

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă , Imobiș Locuințe Colective D+P+11E, Arad Calea Iuliu Maniu nr.52, beneficiar S.C.G.I.MOTOR S.R.L. și S.C. RADAN IMPEX S.R.L, elaborate de S.C.Atelier CAAD S.R.L.proiect nr.79/2007.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 55755 / 2007 ;

-raportul nr. ad. 55755/ 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zonă Imobil locuințe colective D+P+11E, Arad Calea Iuliu Maniu nr.52, beneficiar S.C.G.I.MOTOR S.R.L. și S.C. RADAN IMPEX S.R.L,elaborat de S.C. Atelier CAAD S.R.L. proiect nr. 79/2007.

-Avizele Comisiilor de specialitate ;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată ,cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu ,indicativ G.M. 009 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36.(2) lit.”c” și alin. (5)lit „c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Zonă,Imobil lociuțe colective D+P+11E, Arad Calea Iuliu Maniu nr.52, beneficiar S.C.G.I.MOTOR S.R.L. și S.C.RADAN IMPEX S.R.L,elaborat de S.C.Atelier CAAD S.R.L. proiect nr.79/2007 ,conform anexei care face parte integrantă din prezența hotărâre;

Ar.2.-Prezența hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-SI-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 55755 /Ao/ _____ 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă, Imobil Locuințe Colective D+P+11E, Arad Calea Iuliu Maniu nr.52, beneficiar S.C. G.I. MOTOR S.R.L.și S.C.RADAN IMPEX S.R.L. elaborat de S.C. Atelier CAAD S.R.L.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 979/2007 au fost îndeplinite , precum și solicitarea beneficiarului ,privind elaborarea unei construcții cu caracter de locuință colectivă cu mai multe apartamente cu garaje la parter, propus a fi realizat după noile standarde și normative în vigoare și prin care se îmbunătățește aspectul estetic și funcțional al spațiului studiat, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zonă ,Imobil locuințe colective D+P+11E, Arad Calea Iuliu Maniu nr.52, beneficiar S.C. G.I. MOTOR S.R.L. și S.C. RADAN IMPEX S.R.L. elaborat de S.C. Atelier CAAD S.R.L. cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții si urbanism
Nr 55755/ A1/ 28.08.2007.

RAPORT

Denumire proiect – P.U.Z. Imobil locuințe colective D+P+11E
Adresa – Arad Calea Iuliu Maniu nr.52.
Beneficiar – S.C. G.I. MOTOR S.R.L. și S.C. RADAN IMPEX
S.R.L.
Proiect nr.79/2007.
Elaborat S.C.Atelier CAAD S.R.L.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.979/2007 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului urbanistic zonal/indicativ GM010-2000.

În aceste condiții considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr. 52 din 21.01.2003, privind transparența decizionala în administrația publică si propunem demararea acestei proceduri.

După expirarea termenului (30 de zile) si îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere , se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparență decizională.

Arhitect șef
/ Ing. Irina Sterțil



Intocmit
Arh.Dumitru Petrescu





TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



PLAN URBANISTIC ZONAL

Imobil LOCUINȚE COLECTIVE D+P+11E

Calea Iuliu MANIU nr.52, intravilan municipiul Arad, jud. Arad

MEMORIU DE PREZENTARE



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



FOAIE DE CAPĂT

- Nr. proiect: 79/2007
- Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE D+P+11E
Calea Iuliu Maniu nr.52, intravilan municipiul Arad
- Beneficiari: S.C. G.I.MOTOR S.R.L.,
S.C. RADAN IMPEX S.R.L.
- Proiectant general: S.C. Atelier CAAD S.R.L.
Arh. Dragoș BOCAN
- Data elaborării: IUL. 2007
- Faza de proiectare: Plan urbanistic zonal

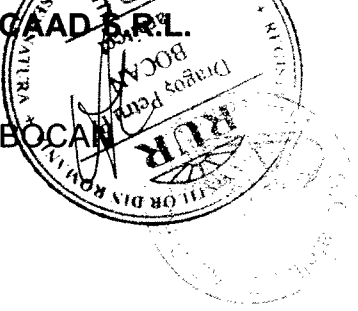
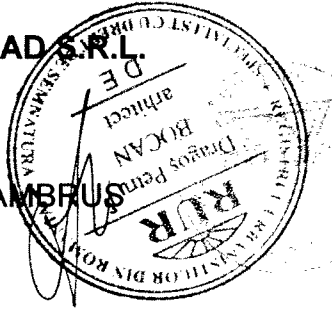




TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

- Proiectant general: **S.C. Atelier CAAD S.R.L.**
- Șef de proiect: Arh. Dragoș BOCAN 
- Arhitectură și urbanism: **S.C. Atelier CAAD S.R.L.**
Arh. Loredana AMBRUS 
- Ridicare topografică: **S.C. TERRA INTERNAȚIONAL S.R.L.**
- Edilitare: **S.C. C & C INSTAL S.R.L.**
Ing. Cristian BEJERIȚĂ
- Studiu geotehnic: **S.C. GEOSOND S.R.L.**
Ing. Valentin BOGDAN



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

2.2. Încadrarea în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echiparea edilitară

2.7. Probleme de mediu

2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare

5. Anexe

5.1. Certificate de urbanism cu planșe anexă vizate spre neschimbare

5.2. Extrase CF și acorduri notariale

5.3. Avize și acorduri ale organismelor centrale și locale interesate

- AVIZ CET ARAD 1047/12.06.2007

- AVIZ EON GAZ ARAD 40034/12.06.2007

- AVIZ ENEL ELECTRICA 17654/18.06.2007

- AVIZ ROMTELECOM 404/25.06.2007

- AVIZ COMPANIA APĂ-CANAL 6158/13.06.2007

- AVIZ C.T.P. DIN 13.06.2007

- INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ ARAD (PSI) nr. 1081 din 17.06.2007

- INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ ARAD(APĂRARE CIVILĂ) nr.1761

din 17.06.2007

- AGENȚIA REGIONALĂ DE PROTECȚIE A MEDIULUI

- AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



B. PIESE DESENATE

Planșa 0 – Încadrarea în teritoriu	sc.-
Planșa 1 – Situația existentă	sc.1:500
Planșa 2 – Reglementări urbanistice - zonificare	sc.1:500
Planșa 3 – Reglementări - echipare edilitară	sc.1:500
Rețele apă potabilă și canalizare	
Rețele electrice	
Planșa 4 – Proprietatea asupra terenurilor, obiective de utilitate publică	sc.1:500
Planșa 5 – Propunere de mobilare urbanistică	sc.1:500
Planșa 5 – Plan propuneri orientative	sc.1:1000
Desfasurate	sc.1:500



1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE D+P+11E
Calea Iuliu Maniu nr.52, municipiul Arad
- Beneficiari: S.C. G.I.MOTOR S.R.L.,
S.C. RADAN IMPEX S.R.L.
- Proiectant general: S.C. Atelier CAAD S.R.L.
Arh. Dragoș BOCAN
- Colaboratori: S.C. TERRA INTERNAȚIONAL S.R.L.
S.C. C & C INSTAL S.R.L.
S.C. GEOSOND S.R.L.
- Data elaborării: IUL. 2007
- Faza de proiectare: P.U.Z.

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în intravilanul municipiului Arad, la sud față de Calea Iuliu Maniu, a unui imobil cu destinația locuințe colective pe o suprafață de 1.807 mp teren. Delimitarea zonei studiate este făcută la nord de Calea Iuliu Maniu, la est de funcțiunea publică de tip stație de benzină, la sud de alte proprietăți private și la vest str. Inelui.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei parcele
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarei dezvoltări.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Municipiului Arad Certificatul de Urbanism nr. 979 din 05.04.2007, beneficiari S.C. G.I.MOTOR S.R.L. și S.C. RADAN IMPEX S.R.L.

Prin C.U. nr. 979 din 05.04.2007 s-au solicitat următoarele avize: aviz Compania de Apă, aviz Protecția Mediului, aviz Electrică, aviz PSI, aviz Protecție Civilă, CET, CTP și Gaz. De asemenea se vor asigura spații de parcare sau garare pe parcelă și spații verzi în conformitate cu normativele în vigoare.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. al municipiului Arad;
- R.G.U. aprobat de HG 525/1996;

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

- poziția terenului îi conferă o poziție importantă în cadrul localității;



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
 Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe colective;
- echiparea edilitară, rețeaua pentru alimentarea cu apă, canalizare, gaze naturale, telefonie, etc.se va lega la rețeaua existentă a orașului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată se află la est de B-dul Revoluției într-o arie cu funcțiunea predominantă de locuințe. În interiorul orașului, prețurile au crescut mult și terenurile libere de construcții s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuințe. Zona luată în studiu are acces direct din Calea Iuliu Maniu.

La nord de Calea Iuliu Maniu se află o zonă de locuințe mai vechi cu blocuri P+10, la est se află niște funcțiuni publice (o stație de benzină), la nord se află CET Electrica, calea ferată mai în spate, în sud uzina de apă, blocuri P+4, digul Mureșului iar spre vest o zonă de locuințe cu blocuri P+4 și case individuale.

2.2 RAPORTAREA LA MUNICIPIUL ARAD

Terenul este situat în zona centrală a municipiului Arad, amplasat în est față de Calea Iuliu Maniu.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Caracteristici climatice ale terenului

Regimul climatic caracteristic județului Arad este de tip continental moderat, cu influențe ale climatului submediteranean în sud. În zonele de câmpie joasă temperaturile medii anuale sunt de 10°C și de 6°C în zona montană. Iernile sunt blânde și verile călduroase. Regimul precipitațiilor are valori medii anuale cuprinse între 566mm în câmpie și 1.200mm la altitudini ce depășesc 900m (în Munții Zărand, Codru Moma și Bihor). Vânturile sunt condiționate de distribuția formelor de relief, circulația maselor de aer având orientare de la sud la est.

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 10 gr C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. Mediu al zilelor tropicale [T max. >30 gr C]: 8 zile/an
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor: 660mm/ an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/m² la 21.06 și 118cal/m² la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Caracteristici geotehnic ale terenului



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
 Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul prospectat aparține culoarului Mureșului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparține bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică etajul inferior prezintă formațiuni cristalofiliene, mezo- și epizonale, proterozoic superioare, reprezentate prin micașisturi, micașisturi biotito-sericitoase, micașisturi cu granați, paragnaise, cuarțite micacee, șisturi sericito-cloritoase, șisturi cuarțito-cloritoase și șisturi sericito-talcoase. Aceste formațiuni prezintă la partea superioară o grosime variabilă de 50-100m. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, calcare, calcare grezoase, gresii calcaroase, șisturi argiloase cu straturi de cărbuni, gresii feruginoase, gresii marnoase și microconglomerate.

Depozitele cuaternare – terenurile de fundare – sunt reprezentate prin formațiuni aluvionare, gravitaționale și cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) .

Conform zonării seismice amplasamentul este caracterizat de $a_g=0,16g$ $T_c=0,7$ sec.

S-a efectuat un foraj de 5m adâncime, din care au rezultat: umplutură necompactată cu resturi materiale construcții până la 1m, un pachet coeziv de 1,5m grosime cu o succesiune de argilă nisipoasă (între 1,0 și 1,6m), argilă prăfoasă (între 1,6 și 2,1m), praf nisipos argilos (între 2,1 și 2,5m), apoi un complex nisipos de 2,5m grosime cu nisip argilos (2,5-3m) și nisip fin mijlociu (3,5-5m).

Nivelul superior al apei subterane a fost atins la adâncimea de 3,4m față de cota terenului natural.

Se recomandă fundare directă la 2,5-3,5m.

2.4 CIRCULAȚIA

Calea Iuliu Maniu are o lățime de 30m (inclusiv trotuare), fiind o cale de rulare cu două benzi de circulație și o bandă de parcare pe fiecare sens și două linii de tramvai pe zona centrală a străzii.

În interiorul zonei propusă pentru studiu mai există și str. Ineului.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan.

Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism are **C.F. 191/b Arad**, în suprafață de 1.807mp, teren intravilan, proprietar S.C. G.I.MOTOR S.R.L. cotă de ½ parte și S.C. RADAN IMPEX S.R.L. cotă de ½ parte.

- S totală = 1 807 mp

În stadiul actual nu există zone de spațiu verde amenajat.

Nu există riscuri naturale în zonă. Calamități naturale posibile – cutremure de suprafață și inundații din Mureș. Față de prima posibilitate – proiectare conform normelor, față de cea de-a doua (inundație) parcela este protejată de digul Mureșului.

Analiza situației existente a relevat următoarele aspecte: accesul în zona se face de pe Calea Iuliu Maniu. La aceasta oră, fiind o arteră principală în oraș, permite o circulație organizată, accesul pietonal sau auto se realizează pe această stradă.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită la nord de Calea Iuliu Maniu și la vest de strada Ineului.

În prezent există un acces rutier pe parcelă de pe Calea Iuliu Maniu.



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



b) Alimentarea cu apa și canalizare

Există rețele de alimentare cu apă și canalizare pe Calea Iuliu Maniu.

c) Alimentarea cu gaze naturale

Pe Calea Iuliu Maniu există rețea de gaze naturale.

d) Alimentarea cu energie electrică

Pe Calea Iuliu Maniu există rețele de energie electrică.

e) Telefonizare

În zonă există cabluri fibră optică.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Conform RGU 525/96 se vor asigura 2mp de spațiu verde pentru fiecare locuitor.

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

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

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

- dezvoltarea zonelor de locuințe astfel încât să asigure cererea;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea de locuri de parcare necesare noii construcții de locuit.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

▪ RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

În scopul parcelării și amplasării unor locuințe și funcțiuni complementare, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, intravilanul Arad și indicarea drumurilor care întretaie zona studiată. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate și de canalizare. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În P.U.G.ul Arad această zona este încadrată în intravilan.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi în diversele parcele construibile, precum și spații verzi de-a lungul străzilor existente.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În interiorul sitului se propune o cale de circulație pentru parcaj de pe parter și alta pentru parcajul de la demisol. Pe teren vor exista două rampe de acces auto: un acces pe limita de est a parcelei pentru parcajul de pe parter și altul pe limita de vest a parcelei pentru parcajul de la demisolul clădirii.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare).

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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

- dezvoltarea zonei de locuințe colective;
- asigurarea unor spații de locuit de un confort mai ridicat;
- regim de înălțime maxim D+P+11E cu înălțimea maximă de 40,9m de la cota trotuarului;
- asigurarea alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare de la rețeaua orașului;
- asigurarea utilităților pentru zonă de locuit: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz de la rețeaua orașului.
- Asigurarea locurilor de parcare necesare noului imobil de locuințe
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare pe parcela proprietate.

Zona studiată ocupă o suprafață de 6905 mp. Limitele zonei sunt: str. Ineului la vest, spațiu destinat publicului cu funcțiunea de stație de alimentare auto la est, parcele private la sud și Calea Iuliu Maniu la nord.

Cele enumerate mai sus reprezintă vecinătățile zonei studiate.



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
 Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Bilanțul teritorial, în limita amplasamentului studiat:

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
LOCUIȚE	2006,85mp	29,07	2461,00mp	35,65
SPAȚII VERZI	2025,00mp	29,33	1425,50mp	20,65
CĂI DE COMUNICAȚIE				
- carosabil	1935,5mp	28,04	1935,50mp	28,04
- platforme parcare și trotuare	937,65mp	13,56	1083,00mp	15,66
TOTAL ZONA STUDIATĂ	6905,00mp	100,00	6905,00mp	100,00

P.O.T. existent =29,07%

P.O.T. propus =35,65%

C.U.T. existent =0,3

C.U.T. propus =3,0

Bilanțul teritorial, în limita de proprietate a parcelei:

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
LOCUIȚE	460,85mp	25,50	1084,20mp	60,00
SPAȚII VERZI	999,50mp	55,31	400,00 mp	22,14
CĂI DE COMUNICAȚIE				
- carosabil	346,67mp	19,19	322,80mp	17,86
- platforme parcare și trotuare				
TOTAL INCINTĂ PROPRIETATE	1807,00mp	100,00	1807,00mp	100,00

P.O.T. existent =25,5%

P.O.T. propus =60%

C.U.T. existent =0,42

C.U.T. propus =7,2

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de alimentare cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a clădirilor se face de la rețeaua de apă a municipiului Arad. Rețeaua exterioară de distribuție a apei trebuie să asigure consumatorilor debitul maxim orar și sarcina hidrodinamică necesară.

Pentru distribuția apei se prevede o rețea comună pentru consumul menajer și pentru incendiu (instalații cu hidranți exteriori).

Rețelele exterioare de distribuție a apei cuprind:

- conducte principale de distribuție ;

- conducte de serviciu care transportă apa de la conductele principale la punctele de branșamente.

Pentru combaterea incendiului se prevăd hidranți exteriori alimentați de la rețeaua de distribuție exterioară a apei reci.

Numărul hidranților exteriori și debitul de apă necesar se stabilește în funcție de numărul de locuitori conform STAS 1343.

Hidranții externi se amplasează la distanțe de maxim 150m între ei și la 5m de zidurile clădirilor; se amplasează de regulă în spațiile verzi.



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
 Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru combaterea incendiului) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare.

Deținătorul de utilități va preciza dacă poate asigura debitele de apă necesare și în caz contrar soluții propuse pentru asigurarea acestor debite de apă.

Extinderea rețelei de apă se va face conform avizului regiei.

Determinarea cantității de apă potabilă

Determinarea debitelor de apă s-a făcut pe baza SR 1343-1-2006 astfel:

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \sum N(i) \cdot q_s(i) \quad [mc/zi]$$

N_i – numărul de utilizatori

$N_i = 300$ persoane

q_s – debitul specific (litri /consumator și zi)

$q_s = q_g + q_p$ (litri/ consumator și zi)

q_g – debit specific pentru nevoi gospodărești

$q_g = 120$ l/ore.zi

q_p – debit specific pentru nevoi publice

$q_p = 100$ l/om.zi

a) Debitul zilnic mediu de apă

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \cdot 300 (120 + 100) = 66 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi\ med} = 66 \text{ mc/zi}$$

b) Debitul zilnic maxim de apă

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \sum [N(i) \cdot q(i) \cdot K_{zi}(i)] \quad [mc/zi]$$

K_{zi} – abaterea valorii consumului zilnic

$$K_{zi} = Q_{zi\ max} / Q_{zi\ med} = 1,40$$

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \cdot 300 (120+100) \cdot 1,40 = 92.4$$

$$Q_{zi\ max} = 92.4 \text{ mc/zi}$$

c) Debitul orar maxim de apă

$$Q_{o.\ max} = \frac{1}{1000} \cdot \frac{1}{24} \sum N(i) \cdot q_s(i) \cdot K_o \cdot K_{zi} \quad [mc/zi]$$

K_o – coeficient de variație orară a debitului

$K_o = 3$ (pentru 300 locuitori)

$$Q_{o.\ max} = \frac{1}{1000} \cdot \frac{1}{24} \cdot 300(120+100) \cdot 3 \cdot 1,40 = 11.55 \text{ mc/h}$$

$$Q_{o.\ max} = 11.55 \text{ [mc/h]}$$



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
 Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Debitul de apă pentru stingerea incendiului cu hidranți exteriori

Pentru 300 locuitori rezultă 1 incendiu simultan:

$$Q_{ie} = 10 \text{ l/s} = 36 \text{ mc/h}$$

Durata de funcționare a hidranților exteriori

$$T_e = 3 \text{ ore}$$

Îmbunătățire și/sau extinderi ale rețelei de canalizare pentru preluarea apelor uzate

Pentru evacuarea apelor uzate menajere și a apelor pluviale va fi realizat un sistem de canalizare pentru toată zona construită conform PUZ.

Sistemul de canalizare cuprinde :

- racordul de canalizare a instalațiilor de canalizare interioară la canalizarea exterioară;
- rețele de canalizare exterioară;
- cămine de racord la canalizarea exterioară;
- cămine de racord la colectorul public;
- rigole de descărcare a apelor meteorice;
- colectorul public de ape uzate.

Debitul de apă uzată evacuată la canalizare este :

$$Q_{can.med}^{zi} = 0,8 \cdot 66 = 52.8 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{can.med}^{zi} = 52.8 \text{ mc/zi}$$

Debitul apelor meteorice:

$$\text{Debitul de calcul } q_c = 0,0001 \times I \times \sum \Phi S_c \quad (\text{l/s})$$

i – intensitatea ploii de calcul, în l/sha, în funcție de frecvență normată și durata ploii

$i = 260 \text{ l/sha}$ pentru durata $t = 2 \text{ min.}$ și frecvența ploi $f = 2/1$

Φ – coeficientul de scurgere a apei meteorice de pe suprafața respectivă;

$$\Phi = 0.90$$

S_c – suprafața de calcul, în mp;

a) de pe acoperișuri

$$S = 1080 \text{ mp.}$$

$$q_c = 0,0001 \times I \times \sum \Phi S_c = 0,0001 \times 260 \times 0,90 \times 1080$$

$$q_c = 25.27 \text{ l/s}$$

b) de pe suprafețele betonate

$$S = 1500 \text{ mp.}$$

$$q_c = 0,0001 \times I \times \sum \Phi S_c = 0,0001 \times 260 \times 0,90 \times 700$$

$$q_c = 16.38 \text{ l/s}$$



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
 Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Apele pluviale colectate de pe suprafețele betonate din incinta sunt colectate prin intermediul rigolelor și evacuate la rețeaua de canalizare a municipiului Arad.

Sisteme de încălzire propuse

Se prevede pentru întreg ansamblul independenta energetica privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice proprii.

În consecință se prevăd următoarele tipuri de surse termice pentru obiectivele din ansamblul de locuințe :

- centrale termice proprii pentru fiecare imobil în parte;

Centrala termica se amplasează în spații special amenajate.

Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%) rezultând astfel emisii reduse de noxe.

Arzătoarele cazanelor vor funcționa cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de rețeaua de distribuție a Orașului Arad.

Soluții de extindere a capacității de alimentare cu gaze naturale

Se prevăd următorii consumatori pentru gazele naturale :

- arzătoarele cazanelor de la centralele termice ;
- aparatele de utilizare a gazelor naturale din blocuri și spațiile aferente.

Sistemul de distribuție al gazelor naturale al ansamblului de locuințe cuprinde:

- rețeaua de distribuție a gazelor naturale de presiune medie;
- stație de reglare măsurare
- rețeaua de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă;
- conductele de branșament ;
- post de reglare a presiunii și măsurarea debitelor de gaze;
- instalații interioare de utilizare a gazelor naturale.

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zona.

De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

Se prevăd branșamente separate și post de reglare/măsurare pentru fiecare imobil în parte.

Alimentarea cu energie electrică

Bilanțul energetic al noilor consumatori de energie electrică se prezintă astfel:

Locuințe: 99 apartamente x 4.5 kw/apartament $P_i = 446 \text{ kW}$

$$k_s = 0,62$$

Puterea instalată pentru întreg ansamblul de imobile: $P_i = 482 \text{ kW}$

Puterea maximă simultan absorbită: $P_{msa} = 299 \text{ kW}$

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la sursă S.C. ELECTRICA S.A.

Lucrări necesare:

- Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică

Se va realiza o rețea subterană și se va proiecta la imobil o firida de branșament.

Lucrările se vor realiza de o firmă atestată pentru acest gen de lucrări.

Telecomunicații și televiziune în cablu



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
 Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se vor realiza bransamente individuale la locuințe și obiective cu funcțiuni complementare.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.): propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei de locuințe nu afectează mediul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu e cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Plantări de zone verzi: prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi minim 2mp/locuitor și punerea în valoare a cadrului natural existent. Organizarea sistemelor de spații verzi: spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

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

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată fiind în intravilanul orașului, în zona centrală, beneficiază de existența tuturor utilităților.

Prin legarea la rețeaua orașului la canalizare și alimentare cu apă soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

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

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

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea PUZ este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru intravilan central în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat într-o zonă foarte centrală din Arad, în care sunt foarte multe imobile de locuințe colective (blocuri P+4E și P+10E). Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
 Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

1.b. Se încadrează în documentațiile de urbanism cu caracter director aprobată la Arad. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat câteva obiective principale: încadrarea în caracterul zonei precum și asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință teren intravilan. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

1.d. Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul.

Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire. Surse staționare nederijate nu există; surse staționare dirijate: emisiile de poluanți antrenați de lagazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearchive – intermitente.

Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor, se va întreține solul în spațiile verzi.

Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

1.e. se vor respecta directivele europene legate de protecția mediului.

Managementul deșeurilor menajere: acestea vor fi colectate în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit împrăștierea lor.

Gospodărirea substanțelor periculoase și toxice: fiind o clădire de locuințe, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu se necesită măsuri speciale.

Protecția calității apelor: prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normelor europene actuale.

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

2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Se creează locuri de muncă prin serviciile create. Imobilul de locuințe propus nu are impact asupra mediului.

2.b. Nu e cazul.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Nu e cazul. Se prevăd toate măsurile pentru asigurarea protecției mediului și a sănătății oamenilor. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.

2.e. Nu e cazul.

2.f. Nu e cazul.



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
 Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- 2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.
 2.f.ii – nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului.
 2.f.iii - nu e cazul. Sunt propuși următorii indici:
 P.O.T. propus =60%
 C.U.T. propus =7,2
 Spațiu verde – 22,14% din suprafața terenului.

2.g. Nu e cazul.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

3.9 PROPUNERI ORIENTATIVE IN CADRUL INTREGULUI ANSAMBLU

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul localității Arad, existând infrastructura necesară, în actualul PUZ se propune un imobil de locuințe colective cu servicii pe parter, pe parcela de pe colț, dinspre vest cu un regim maxim de înălțime D+P+6. Pe parcela dinspre latura estică se propune un spațiu public (parc) cu parcaj subteran privat, care sa deservească zonele de locuit. Toate aceste propuneri sunt orientative conform planșei anexate 06 (deoarece parcelele respective sunt private), urmând ca viitoarele propuneri să țină cont de situația juridică a terenurilor.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

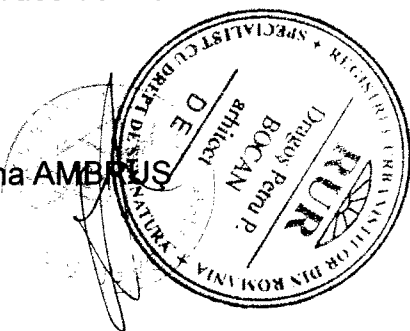
Principalele categorii de intervenție vor fi cele dezvoltare a zonei de locuit, realizarea de spații verzi și zone construite.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul localității Arad, existând infrastructura necesară, realizarea noului imobil de locuințe colective va continua diversificarea volumetriei deja existente în zonă și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic. Se va păstra caracterul rezidențial al zonei.

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit. Toate lucrările ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

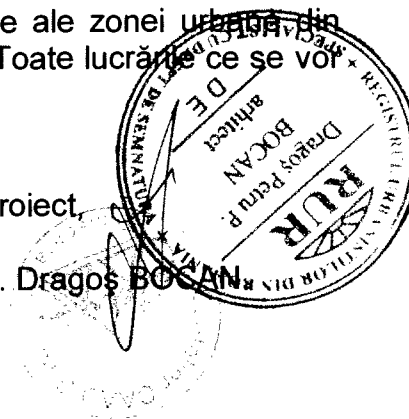
Întocmit,

Arh. Loredana AMBRUS



Șef de proiect,

Arh. Urb. Dragoș BOȘCAN





PLAN URBANISTIC ZONAL

Imobil LOCUINȚE COLECTIVE D+P+11E

Calea Iuliu MANIU nr.52, intravilan municipiul Arad, jud. Arad

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z.



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

- I.1.1.** Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul parcelor studiate. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele acestei.
- I.1.2.** Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal – imobil **Locuințe colective D+P+11E, str. Iuliu Maniu nr.52, intravilan Arad, jud. Arad.**
- I.1.3.** Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost *aprobat* pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr.50, republicată, de către Consiliul Local al municipiului Arad cu nr. din
- I.1.4.** Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- I.1.5.** Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.
- I.1.6.** Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- I.1.7.** Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

I.2. Baza legală a elaborării

- I.2.1.** La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal – Locuințe colective, servicii și comerț, str. Iuliu Maniu, intravilan Arad, jud. Arad stau:
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr.71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație;
 - Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a – Apa;



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - PUZ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată),
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata 1998);
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicata 1997);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54 /1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr.7/1996), cu modificările ulterioare (OUG nr.70/ 2001);
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995);
- Legea privind protecția mediului (nr.137/1995, republicată), republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legea privind regimul concesiunii (nr.219/1998);
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- Legea nr. 96/1995 pentru aprobarea OG nr.12/1993/1995 privind achizițiile publice;
- HGR nr. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR nr. 63/1994, HGR nr.163/1997, HGR nr. 568/1998 – Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.

I.2.2. Regulamentul Local de Urbanism adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. – municipiul Arad cu prevederile specifice zonei studiate.

I.2.3. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al zonei studiate se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform Legii:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ARAD

I.3. Domeniul de aplicare



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



I.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate:

La nord - calea Iuliu Maniu
 La est - parcele private
 La sud - parcele private
 La vest - parcele private.

I.3.2. Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața acestei zone este de 1807mp.

I.3.3. Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului natural

II.4.1. Terenuri agricole în intravilan
 Nu este cazul.

II.4.2. Suprafețe împădurite
 Nu este cazul.

II.4.3. Zone cu resurse ale subsolului
 Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor din zone delimitate conform legii, este interzisă. Autorizarea construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face pe baza avizelor organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

II.4.4. Zone ale cursurilor de apă
 Nu este cazul.

II.4.5. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
 Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

II.4.6. Zone construite protejate



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

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

II.5.1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor din RGU.

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servitutele impuse de către acestea vecinătăților.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere, vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice; Ordonanța 43/1997 republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în cazul drumurilor se emite în temeiul ORD. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni de locuire se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

Amplasarea față de căile navigabile – nu este cazul, nu există căi navigabile în zona studiată.

II.5.2. Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din R.G.U. (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale; dezvoltarea și extinderea alimentării cu apă și canalizare; instituții publice și sociale necesare; zonele de protecție sanitară a surselor, rețelelor, a stației de epurare).

Lucrările de utilitate publică s-au prevăzut în pl. **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ** din P.U.G. Sunt indicate zonele în care urmează să se amplaseze obiectivele propuse.

II.5.3. Asigurarea echipării edilitare se va face conform planșei de reglementări edilitare

În vederea asigurării echipării tehnico edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respectă prevederile art. 29 din R.G.U.

II.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

II.6.1. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.17 din RGU – anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



II.6.2. Condițiile de amplasare a construcțiilor cu funcțiunea de locuire față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36/1996 – administrarea drumurilor publice; ordonanța 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

II.6.3. Amplasarea față de căile navigabile existente – nu este cazul.

II.6.4. Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face respectând RGU.

II.6.5. Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat. În mod excepțional se admit ieșiri din gabaritul reglementar al clădirii numai pentru părțile de construcție prevăzute la articolele următoare.

II.6.6. Tălpile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune. Soclurile clădirilor, vor fi așezate pe alinierea prevăzute de Regulament și planul de aliniere fără nici o depășire.

II.6.7. Ciubucurile treptelor exterioare, ancadramentele de uși și ferestre, pilaștrii, panouri, elemente decorative, burlane, etc. pot depăși alinierea cu maximum 0,15 m. Elementele orizontale, brâuri și cornișe de ferestre etc. pot depăși alinierea cu maximum 0,15 m.

II.6.8. Balcoanele sunt admise numai la construcțiile cu etaj. Ele vor fi așezate la o înălțime de cel puțin 4,0 m. Această înălțime se socotește de la nivelul definitiv al trotuarului sau a terenului de sub balcon. Se aprobă construirea de terase la parterul imobilelor în condițiile respectării formei, gabaritului, finisajelor balcoanelor de la etaj. Se recomandă amplasarea și realizarea balcoanelor de la parter în limitele conturului proiecției în plan a balconului de la etaj.

II.6.9. Terasa sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi. Terasa vor fi socotite drept construcții și vor intra deci în calculul suprafeței clădite. Partea din terasă acoperită, situată deasupra clădirii la fel intră în calculul suprafeței construite. Terasa situate pe terenul grădinilor de față, sunt tolerate înspre stradă. Ele nu pot depăși cu mai mult de 2,0 m alinierea clădirilor și pot fi desființate de Primărie, în caz de lărgirea străzii prin suprimarea grădinilor de față.

II.6.10. Scările exterioare sunt supuse aceluiași reguli ca și terasele.

II.6.11. Umbrarele din pânză pentru magazine, vor fi executate în mod estetic și nu se vor putea extinde peste lățimea trotuarului având nivelul inferior la maximum 2,50 m deasupra trotuarului. **Umbrarele nu pot fi fixate de trotuar sau carosabil.**

II.6.12. Cornișele pot ieși din alinierea străzii, cu maximum 1/10 din lățimea străzii, fără a depăși 1,20 m sau 2/3 din lățimea trotuarului.



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



II.6.13. Amplasarea în interiorul parcelei se face respectând art. 24 – RGU.

II.6.14. Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi:

- înșiruit
- cuplat
- izolat

Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa la o distanță minimă de 2 m față de acestea pe lateral și 3m minim în spatele parcelei.

II.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

II.7.1 Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasarea și autorizarea acestora. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 25-RGU.

II.7.2 Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă în condițiile respectării prevederilor art. 26 –RGU.

II.7.3 Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare. Cererile de avizare trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție al lucrării, termenul de refacere a îmbrăcăminții drumului.

II.7.4 Un teren pentru a fi construitibil trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

II.7.5 Toate drumurile sunt publice, cu excepția drumurilor de incintă ale agenților economici.

II.7.6 La drumurile ce se termină în fundătură, este necesară amenajarea acestora, în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deserveșc zona, inclusiv a autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

II.7.7 Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

II.7.8 Când există condiții, prin proiect, se vor prevedea piste pentru biciclete. Se permite accesul bicicletelor și pe pietonale sau pe aleile parcurilor.

II.7.9 La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebită atenție problemelor de protecție a mediului privind poluarea fonică și chimică, se va asigura necesarul de spații verzi.



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



II.7.10 În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

II.7.11 În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor handicapate.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

II.8.1. Prevederile Regulamentului General de Urbanism, elaborat în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții creșterea confortului urban în localitate.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 27 R.G.U., consultat cu celelalte art. R.G.U., conform căruia se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

II.8.2. Extinderea de rețele sau mărire de capacitate a rețelelor publice, se face conform prevederilor art. 28 R.G.U. corelate cu celelalte articole ale R.G.U.

II.8.3. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz. Art. 29 R.G.U. impune condițiile proprietății publice asupra rețelelor edilitare ce se vor corela cu prevederile următoarelor articole ale R.G.U.: art.4; art. 13; art.16; art. 18-21; art.23; art.25; art. 26; art.27; art. 28; art. 30.

II.8.4. Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, gaze, etc) se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional, pentru zonă pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

II.8.5. Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

II.8.6. Prin proiect, se va acorda o atenție deosebită la pozarea instalațiilor atât la subsolurile funcționale cât și la podurile susceptibile de a fi mansardate, soluția adaptată urmând să permită o amenajare ulterioară a acestor spații.

II.8.7. Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o pretind.

II.8.8. Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale pe acesta.

II.8.9. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Acestea vor trebui să permită de regulă racordul subteran.

II.8.10. Instalația de telefonie va respecta prevederile de articolul precedent.



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



II.8.11. Toate rețelele de termoficare vor fi realizate în subteran. Centralele termice vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibili vor fi realizate cu respectarea normelor P.S.I.

II.8.12. Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la aceste se vor realiza subteran. Firidele de branșament vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii asupra aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejuririlor.

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

II.9.1. În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

II.9.2. Proprietarii terenurilor pe a căror suprafață se pot clădi două sau mai multe construcții de orice natură, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în legislația în vigoare, dispozițiilor Planului Urbanistic General și ale prezentului Regulament.

II.9.3. Primăria poate să autorizeze parcelările de către deținătorii de terenuri la solicitarea acestora, în baza documentațiilor de urbanism elaborate și aprobate, stabilind termenul de valabilitate al avizului.

II.9.4. Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse
- fiecare parcelă să aibă legătură cu străzi sau piețe publice
- se respectă prevederile PUZ

II.9.5. Documentațiile de urbanism (PUD sau PUZ) privind parcelarea terenurilor pot fi aprobate de Primărie numai dacă sunt respectate toate condițiile menționate.

II.9.6. Pentru a putea fi construit orice teren va fi în prealabil echipat. Proprietarul va fi obligat să execute toate lucrările edilitare necesare, pentru amenajarea străzilor înființate (apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc), lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente. Costul lucrărilor edilitare precum și racordurile necesare la rețelele publice, cade exclusiv în sarcina proprietarului, care parcelează indiferent de distanța de racordare.

II.9.7. Suprafețele neconstruibile dintr-un teren sunt cele destinate pentru scopuri de utilitate publică.

II.9.8. Dimensiunile minime ale parcelelor înființate pentru construcția de clădiri vor fi cele stabilite prin prezentul Regulament, la prescripțiile specifice zonelor funcționale și nu vor fi mai mici decât cele prevăzute în R.G.U..

II.9.9. O parcelă construită poate fi subdivizată în două sau mai multe parcele dacă parcelele nou înființate respectă condițiile de mai sus, iar parcela construită rămasă după divizare se încadrează în prescripțiile specifice privind respectarea POT, CUT, și limite separate.



II.9.10. În cazul în care a fost autorizată parcelarea prin aprobarea documentației de urbanism (PUD sau PUZ), proprietarul este obligat să respecte și să asigure executarea lucrărilor prevăzute. **Pentru începerea oricăror lucrări este necesară obținerea autorizației de construcție în baza documentației.** Construcția clădirilor poate începe numai după executarea lucrărilor aprobate de echipare a terenului.

II.9.11. Stabilirea înălțimii construcțiilor se face pe baza analizei situațiilor distincte în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de constructibilitate a terenurilor pe care se vor amplasa și anume:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural urbanistică a zonei;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor dominante a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor art. 31 R.G.U.

II.9.12. Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 R.G.U. aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice zonelor funcționale, cuprinse în prezentul regulament.

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

II.10.1. Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării construcțiilor se emite în conformitate cu prevederile art. 33 R.G.U.

II.10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, cadrul geografic în care este amplasată. Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile art. 34 R.G.U. și anexa nr.6 R.G.U. se va asigura un minim de 2mp spațiu verde / locuitor în cadrul parcelei.

II.10.3. La toate tipurile de construcții sau transformări de funcțiuni va trebui să se realizeze suprafețele necesare de staționări (parcaje), caracteristice fiecărei funcțiuni. La determinarea numărului locurilor de parcare se vor respecta normele locale.

II.10.4. Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

II.10.5. Parcajele se vor executa obligatoriu din dale pe pat de balast. Se recomandă dalele înierbate.

II.10.6. Este interzisă staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete sau spații verzi de aliniament.

II.10.7. Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



II.10.8. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

II.10.9. Pentru locuințele colective se recomandă un loc de staționare/locuință.

II.10.10. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul de pe arterele cu care se intersectează. În zonele aglomerate parking-urile și garajele colective vor avea obligatoriu 2 accese, unde este posibil, din străzi diferite. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

II.10.11. De regulă lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

II.10.12. Plantațiile rutiere se execută pe bază de documentație tehnică de specialitate.

II.10.13. Plantațiile la locurile de parcare se execută la o distanță de minim 1,50 m de la marginea exterioară a bordurii care încadrează locul de parcare, având în compoziție specii de arbori și arbuști, plante anuale și perene, precum și gazon.

II.10.14. La intrarea și ieșirea din locurile de parcare se plantează de regulă, arbori cu coroana de formă sferică, la distanță de minim 2,25 m de la marginea platformei drumului, cu condiția să nu împiedice vizibilitatea.

II.10.15. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 2mp/locuitor din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200mp de spațiu liber în jurul construcției.

II.10.16. Înălțimea admisă a împrejmirilor la drumurile publice este de maximum 2,10m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmirii nu vor depăși 2,40m. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmiri va fi de 45 – 60cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmirii va fi obligatoriu transparentă. În cazuri bine justificate, se acceptă garduri pline din zidărie, cu condiția de a continua arhitectura casei. În acest caz, proiectul pentru autorizația de construire va cuprinde studiul asupra modului de integrare al împrejmirii într-un cadru arhitectural mai larg (proiectat).

II.10.17. Se recomandă împrejmiri vegetale sau împrejmiri transparente îmbrăcate în vegetație.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

III.11. Zona funcțională este pusă în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI.



IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- cap. 1 - Generalități
- cap. 2 - Utilizarea funcțională
- cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

- art. 1 – tipurile de subzone funcționale
- art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei
- art. 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

- art. 4 – utilizări permise
- art. 5 – utilizări permise cu condiții
- art. 6 – interdicții temporare
- art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii în completarea art. 17-24 din

R.G.U. cu referire la:

- art. 8 – orientarea față de punctele cardinale
- art. 9 – amplasarea față de drumurile publice
- art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
- art. 11 – amplasarea față de C.F.
- art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- art. 13 – amplasarea față de aeroporturi
- art. 14 – amplasarea față de aliniament
- art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din

R.G.U. cu referire la :

- art. 16 – accese carosabile
- art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27, 28 și 29 din

R.G.U. cu referire la:

- art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
- art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare
- art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art.

30, 31, 32 și 15 din R.G.U. cu referire la:

- art. 21 – parcelare
- art. 22 – înălțimea construcțiilor
- art. 23 – aspectul exterior
- art. 24 – procentul de ocupare al terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art.

33, 34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

- art. 25 – parcaje
- art. 26 – spații verzi



art. 27 – împrejurii.

IV.1. Locuințe colective

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnesc:

- locuințe colective: clădiri D+P+11E
- spații verzi de aliniament.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban și regim de înălțime D+P+11E.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitate și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise.

- locuințe colective
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirii de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.)
- funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- instituții publice, servicii, comerț, alimentație publică, cultură, sedii firme, sedii O.N.G.-uri, fundații, etc.
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.



Art. 7. **Interdicții definitive de construire**

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- depozite de deșeuri.

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. **Orientarea față de punctele cardinale.**

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

În cazul locuințelor colective, se va evita amplasarea pe direcția est-vest sau în caz contrar se vor rezolva apartamente cu dublă orientare.

Art. 9. **Amplasarea față de drumurile publice**

Conform Art. 18- R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. **Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil** Nu este cazul.

Art. 11. **Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.** Nu este cazul.

Art. 12. **Amplasarea față de aeroporturi** Nu este cazul.

Art. 13. **Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei** Nu este cazul.

Art. 14. **Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Art. 15. **Amplasarea în interiorul parcelei**

Se va respecta R.L.U. aferent P.U.G. Arad.



- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarea condiție:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 3m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însoirea pe parcela vecină.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art. 2,3,4,5 16 și 17. **Se admite ca distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m.**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Fiecare parcelă va avea obligatoriu asigurat un acces auto, având minimum 3m lățime. Garajele colective vor avea acces propriu, fără să împiedice circulația generală. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, salvării.

Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.



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

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Nu este cazul, fiind vorba de o singură parcelă în cadrul fondului construit existent.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii
- se pot realiza subsol sau demisol, în condițiile în care studiul geotehnic o permite.
- Înălțimea maximă nu va depăși 40,9m de la cota trotuarului.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

c) Acoperișuri

Construcția va avea învelitoare tip terasă.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe colective) P.O.T. maxim = 60%. Pentru locuințele



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 7,2 pentru locuințe colective.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor locale.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

Parcajele, parking-urile și garajele colective aferente serviciilor (zone comerciale, instituții financiar-bancare, locuințe colective, etc.) vor fi dimensionate conform RGU și vor fi prevăzute obligatoriu cu două accese distincte. Cele situate la intersecția unor căi rutiere, vor avea accesesele din străzi diferite.

Art. 26. Spații verzi

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

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200mp de lot.

Art. 27. Împrejurimi

În cazul unor reparcelări și al realizării unor construcții noi, împrejurimile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejurimile de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 1,80m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60m și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejurimi opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m.

Se interzice executarea împrejurimilor din panouri prefabricate din beton.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit Arh.urb. Dragos BOGACU

