

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect  
NR. 154/4.05.2009  
AVIZAT  
SECRETAR  
Cons.jr.Doina Paul

**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_**  
**Din \_\_\_\_\_ 2009**

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CASĂ Sp+P” Arad,  
str.Spicului F.N., beneficiar TELEAN NECULAI, proiect nr.34/2008, elaborate de SC „L &C  
TOTAL PROIECT SRL.

Consiliul Local al Municipiului Arad,  
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad.21876 din -----  
.2009;
- raportul nr. ad. 21876 din 4.05.2008 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism,  
prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru “CONSTRUIRE CASĂ  
Sp+P+M”, Arad, str. Spicului F.N., beneficiar TELEAN NECULAI, proiect nr.34/2008, elaborat  
de SC L&C TOTAL PROIECT SRL.
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare  
precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic  
Zonal, indicativ GM 0010-2000.

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

### HOTĂRÂRE

Art.1 Se aprobă Avizul tehnic nr.25 din 29.04.09 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și  
urbanism.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CASĂ Sp+P+M” Arad, str. Spicului  
F.N., elaborat de S.C. L&C TOTAL PROIECT SRL, proiect nr. 34/2008.

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data aprobării de către Consiliul Local  
al Municipiului Arad.

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul TELEAN NECULAI, și se  
va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

PMA-S1-01

Serviciul Construcții și Urbanism  
Red./Dact. Incicău Aurel

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**

**Comisia Tehnică de Amenajare a  
Teritoriului și Urbanism**

Anexă la  
Hotărârea nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2009

**AVIZ TEHNIC  
Nr. 25 din 29.04.2009**

Urmare a solicitării adresate de TELEAN NECULAI str. Spicului FN, în vederea emiterii avizului conform HCLMA nr. 79 din 28.03.2008, pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Construire casă Sp+P+M” str. Spicului FN și analizării acesteia în cadrul ședinței din data de 29.04. 2009 Comisia Tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism

**AVIZEAZĂ FAVORABIL**

Planul Urbanistic Zonal „Construire casă Sp+P+M” str. Spicului FN, proiect nr. 34/2008, elaborat de SC L&C TOTAL PROIECT SRL, beneficiar TELEAN NECULAI  
Cu următoarele condiții:  
Fără condiții.

**PREȘEDINTE COMISIE,  
ARHITECT ȘEF,  
Arh. Radu Drăgan**



**ÎNTOCMIT,  
ȘEF SERV.C-TII și URB.  
Ing. Mirela Szasz**



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad.21876/Ao/ 205 2009

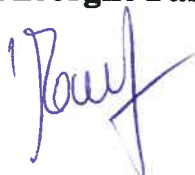
## EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CASĂ Sp+P+M LOCUINȚĂ „ Arad str. Spicului F.N., beneficiar, TELEAN NECULAI, proiect nr.34/2008, elaborat de S. C. L&CTOTAL PROIECT S.R.L. Arad.

Având în vedere că au fost îndeplinite toate condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 2682/27.10.2008.în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, considerăm că prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CASĂ Sp+P+M,, și amenajările exterioare, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

**PRIMAR**

**Ing. Gheorghe Falcă**



Primaria Arad  
Arhitect șef  
Serviciul construcții și urbanism  
Nr 21876/---4.05---2009

## RAPORT

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CASĂ Sp+P+M „-Arad, str. Spicului, nr. FN, beneficiar TELEAN NECULAI, proiect nr 34/2008, elaborat de S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L. Arad.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a Certificatului de Urbanism nr.2682/2008

Terenul studiat, proprietate privată, este situat în intravilanul municipiului Arad, str. Spicului, FN, are suprafața de 450 mp. este înscris în C.F.77786 Arad, cu nr. cad.13780 și are formă dreptunghiulară.

În conformitate cu dorința beneficiarilor, pe parcelă se vor realiza o locuință, având regimul de înălțime Sp+P+M. și gard stradal.

În cadrul studiului, pentru această parcelă a fost stabilită limita maximă de amplasare a construcției. Clădirea va fi amplasată individual pe lot, cu respectarea distanțelor prevăzute în Codul Civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto în spatele parcelei prin partea stângă a lotului pentru eventuale intervenții.

Subsolul va avea destinație de amplasare a centralei termice.

Parterul va cuprinde, camera de zi, locul de luat masa, bucătărie, grup sanitar, casă de scară și garaj.

La mansardă se vor amenaja dormitoare, baia, respectiv casa scării.

Aria construită  $A_c = 86,00\text{mp}$ , iar  $A_d = 180,00\text{mp}$

Regimul de înălțime propus este Sp+P+M

POT exist.=0,00%

CUT exist.=0,00

POT propus =19,11%

CUT propus=0,40

Au fost obținute următoarele avize și acorduri :

Nr.crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. si data avizului
1	Insp. Pentru Sit. de Urgență –P.S.I.	1529/A din01.04.2009

Cotele construcțiilor și a terenului sistematizat se vor corela cu cota carosabilului existent.

Alimentarea cu apă rece a obiectivului propus se va realiza prin racordarea la cea mai apropiată rețea de apă amplasată de partea de vis a vis a străzii Spicului..

Evacuarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua de canalizare menajeră aflată în curs de proiectare de pe strada Spicului.până la darea în folosință a acesteia, apele menajere uzate vor fi dirijate către un rezervor vidanjabil.

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperișul clădirii se va face cu ajutorul jghiaburilor și burlanelor în zona verde.

Încălzirea se va face cu centrală termică proprie, folosind ca și combustibil gazele naturale.

Cu energie electrică obiectivul se va alimenta de la rețeaua de joasă tensiune existentă, propunându-se să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune.

În zonă există rețea de gaze și se propune un bransament ce se va realiza prin subtraversarea străzii Spicului printr-un foraj orizontal.Conducta de gaz din incintă se va monta îngropat în pământ și va alimenta clădirea, montându-se și un post de reglare-măsurare.

Pentru racordarea imobilului la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet este necesară instalarea unei rețele de capacitate corespunzătoare care să facă legătura cu rețelele de distribuție existente.

Se propune pentru evacuarea deșeurilor menajere, amenajarea unei platforme cu europubele, proces finalizat cu ajutorul serviciilor de salubritate a municipiului.

Se vor amenaja spațiile verzi în incintă, cât și pe domeniul public adiacente cu parcela pe care se construiește, în suprafață de 161,00 mp în incintă, deci un procent de 35,78%.

Amplasarea în zonă a unor construcții de locuit individuale, vor mobila terenul viran în prezent.

Față de cele de mai sus :

Aurel Incicău/ 2ex / Aurel Incicău

## **PROPUNEM**

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CASĂ Sp+P+M” -proiect nr34./2008,elaborat de S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L. beneficiar TELEAN NECULAI, care îndeplinește prevederile legislației în vigoare , precum și al Regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Arhitect șef  
Arh. Radu Drăgan



Șef serviciu  
Ing. Mirela Szasz



# MEMORIU ARHITECTURĂ

## 1 INTRODUCERE:

### 1.1.Date de recunoaștere a documentației:

Denumire Proiect :CONSTRUIRE CASĂ Sp+P+M ȘI GARD STRADAL

Faza proiect :PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament :ARAD, str.SPICULUI FN, jud.Arad

Beneficiar :TELEAN NECULAI

Proiectant general :SC L&C TOTAL PROIECT SRL

Adresă sediu :ARAD, str.Zimbrului nr.54; tel.0745661955

Număr proiect :34/2008

Colaboratori :edilitare, mediu SC ARCOINSTAL SRL ARAD  
Ing.Pantea Cristina  
topo SC ALPIN PROIECT SRL  
geo SC ATELIER A SRL

Perioada elaborării :ianuarie-februarie 2009





## 1.2. Obiectul lucrării:

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului TELEAN NECULAI ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism de către Primăria Arad, legat de realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unei case Sp+P+M și gard stradal, pe terenul înscris în C.F. nr.77786 – Arad, cuprinzând nr.cad.13780, arabil în intravilan în suprafață de 450 mp. Studiul cuprinde zona limitrofă terenului, adică porțiuni din strada Spicului, zona de case de pe strada Spicului, numerele 3-7 și terenurile agricole din vecinătate, iar incinta propunerii doar proprietatea beneficiarului.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Legea 50/1991, modificată cu legea 453/2001, precum și în conformitate cu H.G.525/1996 republicată în 2002 privind Regulamentul General de Urbanism, ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății privind Normele de Igienă și indicativul GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal.

În cadrul acestor studii pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerea de urbanism a prevăzut:

- extinderea zonei de intravilan a localității
- extinderea rețelei de echipare tehnico-edilitară a zonei

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme:

- amenajarea urbanistică a teritoriului considerat
- zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse, folosirea optimă a terenului
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe
- încadrarea teritoriului studiat în rețeaua urbană a localității
- asigurarea echipării tehnico-edilitară a zonei: alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaze și racordul la rețeaua de telefonie (voce și date)
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

## 1.3. Surse de documentare:

- P.U.G.-ul localității Arad
- planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate





- planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

## **2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția Zonei:**

Până în acest moment, zona luată în studiu este compusă din 4 parcele majore, din care toate sunt terenuri agricole, iar una este parcela beneficiarului. Toate sunt proprietăți private. Fiind într-o zonă limitrofă intravilanului orașului Arad și într-o zonă exclusiv de tip rezidențial, evoluția zonei are un caracter puternic de extindere a intravilanului și pe partea dreaptă a străzii Spicului și cu posibilitate de dezvoltare în continuare.

În zonă s-au întocmit documentații de urbanism, toate fiind pentru locuințe individuale.

### **2.2. Încadrarea în localitate:**

Zona luată în studiu este în Sud-Vestul orașului Arad și este limitrofă cu:

- terenuri agricole la nord, vest și sud
- strada Spicului la est

Terenul este neconstruit actualmente, este de formă dreptunghiulară și nu este scos din circuitul agricol. Suprafața parcelei este de 450 mp. Suprafața totală luată în studiu – suprafețe proprietatea beneficiarului plus amorsa este de 2.318 mp.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural:**

Zona studiată este situată la șes, altitudinile medii fiind de 111 metri față de cota Mării Negre.

Amplasamentul studiat se află în zona de Sud-Vest a orașului Arad, adiacent străzii Spicului.

Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Platforma menționată face parte din punct de vedere geomorfologic din terasa superioară a râului Mureș. 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 formațiuni sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are grosimea începând de la suprafața de cca 250 m și este alcătuit din formațiuni lacuste și fluviatile ( pleistocen și holocen)



prezentând o stratificație în suprafața de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Suprafața relative netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și acelor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depunerea de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidate) la particole de prafuri și nisipuri care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. Alternanța de strate permeabile ( prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș ) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Conform macrozonării seismice după codul de Proiectare Seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având  $M_r$  ( perioada medie a intervalului de revenire de 100 ani) după P100-1/2006, localității Arad îi corespund :  $a_g = 0,12$  și  $T_c = 0,7$  sec.

#### **2.4.Caracteristici climatici:**

Din punct de vedere a climei, zona amplasamentului se încadrează în zona Aradului, caracterizată printr-o climă continentală moderată, cu influențe mediteraneene și oceanice, cu temperatur medii anuale ridicate, de 10-11°C.

Precipitațiile medii anuale – 600-650 mm

Vânturile dominante sunt de est și nord, apoi de cele de nord-vest și sud.

Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate astfel:

- primăveri timpurii și adesea capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperature medie multianuală a aerului este 8,8°C
- data medie a primului îngheț 11 octombrie
- număr mediu al zilelor tropicale ( $T_{max} \geq 30^\circ C$ ) este 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor este de 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui este de 1.924,1 ore/an
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare este de 28 zile/an
- numărul mediu al zilelor cu brumă este de 25 zile/an

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



Corespunzător latitudinii la care se studiază zona studiată, se înregistrează radiație solară medie de 736 cal/m<sup>2</sup> la 21.06 și 118 cal/m<sup>2</sup> la 22.12 cu coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite de nori este de 160-180 zile/an.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o reparație relativ uniformă în suprafață a unora dintre elementele meteorologice.

## **2.5.Circulația rutieră și pietonală:**

La această oră, accesul la parcelă, pietonal sau auto, se realizează din strada Spicului. Accesul actual este realizat peste șanțul existent, neamenajat, care desparte zona de drum de parcelele agricole. Ca urmare a propunerilor din prezentul studiu, accesul se va realiza direct prin amenajarea unui podeț și a unei alei care să facă legătura între drum și teren. Pe partea dreaptă a străzii Spicului nu există amenajat trotuar pietonal, urmând ca circulația pietonală să se desfășoare numai pe partea stângă a străzii.

## **2.6.Ocuparea terenurilor:**

Zona studiată (incinta propunerii) are suprafața totală de 450 mp și este teren liber de construcții:

- zona nu dispune de spații verzi amenajate
- sub aspect juridic, terenurile din zona studiată sunt terenuri proprietate privată

În zonă, procentul de ocupare a terenurilor este unul redus, dăru aglomerări sau obiective de interes, care să necesite o aglomerare de construcții pe loturile existente.

## **2.7.Echiparea edilitară:**

Pe amplasament nu există la ora actuală utilități ce pot fi folosite ca atare. Strada Spicului însă dispune de rețea centralizată de apă și curent electric.

### **2.7.1.Alimentarea cu apă:**

Actualmente, nu există rețea de apă pe parcelă, dar se dorește branșarea acesteia la rețeaua stradală existentă.

### **2.7.2.Canalizarea menajeră/pluvială:**

Nu există sistem centralizat de restituție a apei uzate în zonă.



Preluarea apelor pluviale se face, în prezent în șanțul stradal.

### **2.7.3. Alimentarea cu energie electrică:**

Zona studiată are rețea stradală de curent electric.

### **2.7.4. Rețele de telecomunicații**

În zonă există instalații de acest fel.

### **2.8. Probleme de mediu:**

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

### **2.9. Opțiuni ale populației:**

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcția ce urmează a se realiza este de același tip ca cele învecinate (locuințe). Funcțiunea și activitatea din zonă va avea un caracter nepoluant.

## **3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Elemente de temă:**

Documentația prezentă se întocmește la solicitarea beneficiarului în vederea construirii unei case în regim de înălțime Sp+P+M și gard stradal Conform temei de proiectare stabilite de comun acord pentru această zonă, se prevede și realizarea unui acces auto din strada Spicului, introducerea terenului în intravilan și scoaterea din circuitul agricol, urmând ca apoi beneficiarul să construiască investiția, cu următoarele funcțiuni:

- locuință
- construcții specifice echipării tehnico-edilitare, necesare deservirii parcelei (rezervor vidanjabil)
- parcaje și platforme betonate
- zone verzi

Construcția va fi amplasată în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.



## 3.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

### 3.2.1. Ridicarea topo:

În vederea realizării și amplasării unei construcții, a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât și poziția drumurilor existente în raport cu lotul studiat. Suportul pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică realizată.

### 3.2.2. Referat Geotehnic:

Concluziile sunt urmare a unui studiu geotehnic efectuat în zonă de către S.C. ATELIER A S.R.L, care stabilește datele necesare.

Platforma menționată face parte din punctual de vedere geomorfologic din terasa superioară a râului Mureș. 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 formațiuni sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are grosimea începând de la suprafața de cca 250 m și este alcătuit din formațiuni lacuste și fluviatile ( pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafața de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Suprafața relative netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și acelor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depunerea de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidate) la particole de prafuri și nisipuri care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. Alternanța de strate permeabile ( prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș ) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Conform macrozonării seismice după codul de Proiectare Seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având  $M_r$  ( perioada medie a intervalului de revenire de 100 ani) după P100-1/2006, localității Sinteza Mare îi corespund :  $a_g = 0,12$  și  $T_c = 0,7$  sec.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054/77 de 0,80 m.

Sistemul de fundare va fi format din fundații direct din beton, urmând ca definitivarea cotelor de fundare, dimensiunile fundațiilor inclusiv





structura să fie stabilite în urma și a celor ce se prezintă în studiul geotehnic de față.

Cu ocazia realizării sondajelor de adâncime, s-a constatat că nivelul apelor subterane apare la cota de -2,50 m (în forajul F1). Conform buletinelor de analiză al apei, rezultă că apa nu este agresivă față de betoane.

Pentru stabilirea stratificației terenului de fundare s-au interpretat rezultatele obținute prin analiza probelor de beton, insistându-se în deosebi de aprecierea granulozității, inclusiv cantitatea procentuală pentru fragmentele cu dimensiuni grupate după prescripții (argile, prafuri, nisipuri, etc.) rezultând stratificația generală după cum urmează:

- 0,00 ÷ -1,00 m – umplutură
- -1,00 m ÷ -3,60 m – argilă prăfoasă nisipoasă cafenie gălbuie plastic consistentă
- -3,60 m ÷ -5,00 m – nisip cu pietriș și bolovăniș cafeniu gălbui, saturat de îndesare medie

Având în vedere cele de mai sus, rezultă că stabilitatea terenului este asigurată iar terenurile de prospectare au semnalat că stratificația terenului este relativ bună.

Terenul relativ bun de fundare îl constituie stratul alcătuit din nisip fin prăfos galben aflat între cotele de -1,00 m ÷ -3,60 m. De aceea fundarea pe teren natural se poate face la cota minimă  $D = -1,20$  m și armarea tălpii fundației cu centura din beton armat.

Pentru calculul terenului de fundare, în grupa fundamentată de încărcări, conform Stas 3300/2-'85, anexa B, se poate adapta o presiune convențională de bază ( pt.B = 1,0 m și  $D = 2,0$  m)  $P_{conv} = 230$  kPa. Aplicând corecția (pentru  $D$  și lățimea  $B$ ) conform standardului menționat rezultă presiunea convențională de calcul, la calcul folosindu-se coeficienții  $K1 = 0,10$ , respectiv  $K2 = 2,50$ .

### **3.2.3. Studiu asupra problemelor de mediu:**

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea funcțiunii de locuință, rezultă că nu se pune probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe, respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa obiective industriale poluante, activități sau funcțiuni zgomotoase.

### **3.2.4. Lucrări rutiere:**

Ca lucrări rutiere ce se impun, sunt realizarea aleii de acces în incintă. Accesul va fi realizat direct din drum, pe o aleei dalată, drumul la ora actuală fiind de pământ.



Evacuarea apelor pluviale de pe partea carosabilă se va realiza prin intermediul unor rigole deschise care vor fi dirijate către șanțul stradal existent din est. Între limita de proprietate și marginea carosabilă a drumului se va curăța șanțul și se vor prevedea spații plantate de aliniament.

### **3.3.Prevederi ale PUG**

P.U.G.-ul orașului Arad prevede în zonă construcții exclusiv de tip rezidențial.

### **3.4.Valorificarea cadrului natural:**

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind plat. Zona de interdicție de construire este dispusă în spatele terenului datorită existenței unei linii aeriene de înaltă tensiune, dar care nu afectează în vreun fel amplasarea construcției propuse, aceasta fiind amplasată la frontul stradal, deci la fața terenului.

În aceste condiții propunerile de urbanism pot asigura o asigurare optimă a terenului cu un grad maxim de ocupare a terenului, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Realizarea construcției se va face în limita regimului de înălțime Sp+P+M, acoperită cu acoperiș tip șarpantă și învelitoare din țiglă, tablă sau înlocuitori; sau acoperișuri tip terasă. Se va realiza și parcaj dalat cu dale înierbate în curte și plantații verzi semi înalte. Orientarea clădirii se va realiza pe axa est-vest datorită formei terenului, în așa fel încât funcțiunea să fie însoțită corespunzător normelor în vigoare.

### **3.5.Modernizarea circulației:**

Circulația ce urmează să se realizeze în zonă este de gabarit redus, autoturisme, deci nu impune un terasament special pentru drumul existent.

Se vor asigura parcări pe terenul proprietate, raportat la funcțiunea propusă conform RLU.

Structura rutieră corespunzătoare unui trafic normal este identică cu cea existentă la lucrări similare, fiind alcătuită din:

- 23 cm îmbrăcăminte din beton rutier de ciment BcR 4,5
- 30 cm fundație din balast cilindrat
- 53 cm grosime totală.

Partea carosabilă va fi mărginită cu borduri prefabricate din beton de 20x25 cm, cu muchie teșită, așezate pe o fundație din beton de 15x30 cm.





### **3.5.1. Organizarea circulației pietonale**

Sunt prevăzute circulații pietonale pentru accesul la clădire din zona de garare. Circulația majoră pietonală stradală se realizează pe partea stângă a străzii Spicului.

Pentru circulația bicicletelor nu se vor prevedea piste speciale, în zonă neexistând piste de bicicliști.

### **3.6. Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

#### **3.6.1. Criteriile principale de organizare urbanistică**

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele

- asigurarea amplasamentului și amenajarea necesară pentru obiectivul prevăzut în temă
- integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă
- organizarea circulației în zonă s-a realizat, ținând cont de rezolvarea circulației în teritoriu
- terenul studiat face parte dintr-o zonă cu un potențial deosebit de dezvoltare urbană

Funcțional, parcela luată în studiu se împarte în următoarele zone funcționale:

- zona destinată construirii obiectivelor
- zona de drumuri și parcaje
- zona de spații verzi
- teren agricol

#### **3.6.2. Funcțiuni:**

Funcțiunile propuse în zonă sunt:

- locuire
- circulații auto, parcaje
- spații verzi și plantații de protecție

Zona este exclusiv de tip rezidențial, propunerea încadrându-se în prevederile P.U.G.-ului orașului Arad.

#### **3.6.3. Regimul de aliniere și amplasare al clădirilor:**

În cadrul studiului, pentru această parcelă a fost stabilită limita maximă de amplasare a construcției. Clădirea va fi amplasată individual pe lot, cu respectarea distanțelor prevăzute în Codul Civil și cu posibilitatea de



a asigura accesul auto în spatele parcelei prin partea stângă a lotului pentru eventuale intervenții. Astfel, retragerea față de frontul stradal este de 5,0 m, variabil datorită formei terenului, la 30 cm față de limita dreaptă a terenului și 3,0 m față de limita stângă a terenului. Se vor respecta distanțele minime legale impuse de anumite zone de protecție. Clădirea va fi retrasă deasemenea și față de spatele lotului la minim 15,0 m. Nu se vor putea executa construcții pe limita de proprietate a lotului.

Construcția va fi amplasată în așa fel încât să beneficieze de lumină naturală, cu respectarea normelor în vigoare.

### 3.6.4.Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime a construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes din zonă.

Se vor respecta prevederile pentru zone rezidențiale, în limita max. S+P+M pentru obiectivul propus.

### 3.6.5.Frontul stradal:

În cazul zonei studiate, frontul stradal al lotului este de 13,8 m, determinând dimensiunea, forma și suprafața lotului.

### 3.6.6.Bilanțul teritorial și indici maximi admisibili

#### Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPOS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINȚE	112	4,83	198	8,54
4	ZONA CAROSABIL-STRAZI	93	4,01	93	4,01
3	ZONA TROTUARE-PLATF.	40	1,73	158	6,82
4	ZONA SPATI VERZI NEAME.	683	29,47	581	25,06
5	ZONA SPATI VERZI AMEN.	0	0	161	6,95
6	ZONA TEREN AGRICOL	1.390	59,96	1.127	48,62
	<b>TOTAL</b>	2.318	100	107.804	100



## Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUȘ	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINȚE	0	0	86	19,11
2	ZONA CAROSABIL-STRAZI	0	0	0	0
3	ZONA TROTUARE-PLATF.	0	0	16	3,56
4	ZONA SPATII VERZI NEAMEN.	0	0	0	0
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0	161	35,78
6	ZONA TEREN AGRICOL	450	100	187	41,55
	<b>TOTAL</b>	450	100	450	100

Se consideră POT max. = 35 %, C.U.T. = 0,4. Aceste sunt prevăzute în HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (republicat în 2002).

### 3.7. Dezvoltarea echipării edilitare:

În zonă se pot extinde rețele urbane de utilități (apă și energie electrică) ale localității Arad.

Canalizarea apelor menajere se va rezolva prin realizarea unui rezervor vidanjabil până la execuția și darea în folosință a rețelei de canalizare stradale.

#### 3.7.1. Alimentarea cu apă:

Se propune alimentarea cu apă a zonei prin racordarea la rețeaua de distribuție de apă potabilă, operatorul de servicii fiind Compania de Apă Arad, amplasată de partea de vis a vis a străzii Spicului. Branșamentul de apă va asigura necesarul de apă potabilă consumul casnic necesar.

#### 3.7.2. Canalizarea menajeră/pluvială:

Evacuarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua de canalizare menajeră aflată în curs de proiectare de pe strada Spicului. Până la darea în folosință a acesteia, apele menajere uzate vor fi dirijate către un rezervor vidanjabil.

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperișul clădirii se va face cu ajutorul jgheburilor și burlanelor în zona verde.



### **3.7.3. Alimentarea cu energie electrică:**

În zonă există o linie stradală de joasă tensiune, la care se va putea racorda clădirea nou propusă.

Se propune ca bransamentul nou să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune.

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

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

### **3.7.4. Rețele de telecomunicații**

Pentru racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet este necesară instalarea unei rețele de capacitate corespunzătoare care să facă legătura cu rețelele de distribuție existente. Rețelele de telecomunicații și cablu TV se vor poza subteran până la punctele de racord ale clădirii.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public

- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor telefonice în teren

- pozarea cablului telefonic pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

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

### **3.7.5. Instalația de încălzire:**

Bransamentul de gaz va subtraversa strada Spicului printr-un foraj orizontal. Conducta de gaz din incintă se va monta îngropat în pamânt și va alimenta clădirea, montându-se și un post de reglare-măsurare.



### **3.8. Protecția mediului:**

Prin prezenta documentatie P.U.Z., din analiza impactului posibil prin realizarea investitiei, rezultă că sunt create și asigurate toate măsurile legale privind diminuarea impactului asupra mediului datorita acestei investitii.

#### **Protecția apelor**

Prelevarea apei din surse centralizate are un impact nesemnificativ asupra conditiilor hidrologice si hidrogeologice ale amplasamentului proiectului.

Toatele apele uzate din cladiri sunt preluate de rețeaua de canalizare interioară și dirijate către rezervorul vidanjabil propus.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în rețeaua de canalizare orășenească vor respecta limitele prevăzute de Normativul NTPA 002/2002, aprobat prin HG 188/2002, modificată prin HG 325/2005.

Activitatea obiectivului în conditii normale de functionare nu va genera un impact negativ asupra calitatii apelor de suprafata si subterane.

#### **Protecția aerului**

Sursele de impurificare a atmosferei specifice functionarii obiectivului sunt:

- Surse stationare dirijate – emisiile de poluanti antrenati de gazele de ardere de la centrala termica. Principalii poluanti specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) si oxizii de azot(NOx).

Datorita specificului centralei termice (instalații rezidențiale), impactul produs asupra aerului este foarte redus.

#### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Obiectivul analizat nu generează surse de zgomot sau vibrații.

#### **Protecția împotriva radiațiilor**

Obiectivul analizat nu generează surse de radiații.

#### **Protecția solului și subsolului.**

Prin realizarea proiectului activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii: surse specifice perioadei de executie si surse specifice perioadei de exploatare.

In perioada de executie a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea





lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt ne semnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- depozitarea necontrolata a deseurilor de tip menajer.

#### **Protectia ecosistemelor terestre si acvatice.**

Nu este cazul

#### **Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public.**

Nu este cazul

#### **Gospodaria deseurilor generate pe amplasament.**

Obiectivul este generator de deseuri menajere.

Deseurile menajere si urbane sunt conform regulamentului de salubritate - HCLM 76/2001 - in recipiente (pubele sau recipienti) si transportate cu utilaje specializate la rampa municipala de gunoi (rampa ecologica ce corespunde in totalitate normelor UE) amplasata langa CET, exploatata de societatea A.S.A. Servicii Ecologice.

### **MASURI DE PROTECTIA MEDIULUI CONSTRUIT SI NATURAL**

In concordanta cu H.G. 1076/2004 privind procedura de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri urbanistice si Criteriilor din Anexa 1, consideram ca prezenta investitie se incadreaza in prevederile art. 5(3) ale H.G. ea:

- neavand un impact semnificativ asupra mediului;
- planul determina utilizarea unor suprafete mici la nivel local, in conditii stabilite de caracterul zonei ce a cunoscut in ultimii 2-3 ani o „urbanizare” rapida (utilitati, drumuri etc.).

Menționăm:

- deseurile menajere si vegetale se aduna zilnic in pubele si containere ce sa transporta la rampa oraseneasca ecologica (A.S.A);
- curatirea, maturatul, igienizarea zonei revine beneficiarului.

**Conform Anexei 1 din Hotararea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului sunt:**



## **A. CARACTERISTICILE PLANURILOR SI PROGRAMELOR CU PRIVIRE IN SPECIAL LA:**

a) Gradul in care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor.

Planul P.U.Z.creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate (locuire) să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condițiile concrete de funcționare și să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

b) Gradul in care P.U.Z. influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele.

Planul de utilizare a terenului de 450 mp este în concordanță cu:

- P.U.G.Municipiul Arad care prevede extinderea zonei de locuințe în sud-vestul orașului.

c) Relevanta planului pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltarii durabile.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile, in P.U.Z. s-a avut in vedere optimizarea densitatii ocupării terenului cu corelarea de funcțiuni complementare și mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi.

P.U.Z. este aliniat și în concordanță cu principiile dezvoltării durabile, asigurând, din prima fază până la atingerea capacității finale, respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normată de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program.

Obiectivul analizat nu generează sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizată fiind nepoluantă.

e) Relevanta P.U.Z. pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuiesc respectate, precizăm:

- Se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;





- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile (hârtie, carton, sticlă etc.) vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O.U. 756/97 cu privire la factorul de mediul sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max 50 Db) STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O.462/93 și O.MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind evidenț gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile; H.G.349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

## **B. CARACTERISTICILE EFECTELOR ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE IN SPECIAL LA :**

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor

b) natura cumulative a efectelor

Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau permanent oamenii

c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană

În condițiile accidentale sau în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător

e) mărimea și spațialitatea efectelor

Efectele sunt practic nule, neafectând practic nici măcar lucrătorii din clădirile propuse. Subliniem faptul că toate spațiile sunt încălzite, ventilate și



se asigură toate normele P.S.I. necesare, clădirile sunt incombustibile, materialele depozitate sunt incombustibile sau greu combustibile, se asigură dotare P.S.I., hidranți exteriori (propuși).

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural - nu exista zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.

Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se depășesc valorile limita.

Folosirea terenului în mod intensiv

Prin prevederile prezentei documentații, modul de ocupare a terenului, amplasarea și configurația planimetrică și volumetrică a construcției propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu C.U. și prevederile Regulamentului General de Urbanism.

### **3.9.Obiective de utilitate publică:**

Ca obiective de utilitate publică nu va fi trecută nici o suprafață în proprietatea statului, întreaga suprafață de teren rămânând proprietate privată.

Din totalul zonei studiate în cadrul PUZ

- 100% este proprietate privată, constituită prin acțiunea de vânzare-cumpărare (atribuirea inițială la legea 18/1991)

Lucrările propuse a se realiza sunt: cale de acces între teren și drum, echiparea tehnico-edilitară, lucrări de protecția mediului.

### **3.10.Protecția împotriva incendiilor:**

Date generale despre construcție:

Construcția au regim de Sp+P+M, cu o înălțime la coamă de circa 7,0 m și se va executa într-o zonă care în prezent este populată, dar nu este amenajată cu carosabil modernizat.

Structura de rezistență este mixtă, formată structură metalică și pereți din zidărie BCA de 30 cm grosime și sâmburi din beton armat, care se descarcă la teren prin fundații izolate sau continue de beton sau prin grinzi de fundare la blocuri de fundații izolate.

Planșeele sunt din beton armat se descarcă pe pereți și stâlpi prin centuri, respectiv grinzi din beton armat.

Acoperișul este format din șarpantă metalică și învelitoare din tablă.

Accesele directe din exterior în clădire sunt multiple și au deschiderea de min 1,0 m și amplasate la căile de comunicare exterioare și carosabil.



Performanțele la foc ale clădirilor:

Gradul de rezistență la foc este gradul III, având materiale din structura portantă și din structura ce delimitează căile de acces (scări, holuri de trecere), practic incombustibile C1 și rezistente la foc 90 min.

Distanța între clădiri este cea legală, ceea ce face ca fiecare clădire sau grup de două, lipite, să fie considerată un compartiment de incendiu.

Scările de acces au lățimea de min.90 cm, suficient pentru trecerea unui flux de utilizatori în caz de incendiu.

Limitarea propagării focului la clădirile vecine se face prin distanțe mai mari de 6,0 m între clădiri sau compartimente de foc, definite ca mai sus, iar la etajele superioare propagarea focului este limitată de înălțimea parapeților de la ferestre, 0,90 m și prin planșeele de beton armat.

### 3.11.Cadrul legal:

- legea nr.50/1991 privind Autorizarea Executării Construcțiilor
- legea nr.18/1991 privind Fondul Funciar
- legea nr.54/1998 privind Circulația Furidică a Terenurilor
- legea nr.33/1994 privind Exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- legea nr.7/1996 privind Cadastrul Imobiliar și Publicații Imobiliare
- legea nr.5/2000 privind Zonele Protejate
- legea nr.10/1995 privind Calitatea în Construcții
- legea nr.137/1995 privind Protecția Mediului
- legea nr.82/1998 privind Regimul Juridic al Drumurilor
- legea 107/1996 privind Apele
- HGR 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- Codul Civil
- OMS 536/1997 privind Igiena și Modul de viață al populației
- O Comun 214/RT/16 NN martie 1999 Ape, Păduri, Protecția Mediului, MLPAT

### 4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

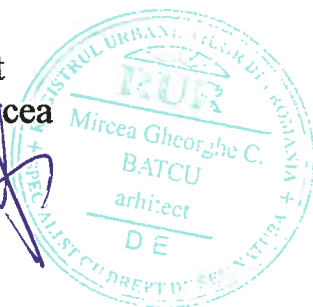
- prevederile prezentului PUZ vor fi preluate și integrate în viitorul PUG Arad
- ca priorități în zonă ce trebuie rezolvate sunt echipări edilitare și drumul de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută
- necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu construcții și a păstra un caracter plăcut pentru zone de servicii, peisager, cu zone plantate abundant și construcții relativ puține



- în zonă se poate realiza o dezvoltare importantă de construcții rezidențiale;

Pe terenul luat în studiu, proprietarul dorește să reglementeze zona pentru construcția unei locuințe. Clădirea va avea un regim de Sp+P+M. Obiectivul va cuprinde funcțiuni specifice zonei (locuințe).

Întocmit  
Arh. Batcu Mircea



Proiectul este unicat și conceput de SC L&C TOTAL PROIECT SRL și intră sub incidența dreptului de autor. Nu poate fi folosit decât pentru scopul pentru care a fost elaborat.

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
Construire casă Sp+P+M și gard stradal**

**BENEFICIAR: TELEAN NICULAI**

**CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE**

**Art.1. Rolul RLU**

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z.-ul , pentru zona studiată.

Regulamentul local de urbanism explică și detaliază conținutul P.U.Z. , sub formă de prescripții și recomandări în vederea urmăririi și aplicării lor.

**Art.2. Baza Legală**

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și H.G.R. nr. 525/1996 republicată ( cu modificări ulterioare ) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

**Art.3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul local de urbanism anexat se aplică zonei studiate în cadrul PUZ-ului, determinând permisiuni și constrângeri urbanistice, arhitecturale și edilitare pentru noua zonă de locuire propusă.

Tipul interzis de ocupare și utilizare a terenului :

- construcții industriale, servicii sau orice alt tip de activitate care se desfășoară cu public;
- anexe gospodărești
- construcții care adăpostesc orice activități poluante, nocive sau imorale
- construcții speciale
- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevazute a deservi zona cu utilități
- construcțiile nespecifice echipării edilitare în interiorul perimetrelor de producție ale rețelelor, forajelor de apă potabilă sau gospodăriei de apă
- depozite de deșeuri
- construcții de orice fel în zonele de protecție ale rețelelor magistrale de apă și energie electrică





## CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Vor fi interzise în zonă activitățile economice, neeconomice sau de orice natură susceptibile a polua aerul, apa sau solul.

Construcțiile care prin natura funcțiilor pe care le adăpostesc sunt provocatoare de zgomot, se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare pentru zonele de servicii, birouri și depozitare ( ex. de poluanți sonori – showroom-uri, restaurante, echipamente de aer condiționat, etc. ). În ipoteza că una din funcțiile admise în zonă este susceptibilă de zgomote, se vor cere studii și avize specifice care să demonstreze că s-au luat măsuri de protecție la zgomot prin proiectare.

Ținând cont că zona nouă de locuire se află inclusă într-o zonă nouă cu același specific și funcțiuni, se va ține cont de această direcție de dezvoltare a orașului prevăzută în P.U.G.Arăd

### **Art.5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Construcția propusă în zonă va respecta toate prevederile legale privind siguranța în exploatare și P.S.I., aceasta fiind compartiment de incendiu individual.

Regimul de înălțime al construcției propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrarea urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes în zonă.

Se va respecta prevederile pentru zone rezidențiale în limita maximă a  $S(D)+P+1E+M$ .

În situația în care, din rațiuni funcționale se solicită edificarea unor construcții cu un regim mai mare de înălțime, cu marcarea unor puncte de interes, această posibilitate se va studia în cadrul unui P.U.D. Dacă acest studiu va demonstra că edificiul prin înălțimea lui nu aduce prejudicii aspectului arhitectural și urbanistic al zonei, construcția va putea fi autorizată pe baza respectivului P.U.D. aprobat.

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situate, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane.

Culorile dominante pentru fațade vor fi: culori cu tentă comercială, plăcute, nesaturate și în număr cât mai redus pe același corp de clădire.

Construcțiile vor avea acoperiș tip șarpantă sau învelitori terasă.

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

Învelitoarele vor fi realizate din panouri termoizolante sau tablă cutată.

Construcțiile vor fi realizate pe structură metalică sau mixtă metal-zidărie.



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

Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau în împrejurimi. Excepție o fac zidăriile de piatră aparentă sau cărămidă aparentă special executată în acest sens.

Mobilierul urban, reclamele, semnele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

#### **Art.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Construcția trebuie să fie amplasată:

- la 5 m față de frontul stradal, indicat în planșa "Plan de situație, Reglementări Urbanistice – zonificări pl. 03".
- excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S. , care pot fi amplasate pe limite de proprietate laterale.

Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale se va face cu respectarea codului civil. Distanța minimă de la o construcție până la limita posterioară a parcelei este egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 10,0 m, cu respectarea zonei de implantare a construcțiilor indicate în documentul grafic. Se va ține cont de prevederile codului civil, a normelor de însorire și a R.G.U.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Distanța clădirilor față de proprietățile învecinate va fi de minim 1,9 m în cazul executării golurilor către vecini pentru clădirile cu P+1E sau 3,0 pentru clădirea P+3E.

Nu se admite amplasarea construcției pe limita de proprietate și implicit calcane spre vecini.

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor în care există rețele edilitare ce deserveșc zona, se interzice edificarea construcțiilor în zona rețelelor, cu respectarea zonei de protecție a acestora și a dreptului de servitute impus.

Fosele septice vidanjabile, respectiv tancurilor septice, acceptate în prima etapă de dezvoltare a zonei, se vor amplasa în așa fel încât să aibe asigurat un acces auto și să se respecte normativele sanitare în vigoare. Distanța minimă a acestor construcții față de clădirile cu funcțiuni de servicii, birouri și depozitare va fi de 10,0 m.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de anumite funcțiuni pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

În situația unor reparcelări, frontul stradal al parcelei va rămâne nemodificat, parcelarea putându-se face în adâncimea lotului, cu trecere de servitute.

Spațiile pentru funcțiuni care pretind iluminat natural, vor fi orientate în așa fel încât să beneficieze de lumina naturală, cu respectarea normativelor in vigoare.





Se recomandă ca toate clădirile unde se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminare naturală.

Staționare vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje și parcaje.

#### **Art.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### **Accese carosabile**

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public sau privat având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Se va asigura prin intermediul drumurilor private sau publice accesul la orice lot aflat în imediata vecinătate a zonei care până la realizarea investițiilor din zonă va putea fi accesat prin intermediul drumurilor de exploatare.

Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de funcțiune în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre.

Pentru drumurile care se termină în fundături este necesară amenajare acestora în așa fel încât să permită îintoarcerea autovehiculelor ce asigură securitatea zonei.

##### **Accese pietonale**

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale.

#### **Art.8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționarea construcțiilor se vor face cu avizul deținătorilor de utilități.

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

Nu vor fi date în funcțiune construcțiile realizate până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă și canal a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:

**ape uzate** – branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativale privind protecția mediului.

**ape pluviale** – orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la rigolele stradale prevăzute în proiect.



### **Electrice**

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrică se va face aerian până la limita de proprietate iar de acolo subteran.

### **Gaze**

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Alimentarea acestora se va face de la rețeaua urbană de gaze naturale.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

### **Art.9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului pentru construcții**

Terenul este construibil dacă prezintă următoarele caracteristici:

- Suprafața minimă: 450 mp
- Lățimea frontului parcelei la stradă: 13 m
- Să fie accesibil dintr-un drum public
- Să aibă caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Sunt interzise reparcelări ulterioare a terenului.

### **Art.10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile și parcajele personale sunt de preferat a se realiza din beton sau înlocuitori.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991 republicată.

Arborii existenți vor fi păstrați la maximum. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 100 mp de teren neconstruit. Se va trata ca **spațiu verde cel puțin 7 % din suprafața totală a terenului.**

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei înconjurătoare.

Împrejurimile vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

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

Sunt de preferat împrejurimile cu plantații sau în a căror componentă intră și plante.



Se interzice utilizare sârmei ghimpate, a cioburilor de sticlă, sau alte asemenea materiale la împrejmuiri.

### **CAPITOLUL 3 . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **Art.11. Unități și subunități funcționale**

PUZ-ul de față nu este împărțit în unități funcționale, zona studiată fiind mică. Astfel, zona funcțională este compusă din zona de servicii, birouri și depozitare, platformele betonate și spațiile verzi. Acestea sunt dispuse intercalat, spațiul verde fiind dispus în procent mai mare la frontul stradal.

### **CAPITOLUL 4 . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

Profil funcțional admis :

- Zonă locuire
- circulații auto, pietonale, parcaje
- spații verzi, plantații de protecție
- construcții specifice echipării tehnico-edilitare necesare deservirii zonei ( ex. Gospodăria de apă, P.T. și S.R.M.S. )

### **CAPITOLUL 5 . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Zona studiată în acest PUZ, se va include în UTR-ul învecinat, actualmente zona fiind în extravilan, la limita intravilanului.

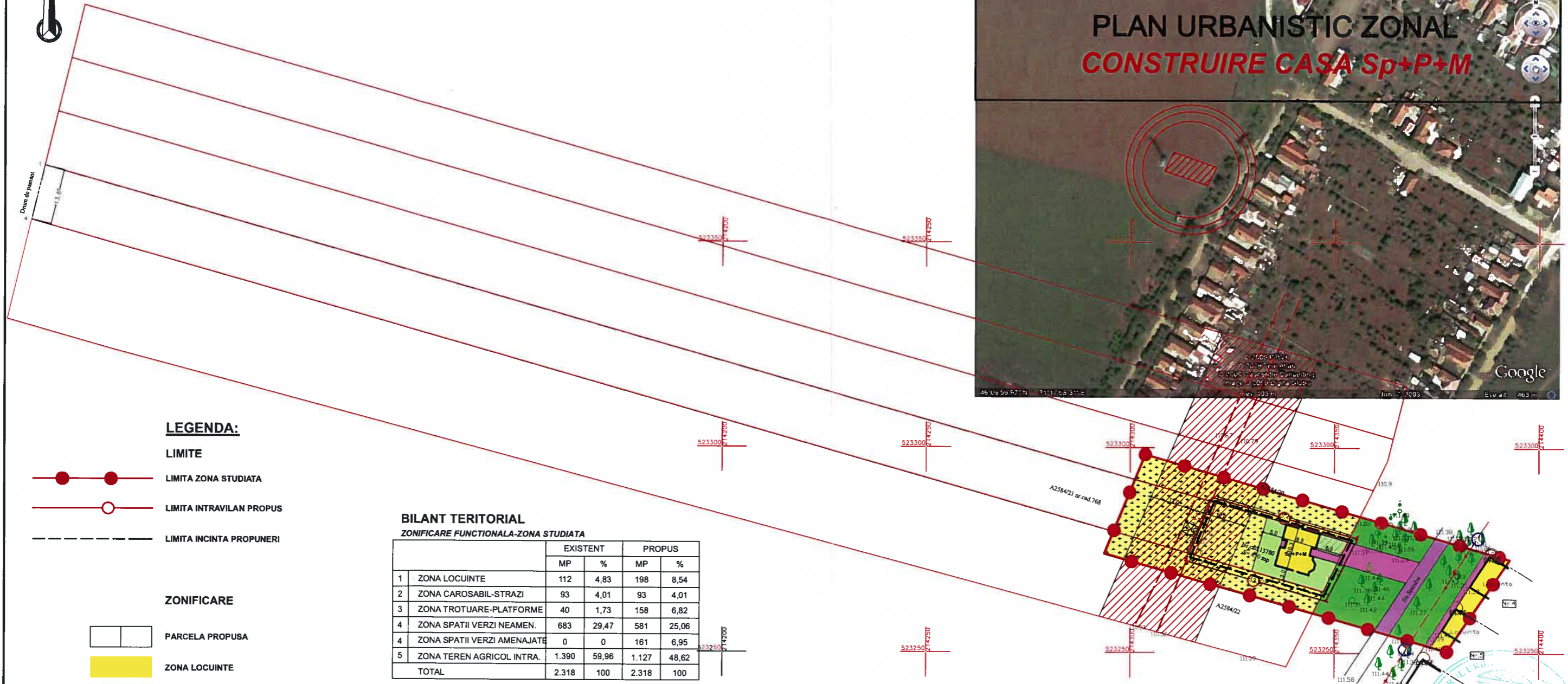
**Întocmit:**  
**Arh. Batcu Mircea**





# P.U.Z.

## PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CASA Sp+P+M



### LEGENDA:

#### LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA INTRAVILAN PROPOS
- LIMITA INCINTA PROPUNERI

#### ZONIFICARE

- PARCELA PROPUSA
- ZONA LOCUINTE
- TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN
- ZONA SPATII VERZI NEAMENAJATE
- ZONA SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA DALE INIERBATE
- ZONA CAROSABIL-STRAZI
- ZONA TROTUARE-PLATFORME
- PERDEA PROTECTIE LINIE AERIANA 0,4 KV

### BILANT TERITORIAL

#### ZONIFICARE FUNCTIONALA-ZONA STUDIATA

	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA LOCUINTE	112	4,83	198	8,54
2 ZONA CAROSABIL-STRAZI	93	4,01	93	4,01
3 ZONA TROTUARE-PLATFORME	40	1,73	158	6,82
4 ZONA SPATII VERZI NEAMEN.	683	29,47	581	25,06
4 ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	161	6,95
5 ZONA TEREN AGRICOL INTRA.	1.390	59,96	1.127	48,62
<b>TOTAL</b>	<b>2.318</b>	<b>100</b>	<b>2.318</b>	<b>100</b>

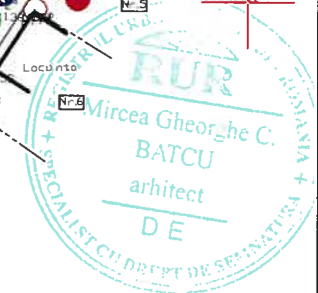
### BILANT TERITORIAL

#### ZONIFICARE FUNCTIONALA-INCINTA PROPUNERI

	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA LOCUINTE	0	0	86	19,11
2 ZONA CAROSABIL-STRAZI	0	0	0	0
3 ZONA TROTUARE-PLATFORME	0	0	16	3,56
4 ZONA SPATII VERZI NEAMEN.	0	0	0	0
4 ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	161	35,78
5 ZONA TEREN AGRICOL INTRA.	450	100	187	41,55
<b>TOTAL</b>	<b>450</b>	<b>100</b>	<b>450</b>	<b>100</b>

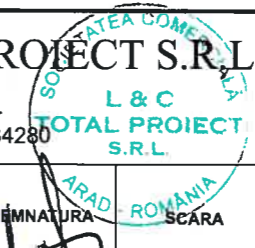
#### ZONA LOCUINTE - P+1E+M

	EXISTENT	PROPUS
POT	0	19,11 %
CUT	0	0,4



### S.C.L&C CONFORT PROJECT S.R.L.

str.ZIMBRULUI nr.54  
J02/870/2007 C.U.I.21634280



Beneficiar			TELEAN NECULAI	PROIECT NR.34/2008
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Titlu proiect-adresa	FAZA
SEF PROIECT	arh.Batcu Mircea		CONSTRUIRE CASA Sp+P+M - Arad, str.Spicului nr.FN, jud. ARAD	P.U.Z.
PROIECTAT	arh.Batcu Mircea		Titlu plansa	Plansa nr.03-A
DESENAT	arh.Cioara Lucian		REGLEMENTARI URBANISTICE	