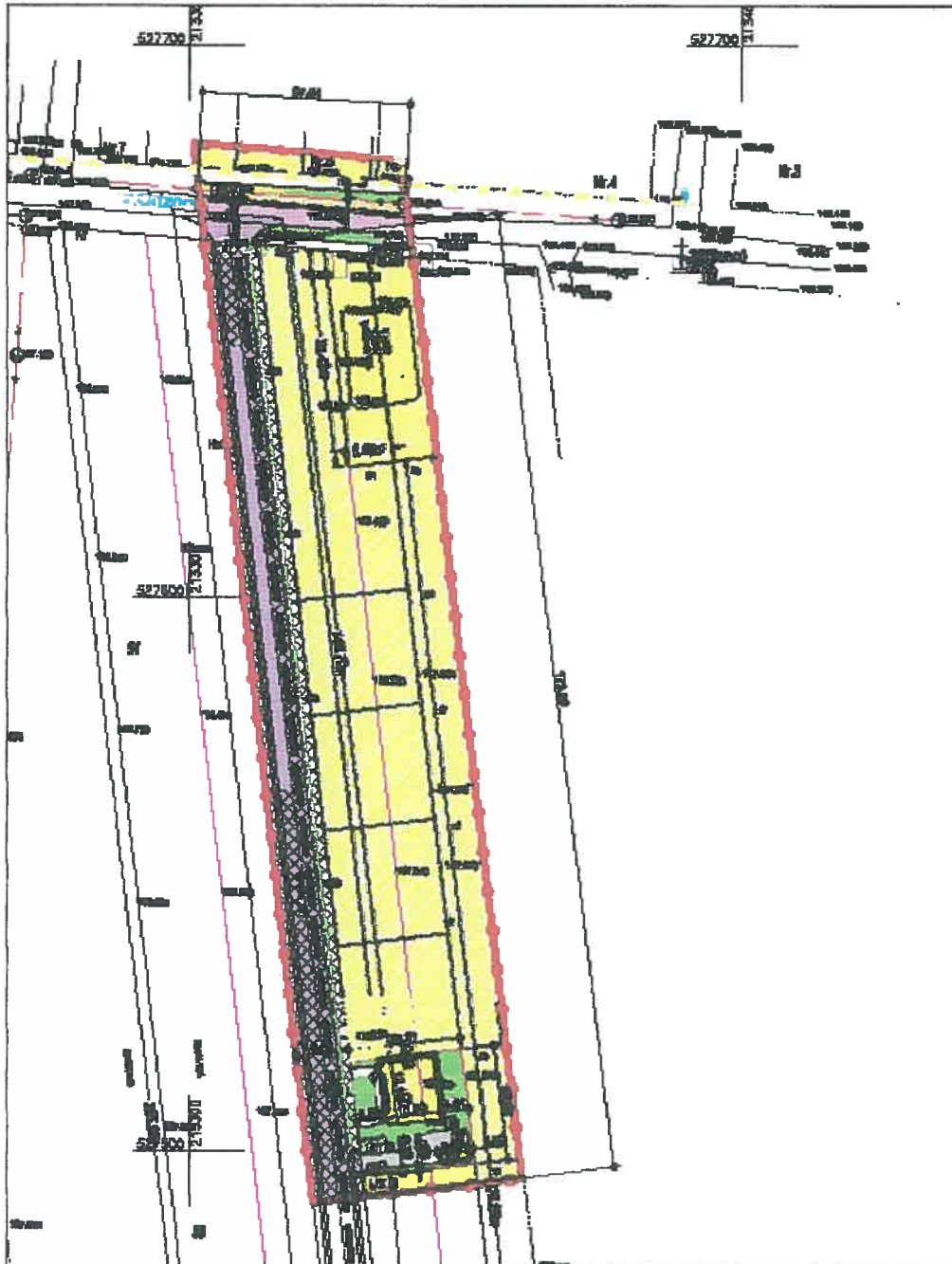
BORDEROU

BORDEROU PIESE SCRISE

FOAIE DE TITLU	1
1. 10/2010	1
2. P.U.Z.	1
3. Construire locuința familială str. Orizont lot 26, Arad	1
4. Gabor Katalin	1
5. S.C. ARTNOVA S.R.L. Arad	1
6. REGULAMENT DE URBANISM FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI	1
7. BORDEROU PIESE SCRISE	2
Regulament de urbanism	3
Marcaj în document nedefinit.	Eroare!
<i>CAPITOLUL I -Principii generale</i>	5
1. Rolul Regulamentului local de urbanism	5
2. Baza legala	5
3. Domeniul de aplicare	6
<i>CAPITOLUL II -Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor</i>	6
<i>CAPITOLUL 1 – GENERALITATI</i>	6
<i>CAPITOLUL 2 -UTILIZARE FUNCTIONALA</i>	6
<i>CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR</i>	7
<i>Construcțiile de locuințe</i>	9
<i>Reguli cu privire la echiparea tehnico- editara</i>	9
<i>Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si construcțiilor.</i>	10
<i>Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spatii verzi si împrejmuiiri</i>	11
<i>CAPITOLUL IV- Dispoziții finale</i>	11

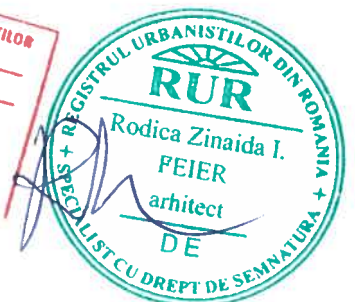


UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA



Tipuri de zona functionala

LM - zona cladiri cu regim de inaltime P, P+M, P+1, P+2,
cu spatii cu functii complementare la parter



S.C. "ARTNOVA" S.R.L.
A.R.A.D.
CUI. R 8610888
Str. Lucian Blaga nr. 17
Tel / fax. 0257/283 711

Proiect nr. 10/2010
Faza. PUZ
Den. Pr. Construire locuința familială str.
Orizont lot 26, Arad
Beneficiar Gabor Katalin

Regulament de urbanism

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărend și detaliază reglementările din PUZ.

Prescripțiile propuse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

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 PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ

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

RLU aferent PUZ este structurat astfel:

CAPITOLUL I - Principii generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul aferent Planului urbanistic general este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prin prevederile planului urbanistic zonal se schimbă concepția generală care stă la baza Planului urbanistic general aprobat și din acest motiv a fost întocmit un nou regulament de urbanism

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat sa realizat în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificărilor s-a realizat cu respectarea filierei de avizare.

2. Baza legala

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau in principal

— Legea privind autorizarea lucrărilor de construcții-publicată în Monitorul Oficial 431 din 1.08.2001, care completează și modifica Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea

executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor republicate (și modificata) în Monitorul Oficial din 13.01.1997,

- H.G.R. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism,
- Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 91/1991. privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism zonal aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, respectiv al trupului izolat, yona rezidențială

3.2. După aprobare, intravilanul figurat în planșa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic zonal va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

3.3. Zonificarea funcțională a trupului izolat a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTARI
- 02

3.4. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință a fost evidențiată în planșa reglementări care cuprinde delimitarea U.T.R. -ului

U.T.R. -ul cuprinde o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă sau cu caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

A fost delimitat un singur UTR cu funcțiunea dominată de zonă rezidențială cu funcțiuni complementare.

CAPITOLUL II - Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

L-zona pentru locuințe

- Lm,3-a- subzona locuințe cu regim de înălțime P,P+1, P+1+M,

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei:

- funcțiunea de locuire.

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- - spații comerciale și prestări servicii

CAPITOLUL 2 -UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 – Utilizări permise

- se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
- se va autoriza construcția de clădirilor de locuit;
- se vor autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări de servicii)

Art. 5 – Utilizări permise cu condiții

- toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente, privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Art. 6- Interdicții temporare

- alte activități decât cele prezentate în art. 1 și care se vor autoriza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z sau P.U.D) , cu respectarea prevederilor și condițiilor impuse de acestea.

Art. 7- Interdicții permanente

- Nu se vor autoriza construcții de unități industriale
- nu se vor face îndesiri în zona .

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A

CONSTRUCTIILOR

3.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.8- Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale așa cum reiese din Anexa nr.3 aferenta prezentului Regulament.

În cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri, se va evita amplasarea construcțiilor orientate total spre nord, iar când aceasta soluție nu este posibilă , apartamentele se vor rezolva cu dubla orientare.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă(sud) , să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h la solstițiul de iarnă.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelier de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Art. 9. –Amplasarea fata de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza , cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare;
 - parcaje, spații verzi și resurse de energie;
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere , rețele termice , electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- Imobilul va fi amplasat la de 5.00m fata de limita de proprietate dinspre parcela de drum.

Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare , configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și de protecție a drumurilor .Amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitară se va face respectând condițiile impuse mai sus.

Art.10- Amplasarea fațadei navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

- Nu este cazul

Art. 11 Amplasarea fata de căile ferate din administrația S.N.C.F.R

- Nu este cazul

Art.12

- Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executării construcțiilor in vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranța stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Art. 13 – Amplasarea fata de fâșia de protecție a frontierei de stat

- Nu este cazul

Art. 14 – Amplasarea fata de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acestea .

- construcțiile vor fi amplasate la o distanță de 5,00m față de aliniamentul stradal propus
- retragerea construcțiilor fata de aliniament se va face din rațiuni funcționale , estetice sau ecologice(protecția contra zgomotelor si nocivităților)
- se vor respecta distantele minime obligatorii intre clădiri.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanta măsurata, pe orizontala, din orice punct al clădirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art. 15- Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca respecta:

- distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. In regim izolat, distanta minima admisa de Codul Civil intre fațadele cu ferestre si balcoane si limita proprietății îngrădita sau nu, este de 1,90 m;
- distanța minima intre construcțiile de pe aceeași parcela se admite sa fie egala cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mica de 3 m;
- distanțele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor de intervenție , la cel puțin o suprafața vitrata (doua pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum si accesul auto specialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole; copertine mari , piloni înalți , parcaje auto).
- in cazul in care accesul mijloacelor de intervenție la o fațada nu e posibil, se asigura trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minima de 1.5 m lățime si 1.90 înălțime (in cazul curților interioare)

Art. 16 - Accese carosabile

Autorizare executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilități de acces la drumurile publice , direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct intre parcela si drumul public;
- se va asigura accesul auto specialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face in corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor si c u accesul pietonilor;

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranța si fluenta a traficului, in condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, in conformitate cu prevederile legii.

In funcție de destinația si capacitatea construcției vor fi prevăzute :

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;

Construcțiile de locuințe

- locuințele unifamiliale au acces și lot propriu și se va asigura:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Art. . 17- Accese pietonale

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

Utilizări permise

Construcții și amenajări care asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și cai pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

Utilizări admise cu condiții

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux, sau în funcție de alte condiții.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

Art. 18 –Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale :

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanța minimă 10 m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.

- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;

- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Art. 19- Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul 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

Art. .20 –Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intra în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art.21 – Parcelare

Autorizarea executării parcelelor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la strada de minim 8 m
- suprafața minimă a parcelei de 250mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construite, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute)
- asigurarea echipării tehnico-edilitare;
- forme și dimensiuni adecvate

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Art.22- Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și al caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+M

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitecturală
- urbanistica a zonei sau a ansamblului urban;
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

Art.23 – Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

- materiale de construire durabile;
- învelitori de țigle, sau bituminoase asemănătoare
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din

zona.

Art.24 –Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară, în conformitate cu bilanț teritorial, (existent și propus) zona studiată, aferent prezentului regulament.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

- Zona exclusiv rezidențială de locuințe P,P+1, P+M, P+2.....35%
- Zona accese, alei, parcaje – minim 1 parcaj (garaj) / locuință
- Zona verde, cu rol decorativ și de protecție.+ 5 mp / loc.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spatii verzi si împrejuriri

Art. 25- Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizării acestora in afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama si de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției in cauza, amplasate in interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- Trebuie asigurat accesul carosabil;
- Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor si garajelor;
- necesarul de locuri in parcaje si garaje se stabilește in funcție de gradul de monitorizare si de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determina in funcție de destinația si capacitatea construcției.

Construcții de locuit - vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale de lot propriu;

Se va prevedea min. 1 loc parcare pentru fiecare locuință și câte 1 garaj/locuință.

Art. 26 –Spatii verzi si plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spatii verzi si plantate, in funcție de destinația si capacitatea construcției.

Realizare plantarilor de arbori se va face la o distanta care sa nu pună in pericol construcția sub aspectul stabilității.

Construcțiile comerciale; vor fi prevăzute spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de argument in exteriorul clădirii sau in curți interioare de 20% din suprafața terenului.

Construcțiile de locuințe vor fi prevăzute cu spatii verzi, in funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 5mp/ locuitor

Art.27 – Împrejuriri

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferința transparente.
- Împrejuririle realizate pe limitele laterale si posteriore ale clădirilor pot fi opace (h minim este de 2 m).
- Se recomanda ca împrejuririle cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare si protecție a circulației auto si pietonale si vopsite in culori distincte.

Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclama comerciala, in condițiile legii.

CAPITOLUL IV- Dispoziții finale

Art. 36 - Autorizarea directa

(1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse in prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecare localități si caracteristicilor unitatilor teritoriale de referința.

(2) Pana la aprobarea planurilor urbanistice generale si a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai in condițiile stabilite de prezentul regulament.

Art. 37- Destinația unui teren sau a unei construcții

In sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute in reglementările cuprinse in planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 38 - Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere in prezentul regulament, pentru a da avize in procedura de eliberare a autorizațiilor, se determina periodic, in funcție de organizarea concreta a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice si amenajării teritoriului si al sefului Departamentului pentru Administrație Publica Locala.

Art. 39 - Litigiile

Litigiile dintre solicitanți de autorizații si autoritățile administrației publice sunt de competenta instanțelor judecătorești, in condițiile Legii contenciosului administrativ.

NOTA:

In situații speciale , prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D. -uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

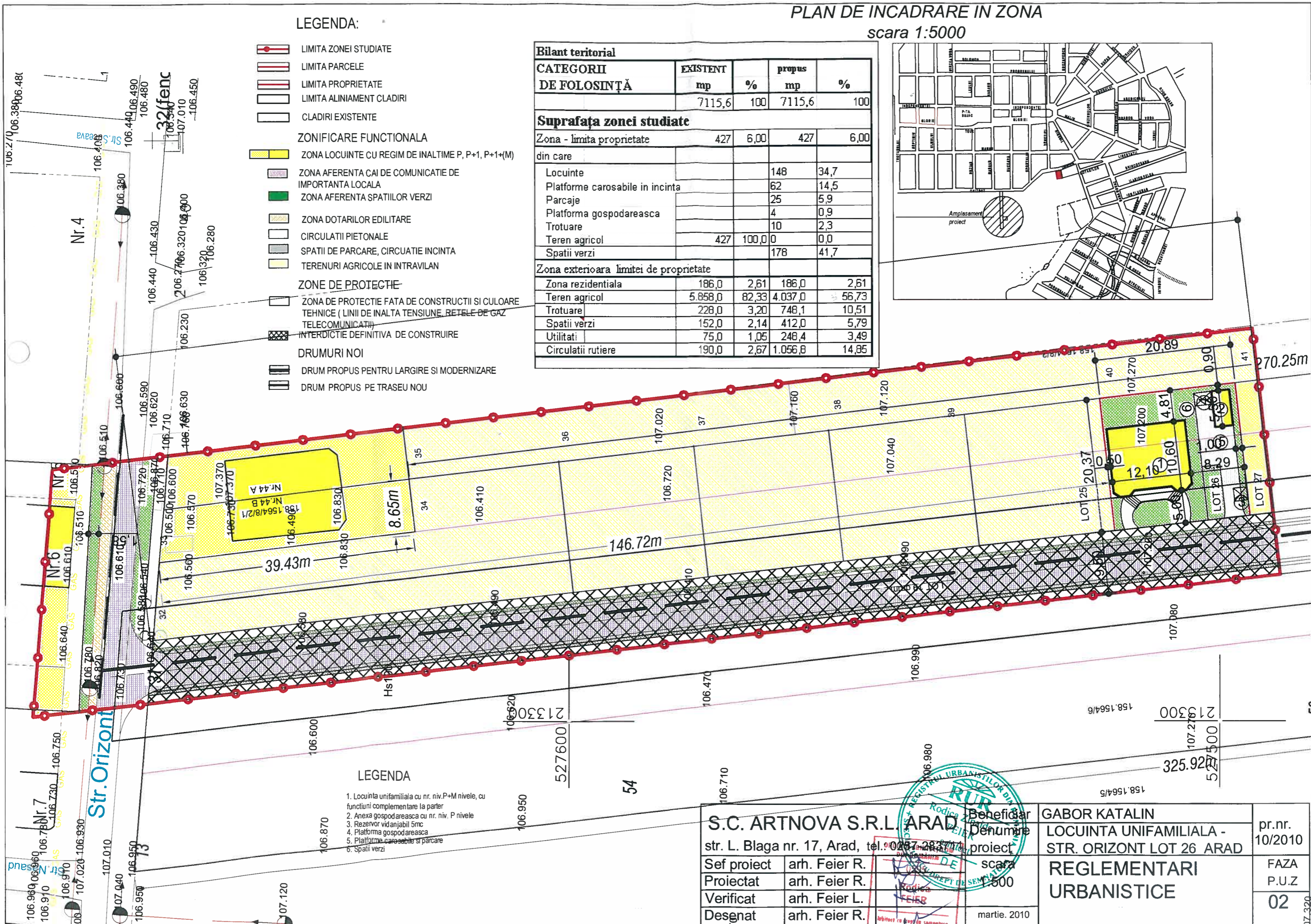
Arh. The stamp is circular with a green border. The text inside the stamp includes: 'ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA' at the top, 'FEIER Rodica Elena' in the center, 'FEIER arhitect' below the name, and 'CU DREPT DE SEMNATURA' at the bottom. A handwritten signature 'RH' is written over the stamp. To the left of the stamp, the text 'Arh. Elena Rodica Feier' is partially visible.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
scara 1:5000

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELE
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA ALINIAMENT CLADIRI
- CLADIRI EXISTENTE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P, P+1, P+1+(M)
- ZONA AFERENTA CAI DE COMUNICATIE DE IMPORTANTA LOCALA
- ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI
- ZONA DOTARILOR EDILITARE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII DE PARCARE, CIRCUIATIE INCINTA
- TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN
- ZONE DE PROTECTIE**
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE (LINII DE INALTA TENSIUNE, REȚELE DE GAZ TELECOMUNICATII)
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
- DRUMURI NOI**
- DRUM PROPOS PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE
- DRUM PROPOS PE TRASEU NOU

Bilant teritorial				
CATEGORII DE FOLOSINȚĂ	EXISTENT		propus	
	mp	%	mp	%
	7115,6	100	7115,6	100
Suprafața zonei studiate				
Zona - limita proprietate	427	6,00	427	6,00
din care				
Locuinte			148	34,7
Platforme carosabile in incinta			62	14,5
Parcaje			25	5,9
Platforma gospodareasca			4	0,9
Trotuare			10	2,3
Teren agricol	427	100,0	0,0	0,0
Spatii verzi			178	41,7
Zona exterioara limitei de proprietate				
Zona rezidentiala	186,0	2,61	186,0	2,61
Teren agricol	5.858,0	82,33	4.037,0	56,73
Trotuare	228,0	3,20	748,1	10,51
Spatii verzi	152,0	2,14	412,0	5,79
Utilitati	75,0	1,05	248,4	3,49
Circulatii rutiere	190,0	2,67	1.056,8	14,85



LEGENDA

1. Locuinta unifamiliala cu nr. niv. P+M nivele, cu functiuni complementare la parter
2. Anexa gospodareasca cu nr. niv. P nivele
3. Rezervor vidanjabil 5mc
4. Platforma gospodareasca
5. Platforma carosabila si parcare
6. Spatii verzi

S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD		Beneficiar	GABOR KATALIN
str. L. Blaga nr. 17, Arad, tel. 0257-283707		Denumire proiect	LOCUINTA UNIFAMILIALA - STR. ORIZONT LOT 26 ARAD
Sef proiect	arh. Feier R.	scara	1:500
Proiectat	arh. Feier R.		
Verificat	arh. Feier L.		
Desgnat	arh. Feier R.		
			martie. 2010

REGLEMENTARI URBANISTICE		pr.nr. 10/2010
		FAZA P.U.Z
		02

