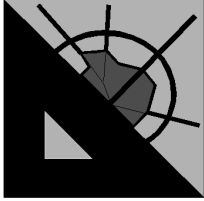


PLAN URBANISTIC ZONAL

CASĂ DE LOCUIT PARTER SI GARAJ

Arad, str. Castor, nr. 68

Beneficiar: POPESCU MARIANA



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

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

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:	CASĂ DE LOCUIT PARTER și GARAJ Arad – str. Castor nr. 68
BENEFICIAR:	POPESCU MARIANA
FAZA:	P.U. Z
NR. PROIECT:	01
PROIECTANT:	S.C. PRO URBAN S.R.L.

BORDEROU DE VOLUM

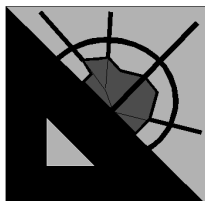
A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Fișă de responsabilități
3. Certificat de urbanism nr. 270 din 09.02.2022
4. Extrase CF nr.339726 Arad
5. Aviz de oportunitate nr. 26/26.06.2022
6. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----|
| 1. Incadrarea în zonă situația existentă | 01 |
| 2. Situația existentă | 02 |
| 3. Reglementări urbanistice | 03 |
| 4. Reglementări edilitare | 04 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | 05 |
| 6. Mobilare propusă | 06 |

Întocmit
arh. Elvira Șerban



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

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

MEMORIU DE PREZENTARE

I PREZENTAREA INVESTIȚIEI

I.a. DATE DE IDENTIFICARE

DENUMIRE PROIECT: **CASĂ DE LOCUIT PARTER și GARAJ**
Arad – str. Castor nr. 68
BENEFICIAR: **POPESCU MARIANA**
FAZA: **P.U. Z**
NR. PROIECT: **01**
PROIECTANT: **S.C. PRO URBAN S.R.L.**

I.b. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1.2. Obiectul P.U.Z

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

Proiectul are ca obiect amplasarea unei locuințe parter și a unui garaj.

Metodologia folosită – baza documentație

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ : G M 010-2000.

La elaborarea actualei documentații a stat la bază: Planul Urbanistic General, elaborat– de S.C. PROIECT ARAD S.A. Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborată de S.C. TOPO SERVICE SRL

1.3. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

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

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

- Avizul de oportunitate nr. 26. din 26.06.2022

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic

- date statistice

- suport topo avizat de OCPI

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei Incinta care face obiectul acestei documentații este amplasată în intravilanul Municipiului Arad, strada Castor nr. 68. Terenul aflat în intravilanul localității, în suprafață de 787,00 mp, este teren arabil în intravilan (conform P.U.G. aprobat, ca și zonă funcțională este zona de locuit cu funcțiuni complementare.).

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul studiat, care urmează să fie reglementat este situat în partea de nord a intravilanului Municipiului Arad, în partea de nord a zonei de locuit a cartierului Grădiște, în partea de est a stăzii Castor. Conform P.U.G, zona studiată este situată în UTR 28, din Planul Urbanistic General, aprobat cu H.C.L.M. Arad, nr. 502/2018, subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural LMr28 b/LMr28h funcțiuni propuse – zonă rezidențială – locuință unifamilială în regim izolat.

Terenul este mărginit :

- la nord – teren proprietate privată identificat prin CF nr. 339733- Arad zonă de locuit
- la vest – domeniul public – strada Castor
- la sud – teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 342209 -Arad, zonă de locuit
- la est teren proprietate privată identificat prin CF nr. 342210 -Arad, zonă de locuit

Suprafața terenului este de 787,00 mp, conform CF nr. 339726 -Arad și este proprietatea lui Popescu Mariana

Pe acest teren se dorește construirea unei locuințe în regim de înălțime P și garaj.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesar elaborarea unui studiu geotehnic. Constatările și recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline.

- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

- zona seismică „D”, $k=0,16$, $T_c= 0,7s$
- stratificația terenului: - 0,00-0,50m sol vegetal
 - 0,50-0,80 argilă cafenie, plastic vârtoasă
 - 0,80-1,40 m argilă gălbuie prăfoasă, plastic vârtoasă
 - 1.40-1,80 m argilă cafenieprăfoasă, plastic prăfoasă cu păpuși de calcar
 - 1,80-2,20m – praf argilos gălbui, plastic vârtoș, cu concrețiuni calcaroase
 - 2,20 – 2,80 m argilă gălbuie vineție, prafo nisipoasă, plastic vârtoasă

- apa subterană a fost interceptată la 2,80m sub C.T.N. cu posibilități de urcare în diferitele perioade ale anului, fără ca aceasta să pună probleme deosebite viitoarelor construcții de pe amplasament.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este strada Castor, care deservește zona de locuit existentă. Strada care în prezent este în partea de vest a terenului ce urmează a fi reglementat. Accesul carosabil și pietonal se va face din strada Castor. Se vor realiza parcurile necesare, în incintă, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public.

Este necesară modernizarea căilor de acces existente și asigurarea accesului la lot.

2.5. Ocuparea terenurilor

Adiacent zonei studiate avem: zona de locuit a cartierului Grădiște în partea de est, nord și sud.

Zona studiată este în prezent un teren arabil, liber, neconstruit cu un P.O.T = 0,00 %

Clădirile de locuit care sunt adiacente zonei studiate sunt clădiri P și P+1 construite din materiale tradiționale.

Atât în zona studiată cât și în zona adiacentă, zona de locuit, (cartier Grădiște) sunt insuficiente dotări de interes local.

Aflată în partea de nord a râului Mureș zona studiată nu este expusă riscurilor naturale și anume a inundațiilor.

2.6. Echipare edilitara

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are posibilități de racordare la rețelele edilitare care există în Municipiul Arad, în cartierul Grădiște, pe strada Castor.

Alimentarea cu apă

În prezent terenul pe care se propune realizarea zonei de locuit este teren viran, și există rețele de distribuție a apei, în partea de sud-vest a amplasamentului, în zona de locuit existentă, pe strada Castor.

Canalizare menajeră

În zona propusă, la limitele amplasamentului, în partea de sud există un sistem centralizat de canalizare menajeră – canalizarea cartierului Grădiște, strada Castor.

Canalizarea pluvială

Apele meteorice de pe suprafața zonei studiate în prezent sunt evacuate în rigolele care sunt dealungul drumurilor din zonă.

Alimentare cu gaz

În lungul străzii Castor, există rețea de alimentare cu gaze naturale, în partea de sud - vest a amplasamentului.

Alimentarea cu energie electrică

Din punct de vedere al alimentării cu energie electrică, în zonă, există rețeaua de alimentare cu energie electrică pe strada Castor, în partea de vest a amplasamentului.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Teritoriul luat în considerare pentru realizarea unei clădiri de locuit, este situat într-o zonă adiacentă zonei de locuit a cartierului Grădiște. În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, aceasta zonă este în intravilan.

Prin acest P.U.Z, se va completa zona de locuit prin amplasarea unei clădiri de locuit parter, se va asigura accesul carosabil și pietonal și amenajările necesare unei bune funcționări.

Se va reorganiza circulația pietonală și se va asigura accesul carosabil la clădirea propusă precum și locuri de parcare în incintă.

Se va urmări integrarea și armonizarea noilor construcții și a amenajărilor cu cele existente menținute.

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit nu sunt disfuncționalități.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. În zonă nu sunt pericole de inundații sau de alunecări de teren, luând în considerare că zona studiată terenul este plat nu prezintă denivelări importante cu diferențe mari de nivel.

Având în vedere că zona studiată este adiacentă zonei de locuit a Municipiului Arad, localitate a cărei P.U.G. a fost aprobat, aceasta zonă a fost studiată ca o extindere a zonei de locuit

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Proprietarul terenului dorește ca în această zonă să se construiască o clădire de locuit individuală P.

2.9. Riscuri naturale

Zona studiată în prezenta documentație este amplasată în zona cu intensitate seismică VII. Conform Legii 575/2001 Anexa nr. 3, conform anexa nr. 5 Unități teritoriale afectate de inundații, Municipiului Arad, este pe această listă.

Conform Hotărârii nr. 382-2003, zona studiată nu este expusă la riscuri naturale: inundații și alunecări de teren. Conform anexei nr 5, Unități administrativ teritoriale afectate de inundații la poziția 76 este menționat municipiul Arad, ca fiind expus riscurilor naturale și anume inundațiilor pe cursuri de ape, Râul Mures, dar zona studiată nu intră în zona expusă inundațiilor datorită faptului că este la distanță destul de mare de Râul Mureș.

Tipologia fenomenelor:

Conform P100/1992, intervalele de timp la care se produc cutremurele, modul lor de manifestare, ca și efectele acestora asupra construcțiilor, au un caracter imprevizibil, puternic aleator. Din aceasta cauză eficiența măsurilor de protecție antiseismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se încadrează în șirul de evenimente așteptate pe anumite perioade de timp, inclusiv din punctul de vedere intensității, precum și proporția construcțiilor aferente din diferite grade de avariere și a căror comportare are un impact social și economic semnificativ. Din aceste motive responsabilitatea pentru protecția antiseismică a construcțiilor, trebuie evaluată pe baza criteriilor privind respectarea prevederilor prescripțiilor de proiectare, de execuție și de exploatare și nu prin prisma apariției, în cazul unor construcții individuale, a unor urmări mai deosebite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În această zonă, au fost făcute studii Geo și există Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aprobat.

A fost obținut și Avizul de oportunitate nr. 26/ 26.06.2022

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este în intravilanul Municipiului și este teren arabil și este proprietatea privată a doamnei Popescu Mariana.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, se va elabora un foraj geotehnic .

Având doar caracter informativ, câteva dintre concluziile și recomandările, ce se pot desprinde la faza de proiectare (P.U.Z), sunt:

Constatările și recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline.
- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.
- zona seismică „D”, $k=0,16$, $T_c= 0,7s$
- stratificația terenului:
 - 0,00-0,50m sol vegetal
 - 0,50-0,80 argilă cafenie, plastic vârtoasă
 - 0,80-1,40 m argilă gălbuie prăfoasă, plastic vârtoasă
 - 1.40-1,80 m argilă cafenieprăfoasă, plastic prăfoasă cu păpuși de calcar
 - 1,80-2,20m – praf argilos gălbui, plastic vârtos, cu concațiuni calcaroase
 - 2,20 – 2,80 m argilă gălbuie vineție, prafo nisipoasă, plastic vârtoasă
- apa subterană a fost interceptată la 2,80m sub C.T.N. cu posibilități de urcare în diferitele perioade ale anului, fără ca aceasta să pună probleme deosebite viitoarelor construcții de pe amplasament

3.4. Modernizarea circulației

Drumuri

În ceea ce privește organizarea circulației în zona s-a ținut cont de rețeaua stradală a cartierului Grădiște, de strada existentă, strada Castor, în partea de sud -vest a amplasamentului.

Pentru realizarea prospectul străzii Castor, se propune rezervarea unei suprafețe de 77,00 mp , în partea de vest a terenului.

În cadrul realizării străzilor se prevede amenajarea carosabilului, a spațiului verde de aliniament și a trotuarelor. Astfel se prevede :

- carosabilul de 7,00 m lățime (doua benzi de circulație),
 - 2 trotuare cu lățimi de 0,75 m
 - 2 zone verzi cu lățimi de 0,75 m
 - rigole pe lângă carosabile
- Structura sistemului propus este alcătuită din :
- îmbrăcăminte asfaltică realizată din :
 - strat de uzura din beton asfaltic bogat în criblură cu execuția la cald B.A. / 16 de 4.0 cm grosime
 - strat de legatură din beton asfaltic deschis cu agrement mare cu criblură B.A.D. 25, de 6,0 cm grosime.
- Iar pentru fundație :
- Strat de macadam ordinar de 10,0 cm grosime

- Strat de fundatie din balast 15,0 cm grosime
Modernizarea acestor străzi va îmbunătăți condițiile de circulație pe întreaga rețea stradală. Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicată, cu completări și modificări ulterioare) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 303/ 2016 cu modificări și completări ulterioare.

Parcajele

Se vor asigura locuri de parcare în incintă conform H.G.R. 525/96. Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea de spații verzi de aliniament precum și amenajarea, unor trotuare de 0,75 m lățime.

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

Destinația zonei conform P.U.G. este : teren în intravilan

Suprafata incintei = 787,00 mp

Suprafata zonei studiate = 3.654,00 mp

În prezentul P.U.Z s-a propus construirea unei clădiri de locuit, parter .

Zona edificabilă va fi retrasă față de aliniamentul stradal propus cu distanță cuprinsă între 1,95 și 2,54 m față de limita de proprietate propusă.

Se propune o zonă edificabilă, retrasă față limitele laterale cu 0,70 m față de limita de proprietate nord, 3,04 m față de limita de proprietate sud si cu 16,45 m față de limita posterioara. Deasemenea se propune un acces peitonal și unul carosabil în incintă.

Clădirea va fi construită din materiale durabile și se vor încadra în arhitectura sitului.

Din suprafața lotului reglementat, o suprafață de 77,00 m, în partea de vest a lotului este rezervată pentru realizarea circulației carosabile, a prospectului stradal.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT (cuprafăț construită)	-	-	417,30 (283,60)	58,86 ((0,40)
1	ZONĂ SPAȚII VERZI	-	-	225,70	31,83
2	ZONA ALEI SI PARCĂRI ÎN INCINTĂ	- -	-	66,00	9,31
4	TEREN REGLEMENTAT	787,00	100,00	709,00	100,00
5	TEREN REZERVAT REALIZĂRII CIRCULAȚIEI	-	-	77,00	
6	TOTAL GENERAL	787,00	100,00	787,00	

Parcarea va fi asigurata în interiorul incintei reglementate, fără a afecta domeniul public. În lungul carosabilului vor fi prevăzute trotuare și spații verzi.

Se propune : P.O.T.min. = 30,00 %

C.U.T.min. = 0,30

P.O.T.max. = 40,00 %

C.U.T.max. = 0,40

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT	2.379,27	65,11	2.796,57	76,53
1	ZONĂ SPAȚII VERZI	-	-	225,70	6,18
2	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PLATFORME DE PARCARE (accese la lot, trotuare, carosabil, Z.V. de aliniament)	487,73	13,35	631,73	17,29
3	TEREN REGLEMENTAT	767,00	21,54	-	-
- 4	TOTAL CONFORM CF	3.654,00	100,00	3.654,00	100,00

Sistematizare verticală

La elaborarea soluției de sistematizare s-a avut în vedere :

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

Criteii. Compoziționale

- realizarea unui spațiu urban, care să pună în valoare importanța clădirilor și să creeze un ansamblu cu clădirile existente.
- Realizarea unor clădiri care să mobilizeze în mod corespunzător fronturile străzii nou create, strada Castor.

Criterii funcționale

- Asigurarea suprafețelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al solului specific zonei funcționale, P.O.T.min. = 30,00 %, P.O.T.max, = 40,00 %,

Aliniamentul obligatoriu este determinat de relația rezultată între dimensiunile lotului și clădirile propuse și vecinătăți. Respectarea aliniamentului este impusă și din considerente compoziționale și funcționale și ținând cont de P.U.Z-urile aprobate .

Se vor asigura distanțele minime legale ale construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Clădirea va fi retrasă față de aliniamentul stradal propus cu o distanță cuprinsă între 1,95 m și 2,54 m.

Față de limitele laterale clădirile pot fi amplasate :

- la 0,70 m, respectiv 3,04 față de limitele de proprietate laterale
- la 16,45 m față de limita de proprietate posterioară.

Aliniamentul este menționat în planșa 03 .

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus P, subsol opțional. h cornișă = 4,00 m. (h max. propus va fi stabilit prin Avizului Autorității Aeronautice Civile Române.

Modul de utilizare al terenului

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

- pentru locuințe

C.U.T.min = 0,30

C.U.T.max = 0,40,

Plantatii

Pe strada propusă a fost prevăzute zone verzi de aliniament. Zona verde de aliniament va fi întreruptă pe o lățime de 3,00 m, pentru a asigura accesul carosabil în incintă. Zona verde propusă în incintă ocupă o suprafață de 35,00 % din total suprafață.

Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului și H.G.R. nr. 525 / 1996. Anexa și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

Zona verde propusă a fi amenajată în incinta fiecărei gospodării va fi plantată cu gazon decorativ și plante floricole cu frunze decorative, etc.

3.6 Echipare edilitară

Rețelele edilitare se vor executa prin racordarea la rețelele publice în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare.

Realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei de alimentare cu apă a străzii existente strada Castor până la amplasament.

Canalizarea menajeră

În zona propusă există sisteme centralizate de canalizare menajeră. Se propune racordarea la colectoarele stradale de canalizare menajeră și la colectoare principale de pe strada Castor. care vor colecta și vor conduce apele uzate spre rețeaua de canalizare menajeră a cartierului Grădiște

Canalizarea pluvială

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

Receptorii de apă pluvială și colectoarele de canal se propun a fi realizate pe toată lungimea carosabilului existent urmărindu-se alegerea unui traseu care să permită racordarea tuturor obiectivelor propuse, cu intervenții minimale la elementele urbanistice propuse, lungimi minime, și evitarea obstacolelor care să îngreuneze execuția și să creeze costuri de realizare sporite. Instalațiile de alimentare cu apă rece și instalația de canalizare a apelor uzate menajere, s-a determinat ținând cont de prevederile standardelor in vigoare și anume STAS 1478/90 si 1846/90.

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

Alimentarea cu căldură

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

Alimentarea cu energie electrică

Clădirea va fi racordată la rețeaua electrică existentă în zonă, prin branșarea la rețeaua de pe strada Castor.

Telecomunicații

Pentru noile obiective se prevede racordarea la rețeaua telefonică existentă în zonă.

Gospodăria comunală

Pe parcelă va fi prevăzută o platformă de colectare selectivă a deșeurilor menajere solide care vor fi colectate de serviciul de salubritate a localității. Aceste platforme vor fi betonate și ușor de întreținut, cu acces ușor la ele.

3.7. Protecția mediului

Din punct de vedere a mediului, nu sunt riscuri de inundații sau alunecări de teren în această zonă, nici riscuri tehnologice nu sunt, aflându-ne într-o zonă de locuit.

Prin funcțiunea propusă - clădirea de locuit nu se pune problema că această activitate să influențeze alte planuri și programe.

Această clădire de locuit va fi amplasată în zona de locuit a cartierului Grădiște.

Obiectivele propuse aici nu desfășoară o activitate poluantă, nu pun probleme de mediu.

Alimentarea cu apa se va face de la rețea, iar evacuarea apelor menajere se va face în sistem centralizat de canalizare.

Deasemenea se propun zone verzi de aliniament în lungul carosabilului și zona verde amenajată pe lot în suprafață de 35,00 % din suprafața lotului.

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

În cazul cutremurelor de pământ se va ține seama de :

a). –pentru zona de locuit:

-P.O.T.min. = 30,00 %

-P.O.T.max. = 40,00 %

- regim de înălțime P,

- C.U.T.min. = 0,30

- C.U.T.max. = 0,40

Proiectarea și construirea antiseismică

Conform P. 100/92.

Planificarea activității de construcție se va baza pe următoarele principii:

-Încadrarea noilor construcții în mediul natural și în mediul construit se va face în așa fel încât să se evite sporirea riscurilor implicate de efectele potențiale, directe sau indirecte, ale unor viitoare cutremure puternice. S-a limitat densitatea de construcție (P.O.T. max – 40 %), precum și numărul persoanelor care pot ocupa pe perioade lungi de timp, construcțiile de tip curent, clădi de locuit (C.U.T max = 0,40).

De asemenea , se vor asigura căi multiple de acces și comunicare pentru eventuala necesitate a evacuării de urgență în scopul limitării efectelor unor eventuale cutremure puternice.

3.8. Obiective de utilitate publică

Fiind vorba de un teren privat cu funcțiune de locuit, nu sunt prevăzute obiective de utilitate publica.

4. Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se mobilează partea de nord a intravilanului Municipiului Arad, prin completarea zonei de locuit și construirea terenurilor libere..

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum și finisajele propuse aceste clădiri vor inobila fondul construit al localității.

În urma aprobării prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivului propriuzis, la realizarea rețelelor edilitare și a racordurilor de la rețelele de utilități și până la fridele clădirilor.Toate aceste lucrări intră în sarcina beneficiarului și se vor executa etapizat

Proiectantul consideră că amplasarea acestui obiectiv vine în completarea frontului existent , și contribuie la dezvoltarea zonei de locuit a Municipiului Arad.

Intocmit
Urbanism

Arh. Șerban E.

**REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM**

U.T.R.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

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

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

2. Bază legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

- Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.
- Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3 Domeniul de aplicare:

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

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

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Terenuri agricole în intravilan:

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

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

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

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

– Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

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

- Zone construite protejate:

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

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

– Expunerea la riscuri naturale:

Nu e cazul.

- Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

- **Utilizări permise:**

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

Asigurarea echipării tehnico edilitare

În zona reglementată

- **Utilități permise**

Se vor autoriza clădiri de locuit, clădiri cu funcțiuni complementare zonei de locuit (birouri, cabinete, mici spații comerciale ,etc)

Se vor realiza rețelele edilitare prevăzute prin PUZ.

- **Utilizări permise cu condiții :**

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

Pentru zona de locuit : P.O.T.min. = 30,00 %

- C.U.T.min. = 0,30

- P.O.T.max. = 40,00 %

- C.U.T.max. = 0,40

Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525.

- **Utilizări interzise:**

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

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

Unități industriale și depozite.

- Asigurarea echipării edilitare:

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

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

- **Utilizări permise:**

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

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise:**

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

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

- Asigurarea compatibilității funcțiilor:

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

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

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

- funcțiune dominantă – funcțiunea de locuire.
- funcțiuni complementare – spații comerciale, prestări servicii, cabinete, birouri

- Procentul de ocupare a terenului

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

Pentru zona de locuit : P.O.T.min. = 30,00 %

C.U.T.min. = 0,30

P.O.T.max. = 40,00 %

C.U.T.max. = 0,40

Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Orientarea față de punctele cardinale:

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

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

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

- Construcțiile de locuit

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

- Amplasarea față de drumuri publice:

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

- Amplasarea față de aliniament:

- Clădirile vor fi amplasate retrase față limita de proprietate, după cum urmează:
 - zona edificabilă va fi retrasă față de aliniamentul stradal propus cu distanță cuprinsă între 1,91 și 2,54 m și cu distanță cuprinsă între 6,91 și 7,54 m față de limita de proprietate existentă.
- Se propune o zonă edificabilă, retrasă față limitele laterale cu 0,00 m și cu 0,70 m, iar față de limita posterioară retragerea este de 15,92 m, conform planșei 03. Reglementari urbanistice..

- Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art.612 din Codul Civil.

- cu minim 0,00 m față de limitele laterale și cu 15,93 m față de limita posterioară

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

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

d) Se propune o zonă edificabilă, retrasă față limitele laterale cu 0,00 m și cu 0,70 m iar față de limita posterioară retragerea este de 15,92 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile

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

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

Va fi prevăzută:

- alee carosabilă și parcaje în interiorul parcelei;
- pentru construcțiile de locuințe cu acces și lot propriu se vor asigura alei carosabile, acces de 3,00 m lățime.

- Accesele pietonale:

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

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

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

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

– Realizare de rețele edilitare:

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

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

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

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

– Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

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

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

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

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

Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z se propune construirea unei clădiri de locuit

Parcela propusă este construibilă deoarece:

- a) se asigură accesul la un drum public;
- b) lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m;
- c) asigură echiparea tehnico- edilitară necesară;

- Regimul de înălțime:

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

C.U.T. max = 0,40 pentru zona de locuit

Regimul de înălțime maxim stabilit de prezentul regulament este maxim P, iar înălțimea la cornisă va fi de maxim 4,00 m

– Aspectul exterior al clădirilor:

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

Se vor folosi :

- d) materiale de construcții durabile;
- e) finisaje exterioare adecvate funcțiunii;

- f) culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- g) fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

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

– Spații verzi amenajate și de aliniament:

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prezentului regulament.
- Zona verde propusă ocupă o suprafață de 225,70 mp, respectiv 31,83 % din total suprafață
- Zona verde de aliniament va fi întreruptă de accesul carosabil la lot, pe o lățime de 3,00 m.

– Împrejurimi:

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

L - funcțiune predominantă - zona de locuit

- subzonă predominant rezidențială
- subzonă spații verzi plantate
- subzonă căi de comunicație rutieră

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

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

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

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

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

Utilizare funcțională

Locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare

Utilități admise

- clădiri de locuit și spații comerciale, birouri, cabinet medicale

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

Utilități interzise

- orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism
- orice activitate care crează discomfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

Caracteristica parcelei

- suprafața parcelei propuse este de 709,00 mp
- adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea acesteia

Aliniament

- conform planșei de Reglementări urbanistice – retragere minimă de 1,91 m. de la frontal stradal propus.

Circulații , accese și parcări

- parcela are asigurat accesul prin carosabil de 3,00 m lățime
- parcare este asigurată integral pe lot (se propune un garaj)

Înălțimea maximă admisă P cu înălțime maximă la coamă de 4,00 m și maxim 6,50,00 m.

Spații verzi, plantate - 31,83 %,

- vecinatati
 - la nord – teren proprietate privată identificat prin CF nr. 339733- Arad zonă de locuit
 - la vest – domeniul public – strada Castor
 - la sud – teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 342209 -Arad, zonă de locuit
 - la est teren proprietate privată identificat prin CF nr. 342210 -Arad, zonă de locuit

Intocmit
Arh. Șerban Elvira

