

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

Hr. 368 / 7.10.2009

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2009

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Locuință individuală P+M , beneficiar Iakab Ioan și Emanuela , str.E.Gârleanu nr .8, proiect nr.40 /2009, elaborate de către S.C Pro -Amen Confort S.R.L.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 45130 din 2009 ;

-raportul nr. ad. 45130 din 2009 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal, Locuință individuală P+M , beneficiar Iakab Ioan și Emanuela , str.E.Gârleanu nr.8, proiect nr.40/2009 elaborat de către S.C. Pro -Amen Confort S.R.L.

-Avizele Comisiilor de specialitate ;

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

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

HOTĂRÂRE :

Art. 1. Se aprobă Avizul Tehnic nr. 45 din 20 .08.2009 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismului.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - Locuință individuală P+M , beneficiar Iakab Ioan și Emanuela , str. E.Gârleanu nr.8, Proiect nr. 40/2009, elaborat de către S.C. Pro Amen-Confort S.R.L.

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

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

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 45130/Ao/ 07.10.2009.

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Locuință individuală P+M , beneficiar Iakab Ioan și Emanuela , Str. E.Gărleanu nr.8, proiect nr. 40 /2009, elaborat de S.C. Pro Amen-Confort S.R.L.

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 349/04.03.2009, precum și solicitarea beneficiarului privind elaborarea unei construcții cu caracter de locuință individuală P+M , propusă a fi realizată după noile standarde și normative în vigoare și prin care se îmbunătățește aspectul estetic și funcțional al spațiului studiat, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal – Locuință individuală P+M , beneficiar Iakab Ioan și Emanuela, str. E.Gărleanu nr.8, proiect nr.40 /2009, elaborat de către S.C. Pro -Amen-Confort S.R.L. cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL CONSTRUCȚII-URBANISM

Nr.45130Ao/ 06.10. 2009

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Locuință individuală P+M.

Beneficiar, Iakab Ioan și Emanuela,

Adresa, str .E.Gârleanu nr.8,

Proiectant, S.C. Pro Amen – Confort S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR. Arh. Mircea Batcu.

Proiect nr. 40/2009.

Proiectantul a depus documentația PUZ - Locuință individuală P+M, înregistrată la Primăria Municipiului ARAD cu nr.45130 /30.07.2009.

Documentația PUZ depusă a fost întocmită în baza Certificatului de urbanism cu nr. 349/04.03.2009 emisă de Primăria Municipiului ARAD.

CONSTATĂRI,

În urma verificării documentației de urbanism s-a constatat că aceasta este întocmită în conformitate cu reglementările tehnice G.M 010-2000 , aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al M.L.P.A.T. și conține,

A. PIESE SCRISE,

Memoriu de prezentare,

B. PIESE DESENATE,

C. AVIZE,

A. Referitor la memoriu de prezentare,

-Regimul juridic,

Conform cu Certificatul de urbanism nr. 349/04.03.2009, emis de Primăria Municipiului ARAD și a extrasului de C.F. nr. 301311 /17.06.2009, pe terenul care face obiectul prezentei documentații , care are o suprafață de 302,00 mp, se propune construirea unei locuințe individuale P+M.

Terenul este situat în intravilanul Municipiului ARAD, strada E.Gârleanu nr.8, și este delimitat astfel,

N - str. Hunedoarei,
E - str. Trandafirilor,
S - str. Mărgăritar,
V – str.Minervei,

Terenul este proprietate privată a persoanelor fizice .

- Regimul economic,

Folosința actuală – teren viran,
Se solicită - construire - Locuință individuală P+M,

- Regimul tehnic,

Conform Planului urbanistic general aprobat , terenul este situat în UTR nr7 . POT maxim 40 % ,și CUT maxim 0,95 , regimul maxim de înălțime P+2 , înălțimea construcției la coamă este de maxim 7,50 m .

Funcția dominantă a zonei- zonă de locuințe,

Funcțiuni complementare – spații comerciale și servicii.

POT existent	00,00%	POT propus	40,00%
CUT	0,00	CUT	0,80

Se propune construire locuință individuală P+M , în vederea realizării noilor standarde de locuire în conformitate cu noile cerițe.

Echiparea edilitară.

- 1- Instalația de apă-canal se va racorda la rețeaua de apă-canal a orașului.
- 2- Instalațiile electrice se vor racorda la rețeaua electrică a orașului.
- 3- Instalația de telefonie se va racorda la rețeaua de telecomunicații a orașului.
- 4- Instalația de gaze naturale se va racorda la rețea de distribuție existentă a orașului.

C. REFERITOR AVIZE.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin C.U. nr. 349/2009,

1. E-ON Gaz Distribuție nr. 3919/28.05.2009.
2. Inspectoratul pentru situații de Urgență, nr.1558/26.06.2009.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI.

Având în vedere că s-a respectat C.U. NR.349/2009, și au fost prezentate toate avizele solicitate , se propune spre aprobare documentația prezentată.

ARHITECT ȘEF


Arh. Radu Drăgan

ȘEF SERVICIU


Ing. Mirela Szasz

SC.PRO-AMEN CONFORT SRL. 1
ARAD - AMEN - CONFORT
S. R. L.
C.U.I.: 16104750



Pr.nr.: 40/2009
Faza: P.U.Z.
Benef.: Iakab Ioan si sotia
Denum.pr.:Locuinta individuala P+E.
Arad, str.Emil Garleanu, nr.8

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei:

Denumire proiect : P.U.Z. -Locuinta individuala P+E
Zona intravilan.
Beneficiar : Iakab Ioan si sotia
Proiect nr. : 40/2009
Faza : P.U.Z.
Proiectant : SC. PRO-AMEN CONFORT SRL.

1.2.Obiectul P.U.Z.:

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant si pe baza Certificatului de Urbanism nr.349 din 04-03-2009 si a hotararii nr.43 din 13 februarie 2009 privind avizarea studiului de oportunitate.

Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare a unei locuinte P+E pe terenul din partea de sud a Municipiului Arad, intravilan aflat in parcelele cu nr.topo cf.:78605, teren proprietate privata a lui Iakab Ioan si sotia.

Beneficiarul doreste construirea unei locuinte P+E in care sa fie asigurate un spatiu de locuit pentru el si familie.

In planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aceasta zona a fost destinata zonei de locuit si a functiunilor complementare.

Metodologia folosita- baza documentatiei :

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul-cadru



al Planului Urbanistic de Zonal, indicativ : GM 009-2000.

La elaborarea actualei documentatii a stat la baza : Planul Urbanistic General, elaborat – de SC.PROIECT S.R.L. Arad.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborata de P.F. Lang Csaba.

1.1.Surse documentare :

Studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z. :

Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, Pr.Nr. 25000 elaborat de SC. PROIECT ARAD S.A. Arad.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

Studii de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z. :

- Referat geotehnic
- date statistice

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1. Evolutia zonei:

Date privind evolutia zonei : Zona care face obiectul acestui studiu este un teren care era adiacent zonei centrale.Prin elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, aceasta zona face parte din intravilanul localitatii si are functiunea de zona de locuit. Ca si categorie de folosinta terenul este gradina.

2.2. Incadrare in localitate

Zona studiata in prezentul P.U.Z. este situata in partea de sud a zonei centrale a municipiului Arad.

Relationarea zonei cu localitatea.Zona studiata este situata in partea de nord a raului Mures si face parte din zona istorica a municipiului Arad.

2.3.Elemente ale cadrului natural

Pentru determinarea conditiilor de fundare a fost necesara elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatările si recomandările acestui studiu sunt :

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii Panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.
- Se constata o alternanta de straturi permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permit ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona
- zona seismica „D”, $k = 0,16$, $T_c = 1,0$

2.4.Circulatia

Principala cale de circulatie este strada E.Garleanu care face legatura intre str.Hunedoarei si str.Remus.

2.5.Ocuparea terenurilor

Amplasamentul studiat este inconjurat de parcele cu case de locuit numai in partea de vest este marginit de un drum de pamant.

Terenul este in prezent un teren liber neconstruit cu un P.O.T. = 0,00 %.In zona studiata cat si in zona adiacenta,sunt dotari de interes local – Grupul scolar UCECOM, o cofetarie , un punct alimentar ABC si doua brutarii.

Aflata in partea de nord a raului Mures zona studiata nu este expusa riscurilor naturale si anume a inundatiilor.

Principalele disfunctionalitati in zona studiata sunt :



- lipsa asfaltului pe strada si pe caile pietonale

2.6. Echiparea edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare zona studiata, dispune de retele edilitare in afara de gaz care nu este pe toata lungimea strazii.

2.7. Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul luat in considerare pentru construirea unei locuinte P+E este intr-o zona adiacenta zonei centrale. In cadrul Planului Urbanistic General, aceasta zona este destinata locuirii, fiind zona rezidentiala si face parte din U.T.R. nr.7.

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

Prin acest P.U.Z. se va asigura amplasamentul cladiri si amenajarile necesare unei bune functionari.

Se va reorganiza circulatia pietonala si se va asigura accesul carosabil la cladirea propusa.

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

Se propune completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

2.8. Probleme de mediu

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

Evidentierea riscurilor naturale si antropice. In zona nu sunt pericole de inundatii sau de alunecari de teren, luand in considerare ca zona studiata este la o distanta considerabila de raul Mures si terenul este plat nu prezinta denivelari importante cu diferente mari de nivel.

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

2.9. Optiuni ale populatiei

Administratia publica locala doreste ca in aceasta zona sa se completeze zona, construindu-se locuinte pe terenurile virane.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA :

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In acest U.T.R. au mai fost facute studii Geo si Planul Urbanistic General .

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic General, aceasta zona a fost de locuit. Ca si categorie de folosinta terenul este gradina si este proprietatea privata a unor persoane fizice.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

- terenul este plan si are stabilitatea generala asigurata ;
- stratificatia este constituita din : pana la adancimea de 3.60 m urmeaza un strat de nisip argilos, iar pana la baza forajului F1 s-a interceptat un strat de nisip argilos cu rar pietris.

3.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei

Drumuri

In ceea ce priveste organizarea circulatiei in zona s-a tinut cont de drumul de exploatare de pamant care este in zona. Pornind de la strazile existente in zonele de locuit adiacente zonei se propune modernizarea drumului existent pentru a face posibila deservirea tuturor locuintelor si dotarilor din zona.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede modernizarea strazii existente. In cadrul modernizarii strazii se prevede amenajarea carosabilului si a trotuarelor existente de categoria a III-a. Astfel se prevede :

- carosabilul de 7,00 m latime (doua benzi de circulatie)



- trotuare pe doua parti pe langa case de cate 1,00 m latime
- zone verzi
- santuri intre carosabil si trotuar

Structura sistemului propus este alcatuita din :

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

Iar pentru fundatie :

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

Modernizarea acestor strazi va imbunatati conditiile de circulatie pe intreaga retea stradala.

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

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

Destinatia zonei conform P.U.G. este zona si subzona rezidentiala cu cladiri P+M.

In prezentul P.U.Z. S-a propus construirea unei locuinte P+E.

Cladirea va fi construita din materiale durabile si se va incadra in arhitectura sitului.

BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA IN ZONA STUDIATA

Nr. crit.	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1.	Zona de locuit	450,00	18,75	572,00	23,82
2.	Spatii Verzi : -pe loturi	735,00	30,63	873,00	36,38
		600,00	25,00	738,00	30,75
3.	Circulatii : - carosabil - platforme + trotuare	450,00	18,75	495,00	20,63
		90,00	3,75	90,00	3,75
		—	—	—	—
4.	Teren agricol	765,00	31,87	460,00	19,17
	TOTAL GENERAL	2400,00	100,00	2400,00	100,00



BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA IN INCINTA

Nr. crit.	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1.	Zona de locuit	—	—	122,00	40,00
2.	Spatii Verzi	—	—	138,00	45,25
3.	Circulatii :	—	—	45,00	14,75
	- rutiera	—	—	40,00	13,11
	- pietonala	—	—	5,00	1,64
4.	Teren agricol	305,00	100,00	—	—
	TOTAL GENERAL	305,00	100,00	305,00	100,00

3.6. Sistemizarea verticala

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

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

3.7. Criterii compositionale

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

3.8. Criterii functionale

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

Aliniamentul obligatoriu

Este determinat de relatia rezultata intre dimensiunile loturilor si cladirea propusa. Respectarea aliniamentului este impus si din considerente compositionale si functionale

Aliniamentul este mentionat in plansa 02A.

Regimul de inaltime

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

- necesitatile functionale P+E.

Modul de utilizare al terenului

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

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

C.U.T. = 0,80

Plantatii

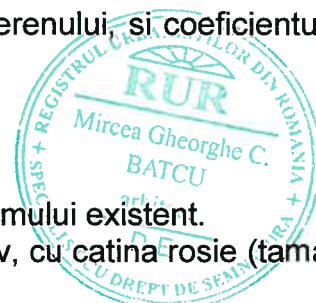
Au fost mentinute zonele verzi de aliniament existente in lungul drumului existent.

Zona verde propusa a fi amenajata va fi plantata cu gazon decorativ, cu catina-rosie (tamarix) si plante floricole cu frunze decorative, etc.

Pe alei va fi montat mobilier urban.

3.9. Echipare edilitara**Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa va fi asigurata prin racordarea la reseaua de apa a orasului care se



afla pe strada.

Instalatiile de alimentare cu apa rece si instalatia de canalizare a apelor uzate menajere s-a determinat tinand cont de prevederile standardelor in rigoare si anume STAS 1478/90 si 1846/90.

Normativul de paza pentru stingerea incendiilor si STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apa necesare in caz de incendiu, prevad hidranti exteriori.

Canalizare

Canalizare menajera

Apele uzate menajere vor fi colectate si racordate la reseaua de canalizare de pe strada E.Garleanu de unde vor fi dirijate spre statia de epurare.

Canalizare pluviala

Racordurile pluviale preiau apele de ploaie de pe suprafata acoperiselor cladiri si le descarca in reseaua de apa pluviala existenta pe strada E.Garleanu.

Alimentare cu caldura

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii cu combustibil solid sau cu gaz .

Alimentare cu energie electrica

Cladirea va fi racordata la reseaua electrica existenta pe strada E.Garleanu.

Telecomunicatii

Pentru noul obiectiv se va prevedea racordarea la reseaua telefonica existenta pe str.E.Garleanu.

Sef proiect : arh. Batcu Mircea

Intocmit : arh. Batcu Mircea



S.C. REAL GEOTEHNIC S.R.L.
ARAD, str. BANU MARACINE, bl. 13, ap. 10
Tel. 0357-411273
CUI 18305024
Registrul Comertului : J02/87/23.01.2006

REFERAT GEOTEHNIC

STUDIU NR. : 251/2009

**DENUMIREA LUCRARIII :
LOCUINTA P+1E,
LOCALITATEA ARAD, STR. GARLEANU , NR. 8,
JUD. ARAD**

**BENEFICIARUL LUCRARIII:
IAKAB IOAN**

S.C. REAL GEOTEHNIC S.R.L.
ARAD, str. BANU MARACINE, bl. 13, ap. 10
Tel. 0357-411273
CUI 18305024
Registrul Comertului : J02/87/23.01.2006

STUDIU NR. : 251/2009

**DENUMIREA LUCRARI :
LOCUINTA P+1E,
LOCALITATEA ARAD, STR. GARLEANU , NR. 8,
JUD. ARAD**

**BENEFICIARUL LUCRARI:
IAKAB IOAN**



Funcția	Profesia	Nume și prenume	Semnatura
Administrator	Inginer	Vlasa Radu Calin	
Sef proiect	Inginer geolog	Potra Corneliu	

REFERAT GEOTEHNIC

1. INTRODUCERE

- 1.1 Prezentul referat geotehnic face obiectul cercetarii terenului de fundare la : LOCUINTA P+1E , LOCALITATEA ARAD , STR. GARLEANU , NR. 8, jud. ARAD .
- 1.2 Cercetarea terenului de fundare s-a efectuat cu un foraj mecanic Ø 4 pana la adancimea de 6.00 m.
- 1.3 Conform Normativului privind exigentele si metodele cercetarilor geotehnice a terenurilor de fundare –Indicativ NP-074/2006 , amplasamentul cercetat se incadreaza in norma unui Factor de risc geotehnic moderat , vecinatatile sunt cu risc moderat.

2. DATE GENERALE

- 2.1 AMPLASAMENTUL cercetat se gaseste in , LOCALITATEA ARAD , STR. GARLEANU , NR. 8, jud. ARAD .
- 2.2 . GEOMORFOLOGIC terenul este plan , avand stabilitatea generala a terenului asigurata .
- 2.3 GEOLOGIA ZONEI

Din punct de vedere geologic amplasamentul face parte din estul Depresiunii Panonice , depresiune formata prin scufundarea unui masiv cristalin –hercinic .

Fundamentul depresiunii Panonice , este alcatuit din formatiuni cristalino-eruptive , iar peste acestea s-au depus formatiunile sarmatiene , panonice si cuaternare .

Cuaternarul in Depresiunea Panonica , are o grosime de 250 m , incepand de la suprafata , fiind alcatuit din depozite sedimentare ce prezinta stratificatia incrucisata tipica formatiunilor depuse in conurile de dejectie a vechilor cursuri de ape .

Formatiunile care apar in zona amplasamentului sunt de varsta cuaternar –holocen superior , reprezentate prin pietrisuri si nisipuri iar local prin argile, prafuri argiloase , argile nisipoase .



Argilele cuaternare cafenii , pe alocuri prafoase nisipoase au compozitia mineralogica constituita din : illit =25-29 % , caolinit 22-26 % , montmoriollonit =17-21 % , clorit =8-10 % , felspati =2-3 % , CaCo3=5-9 %.

Compozitia chimica medie pe zacaminte este : SiO2=64,1 % , Fe2O3 =6,7 % , Al2O3=14,4 % , CaO2=2,14 % , MgO=1,1 % , Na2O=1,13 % , K2O=1,27 % , CaCaO3=1,8 % .

2.4 HIDROLOGIA ZONEI

Amplasamentul se situeaza in localitatea Arad , fiind aflat la distanta medie de raul Mures, iar alternanta de strate permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permite ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona , a nivelului apelor raului Mures si totodata si de cantitatile de ape pierdute din retelele subterane ce transporta aceste ape .

2.5 CONFORM MACROZONARII SEISMICE dupa Normativ P100-1/2006 , localitatea Arad se incadreaza intr-o zona seismica careia pentru IMR=100 ani ii corespunde : $ag=0,16 \text{ cm/s}^2$ si $Tc =0,7 \text{ sec}$.

2.6 ADANCIMEA de inghet-dezghet a zonei (STAT 6054-77) este de 0,80 m .

3. STRATIFICATIA TERENULUI SI CARACTERISTICILE FIZICO-MECANICE

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj mecanic (conform planului de situatie cu amplasamentul lucrarilor de teren anexat prezentului studiu geotehnic).

Forajul F1 , umplutura are grosimea de 0.50 m , dupa care pana la adancimea de 3.60 m urmeaza un strat de nisip argilos , iar pana la baza forajului s-a interceptat un strat de nisip argilos cu rar pietris .

4. APA SUBTERANA

↳ Apa a fost interceptata in forajul efectuat (luna ianuarie 2009) la adancimea de -2,00 m fata de cota teren natural .

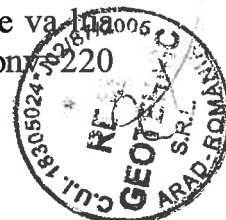
Nivelul panzei freatice este influentat de nivelul apelor raului Mures si de precipitatiile cazute in zona.

5. CONCLUZII SI RECOMANDARI

Stratificatia terenului de pe amplasament a fost aratata la capitolul 3 si este redata amanuntit la finele prezentului studiu pe fisele forajelor .

Din analiza rezultatelor obtinute cu lucrarile de cercetare ale terenului de fundare , se desprind urmatoarele aspecte mai importante :

- Fundarea se poate face incepand cu adancimea de -1,00 m in zona forajului F1 . Presiunea conventionala ce se va lua in calcul pentru Df indicata si $b=1,00 \text{ m}$ este $P_{con} = 220 \text{ Kpa}$.

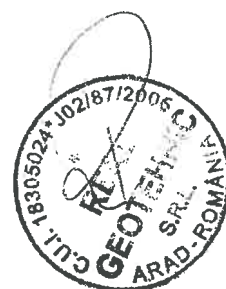


S.C. REAL GEOTEHNIC S.R.L.
ARAD, str. BANU MARACINE, bl. 13, ap. 10
Tel. 0357-411273
CUI 18305024
Registrul Comertului : J02/87/23.01.2006

STG nr. 251/2009

Inaintea turnarii betonului , terenul de fundare de pe amplasament ,
va fi avizat de catre reprezentantul firmei care a intocmit studiul geotehnic

Intocmit
Ing. Geolog POTRA CORNELIU





SC. PRO-AMENAJAMENT CONFORT SRL

ARAD - CONFORT

C.U.I. 16104750

ARAD - ROMANIA

Pr. nr.: 40/2009

Faza: P.U.Z.

Benef.: Iakab Ioan

Arad, str.E.Garleanu, nr.8

BORDEROU DE VOLUME

VOLUMUL I : MEMORIU PREZENTARE

VOLUMUL II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Intocmit:

arh.Batcu Mircea





SC. PRO-AMEN-CONFORT SRL

ARAD, CONFORT

C.U.I.: 16104750

ROMANIA

Pr. nr.: 40/2009

Faza : P.U.Z.

Benef: Iakab Ioan

Arad, str.E.Garleanu, nr.8

BORDEROUL VOLUMULUI

A.PIESE SCRISE:

1. Foaie de capat
2. Fisa responsabilitati
3. Borderou vol.II
4. Regulament aferent P.U.Z.
 - 4.1. Dispozitii generale
 - 4.1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism
 - 4.1.2. Baza legala
 - 4.1.3. Domeniul de aplicare
 - 4.2. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor
 - 4.2.1. Natura ocuparii terenurilor
 - 4.2.2. Conditii de ocupare a terenurilor
 - 4.2.3. Organizarea generala a circulatiei
 - 4.2.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public
 - 4.2.5. Protectia lucrarilor edilitare
 - 4.2.6. Ocuparea terenului
 - 4.2.7. Reguli privind terenurile de constructii
 - 4.2.8. Propuneri privind organizarea circulatiei
 - 4.3. Zonificarea functionala
 - 4.3.1. Caracteristicile zonelor cu propuneri
 - 4.4. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale
 - 4.4.1. L. Locuirea
 - 4.4.2. I.S. Instalatii si servicii
 - 4.4.3. I.D. Instalatii si depozitare
 - 4.4.4. C. Cai de comunicatie
 - 4.4.5. S.P. Spatii plantate, agrement, sport
 - 4.4.6. T.E. Echipare edilitare



4.5. Unitati teritoriale de referinta

4.5.1. Generalitati

4.6. Regulament local de urbanism – U.T.R. -uri

Prescriptii generale

Intocmit: arh. Batcu Mircea



1.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I.DISPOZITII GENERALE

1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism:

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG al municipiului Arad.

Regulamentul Local de Urbanism constituie acte de autoritate al administratiei publice locale.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism(Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru parti componente ale orasului se schimba conceptia generala care sta la baza Planului Urbanistic General aprobat, este necesara modificarea Planului Urbanistic General conform legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General si implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare aprobate pe care a urmat-o si documentatia initiala sau prin refacerea in totalitate a acestei documentatii lucrare in curs de elaborare.

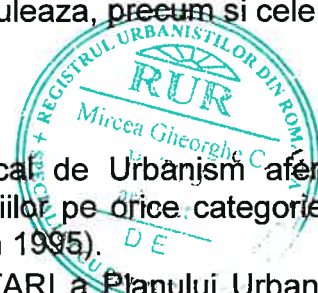
2.Baza legala :

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism stau in principal Legea Nr.50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicana); HGR Nr.433/1999 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul MLPAT Nr.91/1991, privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor, Ghidul Privind Elaborarea si Aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Reglementare Tehnica Aprobata cu Ordinul MLPAT, Nr.21/N/10.04.2000, Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000, L.350/2000 republicata.Dupa aprobarea HCLM a prezentei documentatii prevederile din documentatiile ce nu au AC elaborat anterior se anuleaza, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

3.Domeniul de aplicare :

3.1.Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, in intravilan (zona fiind in intravilanul aprobat prin PUG din 1995).

3.2.Dupa aprobare zona figurata in plansa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal, va fi marcata pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996.



3.3.Zonificarea functionala a zonei a fost evidentiata in plansa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal.Zonificarea se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu, in conformitate cu prevederile art.14 din Regulamentul General de Urbanism.Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.Aceasta zonificare este in concordanta cu prevederile din PUG + Regulamentul aferent pentru UTR 7, ele constituind in esenta inreaga zona ce face obiectul PUZ – casa familiala P+E Arad, str. E.Garleanu nr.8

3.4.Asigurarea compatibilitatii functiunilor

1.Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functionarea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

2.Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa 1 la HG 525/96.

3.5.Impartirea teritoriului in zone si subzone a fost evidentiata plansa care cuprinde delimitarea UTR-urilor.UTR-ul cuprinde o zona a teritoriului urban cu o functiune predominata sau cu caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, cu regulamentele de urbanism aferente.

A fost delimitat si respectat conform PUG – Municipiul Arad, un UTR respectiv UTR 7, propus a fi preluat in noul PUG, conform regulament aferent.

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

1.Natura ocuparii terenurilor

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :

Terenuri agricole in intravilan in prezentul UTR sunt terenuri agricole in intravilan :

- zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate.In zona studziata nu sunt zone cu valoare peisagistica ca si zone naturale protejate.
- zone construite protejate .UTR 7 se afla amplasate biserica Ortodoxa Sarba, cladi re de interes local cu trecut istoric.

Art.1.Tipul admis de ocupare si utilizare a terenului

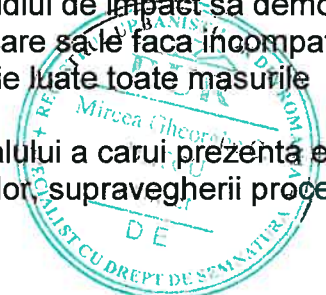
Terenuri agricole in intravilan in prezentul UTR sunt terenuri agricole in intravilan :

1.Profilul functional admis :

- constructii cu functiune locuinte ,dotari comerciale, de depozitare, precum si echipamente legate de functionarea zonei ;
- parcelari de terenuri cu destinatie locuinte, prestari servicii, comerciala, locuinte;
- constructii pentru stationari auto.

2.Profilul functional admis cu conditionari :

- spatii cu alta destinatie (dar nu productie), cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze, dupa caz, ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona industriala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole;
- functiuni de locuire in incinte, ca ele sa fie destinate personalului a carui prezenta este necesara pentru asigurarea conducerii si a pazei constructiilor, supravegherii proceselor tehnologice.



Art.2. Tipul interzis de ocupare si utilizare a terenului

- constructii pentru echiparea cu instalatii, altele decat cele prevazute la art.1.2.;
- constructii, parcelari, altele decat cele prevazute la art.1;
- constructii in interiorul perimetrelor de protectie ae forajelor de apa potabila, CF, DN, LEA, depozite de deseuri, concentrari de substante toxice, etc.dupa caz.

Art.3. Protectia fata de poluare si alte riscuri

- pentru construirea cladirilor si a instalatiilor in zona rezidentiala se vor lua masuri pentru eliminarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri.

Art.4. Caracteristicile terenurilor**1. Terenurile sunt construibile daca prezinta caracteristici ca :**

- suprafata minim – locuinte 250 mp
- latimea minima – locuinte 12 mp

2. Pentru a fi construit un teren, trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public, direct sau cu servitute, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectia civila.**Art.5. Amplasarea constructiilor, in raport cu caile de circulatie****1. Constructiile trebuie sa fie amplasate :**

- la aliniamentul constructiilor existente, in situatia in care nu este indicat un alt aliniament in partea grafica prezentata ;
- in retragere fata de aliniamentul constructiilor existente ;
- la aliniamentul indicat in documentul grafic

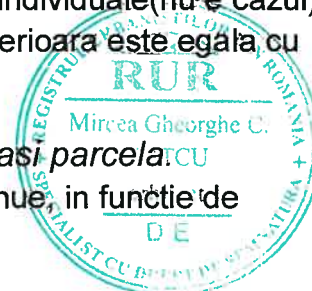
2. Distanța minima de amplasare a oricarei constructii este conform profilului transversal prezentat, minim la fila cladirilor existente.**3. Distanța minima de amplasare a oricarei constructii fata de caile de circulatie incluse in trama stradala majora fata de limitele de proprietate, unde este prevazuta implantarea constructiilor noi este la minim 10,00 m ,de regula.**

NOTA: Extinderile, supraetajarile, acoperirile cu sarpana ale unor constructii existente, ce nu respecta retragerile definite la art.5, pot fi autorizate numai cu urmatoarele conditii:

- sa nu prejudicieze aspectul arhitectural si urbanistic al zonei inconjuratoare;
- sa nu depaseasca retragerile de aliniament stabilite pentru largirea si modernizarea viitoare a zonei, pana la limita PUG modificata.

Art.6. Amplasarea constructiilor, in raport cu limitele separatoare ale parcelei.**1. Distanța minima, de la constructie pana la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterala, este egala cu zero, cu exceptia loturilor pentru locuinte individuale (nu e cazul).****2. Distanța minima de la constructie pana la limita separatoare posterioara este egala cu jumătate din inaltimea constructiei, dupa caz.****Art.7. Amplasarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeași parcelă****1. Fronturile stradale vor fi mentinute in ordin discontinuu, sau continue, in functie de context, cu tipologie volumetrica.****2. Constructiile pot fi:**

- continue (cuplate), cu conditia ca frontul de strada sa nu depaseasca 100m lungime;
- discontinue, cu conditia ca in toate punctele fiecărei fatade, distanța cladirilor sa fie stabilita prin PUZ.



Art.8.Inaltimea constructiilor

Inaltimea maxima a constructiilor – dotari- este stabilita la 9,00 m la coama ; se admit depasiri in cazuri impuse tehnologic, sau cu elemente-simbol ale invetitorilor, fara a fi cladiri inalte sau foarte inalte(pentru acestea se va elabora PUD distinct).

Art.9.Procentul de ocupare al terenului P.O.T.mediu admis este de 35%- 40%(caracter mixt)

Art.10.Coeфициentul maxim de utilizare al terenului C.U.T.= 0,95-0,80

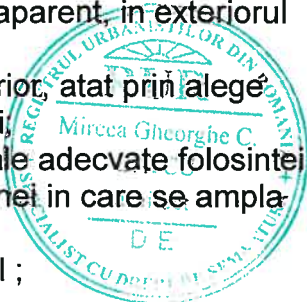
3.Organizarea generala a circulatiei**Art.11.Tipul admis de ocupare si utilizare a terenului**

- 11.1.Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face, dupa caz, in etape de in vestitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.
- 11.2.Orice constructie, teren trebuie sa fie accesibil printr-un drum public (privat), avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectia civila (sau servitute de trecere).
- 11.3.Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor, se vor respecta, in toate situatiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.
- 11.4.Stationarea vehiculelor apartinatoare constructiilor sau proprietarilor, trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice.
- 11.5.Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje; de regula, acestea se vor asigura in afara domeniului public(sau garaje des tinute exclusiv dotarilor de interes public).
- 11.6.Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G.252/1999 si a normativelor in vigoare, inclusiv noul COD RUTIER.

4.Amenajarea si intretinerea spatiului public**Art.12.1.Aspectul exterior al cladirilor**

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o consructie, prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, siturilor, peisajelor naturale sau urbane.

- Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor, trebuie tratate la acelasi nivel calitativ, ca si cele principale, si in armonie cu acestea ;
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban.Este interzisa utilizarea lor improprie ;
- Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate, aparent, in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi ;
- Imprejurimile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior, atat prin alegerea materialelor si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei;
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza ;
- Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal ;
- Se va asigura o vitrare cat mai mare.



Art.12.2.Spatii publice si spatii plantate

- Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii 50/1991 republicata;
- Arborii existenti vor fi pastrati la maxim.Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel, incat sa respecte plantatiile existente.
- Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat, ca spatiu verde si de a planta minimum un arbore, la fiecare 30 mp de teren neconstruit.Se va trata ca spatiu verde amenajat, cel putin 10% din suprafata totala a terenului in incinte private ;
- Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati, de caracterul zonei inconjuratoare.

5.Protectia lucrarilor edilitare

Art.13.Echiparea cu retele tehnico-edilitare

Lucrarile de echipare cu retele tehnico-edilitare in zonele cu conditionare a constructiilor se vor face cu avizul organului ce elibereaza A.C. pentru zona, in concordanta cu termenele de punere in functiune a obiectivului, cladirii propuse.

6.Ocuparea terenului

6.1.Functiuni in zona

Incinta cu propuneri este teren viran, fosta gradina de zarzavat.

Ca functiune urbana,practic exista in zona numai locuirea, in rest :

- nu exista dotari de interes local sau zonal
- nu sunt spatii comerciale sau servicii

In zona studiata nu sunt monumente de arhitectura.

6.2.Calitatea constructiilor, servicii

Majoritatea cladirilor de locuit sau a dotarilor din zona – 2-3 exceptii – au stare fizica slaba, sunt din materiale semidurabile, nivel mediu de dotare si echipare.Celelalte functiuni sunt in cladiri transformate, adaptate si modernizate de proprietari pentru a putea prelua o activitate economica, deci nu sunt decat de calitate buna, rar foarte buna.

Nu exista un sistem unitar de servicii de utilitati zilnica sau saptamanala dar nici cele pentru servicii cotidiene – banci, administratie descentralizata, servicii medicale etc.

In vecinatate, nu sunt zone sau cartiere de blocuri – deci implicit nici zone verzi amenajate sau dotari de cartier .

6.3.Disfunctionalitati, optiuni locale

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele :

- aspect arhitectural – urbanistic nereprezentativ, depreciat ;
- structura urbana si rutiera putin functionala ;
- probleme de utilizare si valorificare a constructiilor existente

Dorinta administratiei locale, a specialistilor din CLM si a locuitorilor, punctele de vedere al celor implcati sau interesati in organizarea si valorificarea acestei zone,opinii obtinute de proiectant prin consultari, date statistice si verificari pe teren, au fost :

- organizarea si dimensionarea elementelor functionale existente si propuse in interdependenta activa cu situatia de zona de oras, relatia V si E ;
- ridicarea calitatii zonei rezidentiale existente ;
- zonificarea functionala corelata cu arterele rutiere majore existente in zona;
- incadrarea si legarea zonei cu reseaua majora de circulatie a orasului ;
- stabilirea amplasamentelor pentru dotarile de interes local, zonal,urban(in afara zonei);
- asigurarea functionarii cu toate utilitatile,



- corelarea functionala a rezolvarii si zonificarii teritoriale cu variante de etapizare a realizarii si sumele financiare publice si particulare posibile,
- cooperarea in toate etapele cu zonele invecinate, pregatirea legaturii spre centrul orasului,
- amplificarea sau reglementarea dotarilor existente
- asigurarea legaturilor dintre dotarile majore cu cartierul existent
- solutii urbanistice cat mai maleabile pentru posibile investitii „aduse” in vecinatati.

7. Reguli privind terenurile de constructii

7.1. Inaltimea constructiilor

- 1). Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. (existente sau propuse).
- 2). In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.
- 3). Fac exceptie, de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost curpinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
- 4). Gabaritele constructiilor :
Numarul maxim de nivele admis pentru parcelele cu destinatie cladiri de locuit colective este : P+2E.
- 5). Etapele constructie :
Nu se admite ca intr-o prima etapa a constructiei sa se realizeze doar parterul, urmand ca intr-o etapa ulterioara sa se execute etajele si mansardarea.
- 6). Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 32 din Regulamentul General de Urbanism.

7.2. Aspectul exterior al constructiilor

- 1). Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- 2). Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

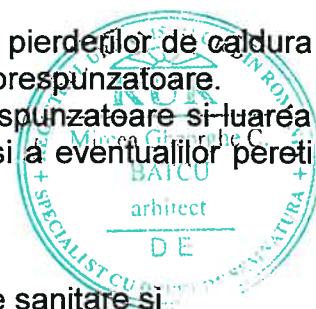
7.3. Recomandari pentru materialele de constructie finisaje, plantatii la locuintele individuale, sau colective

1. Se recomanda pentru :
 - a). structura de rezistenta:
 - cadre b.a.
 - caramida cu samburi de beton
 - scari beton sau lemn
 - b). plansee : beton armat monolit sau prefabricat ;
 - c). sarpanta : lemn ;
 - d). invelitoare : tigla profilata, ceramica sau metalica.

Se va avea in vedere realizarea confortului termic prin micșorarea pierderilor de caldura interior – exterior, folosind materiale izolatoare de calitate si cantitate corespunzatoare.

Pentru mansardari, se va avea in vedere izolarea termica corespunzatoare si luarea masurilor de prevenire a incendiilor prin tratarea lemnariei sarpantei si a eventualelor pereti despartitori.

- e). finisaje interioare:
 - pardoseli – parchet in camere
 - pardoseli lavabile (gresie, mozaic) in bucatarie, bai, grupurile sanitare si restaurant
 - tamplarii interioare – lemn, PVC sau A1.



f). finisaje exterioare :

- tamplarii exterioare : lemn, PVC, aluminiu, cu geam termopan,
- tencuieli cu zugraveli tip baumit la alegerea beneficiarului si proiectantului, cu precizarea ca scopul final este acela al obtinerii unei imagini unitare, in spiritul unei imagini unitare, in spiritul unei arhitecturi moderne.

Se interzic elementele decorative din lemn inspirate din arhitectura populara, aplice din ipsos cu figuri animale, florale, placaje ceramica, stalpisorii sculptati in marmura sau alte materiale, tinichigerii ornamentale, etc.

2. Se recomanda pentru accesul auto pe parcela (ne referim la suprafata aflata pe parcela, de aliniament spre interiorul acesteia):

- pavaj prefabricat beton cu rosturi nisip, cu posibilitate cresteri vegetale in rosturi

3. Plantatii : se recomanda pentru spatiul verde stradal folosirea gazonului, sau plantelor de parter(in portiunea dintre trotuar si aliniamentul parcelelor) sau cel mult a unui gard viu de mica inaltime (0,50 ÷ 1,00) – buxus, etc. combinat cu mobilierul urban.

Se interzice cultivarea legumelor in aceasta suprafata sau imprejmuii provizorii pentru cresterea pasarilor de curte.

Pe aliniamentul parcelei, in zona imprejmuirii, exista posibilitatea plantarii (din interiorul parcelei) de plante decorative agatatoare : hederă helix, clematis, wisteria sinensis etc.

7.4. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuii

1. Autorizatia de construire – va contine obligatia amplasarii de spatii verzi si imprejmuii conform prevederilor articolului 34 si 35 din Regulamentul General de Urbanism.

2. Spatii verzi si plantate:

Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei la prezentul regulament.

3. Imprejmuiri :

3.1. In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuii :

- a). imprejmuii opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale ;
- b). imprejmuii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

3.2. Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

8. Propuneri privind organizarea circulatiei

In zona studiata nu se propune realizarea unei retele stradale noi conform plansei de reglementari urbanistice – existent +propuneri.

Cele existente necesita asfaltare, atat cele pietonale cat si cele auto – intretinere concomitent cu o marcare – semnalizare ce sa asigure accesul liber in incintele proprietate.

Nu se propun si consideram ca nu sunt necesare (datorita pozitiei, amplorii, frecventei prin zona) pietonale majore sau piste ciclistii. Aceste categorii de participanti la trafic se preiau fara probleme de strazile existente.

Incadrarea imbracamintii de carosabil se va realiza cu borduri prefabricate 15 x 25 cm montate denivelat pe fundatie din beton simplu BC15.

Panta transversala a carosabilului va fi de 2,5 % in forma de acoperis.

Pantele longitudinale proiectate vor fi alese astfel, incat sa duca la volume minime de terasamente si sa asigure scurgerea apelor pluviale spre gurile de scurgere amplasate de o parte si alta a carosabilului. Intersectiile dintre strazi se vor amenaja cu racordari la nivel, borduri curaze intre 6,00 m catre incinta cu propuneri.



Pentru siguranta circulatiei se prevede montarea unor indicatoare de reglementare a circulatiei si aplicarea marcajelor rutiere longitudinale si transversale.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA:

Bilant teritorial, indici urbanistici

Conform Temei de proiectare si plansei anexa la C.U. , construirea, in concordanta cu prevederile legale precizate la cap.1.2.a unei cladiri parter si mansarda cu functia principala de locuinta.

In cadrul terenului liber de 305 mp se propune :

- cladire de locuit – cu suprafata de 122 mp

3.1.1. Caracteristicile zonelor cu propuneri

Din caracterul si amploarea zonei, trama stradala, pozitie si tema de proiectare se propune o singura zona, cu profil – locuinta, delimitata astfel : mixt : locuinte

Zona Z1:

Nord – str.E.Garleanu

Est – casa de la nr.10 de pe str.E.Garleanu

Sud – gradini de pe strada Minervei

Vest – casa de la nr.8 pe strada E.Garleanu

	Existent	Propus
P.O.T	0,00 %	40,00 %
C.U.T.	0,00	0,80

- Ac = 122 mp

- Ad = 244 mp

- Vc = ~ 1100 mc, cu functiune locuinte.

Si cuprinde doua subzone : locuinta cu o suprafata de 886 mp.

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

1.L.Locuirea

Subzone

- locuinte individuale P+M, P+1M ,P+2

Li

2.I.S.Instalatii si servicii

Subzone

- constructii administrative, bancare

ISb

- constructii comerciale

Isc

- constructii de cult

IScu

- constructii de invatamant

ISI

- constructii de cultura

IScl

- constructii de sanatate

ISs

- constructii de asistenta sociala

ISas

- alte categorii de institutii publice sau servicii

ISp

3.I.D.Instalatii si depozitare

Subzone

- industrie nepoluanta

DE

- depozitare

IDn

- servicii, prestari etc.

IDd

IDs

4.C.Cai de comunicatie

Subzone

- cai de comunicatie rutiere DN

Crn



	- cai de comunicatie drum cat.II, III	Crd
	- cai de comunicatie feroviare	Cf
	- transport public – autobuse	Cta
	- transport public – tramvaie	Ctt
	- ciclisti	Cc
5.S.P.Spatii plantate, agrement, sport		
Subzone	- parcuri	SPp
	- sport	SPr
	- perdele protectie	SPpp
	- agrement	Spa
6.T.E.Echipare edilitare		
Tipuri	- apa	TEa
	- canal menajer	TEm
	- canal pluvial	TEp
	- electric	TEe
	- gaze	TEg
	- telefonie	TEt
	- apa incendiu	TEai
	- statie pompare	TEsp

V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

1.Generalitati

Funcțiunea dominantă fiind locuința, ne vom referi în continuare la caracteristicile principale pentru această funcțiune, respectiv funcțiilor complementare aferente ei, caracteristicile principale corespunzătoare funcțiilor de interes orășenesc sau specifice arterei de penetrație în oraș precum și celor de cartier, vor fi schematic amintite în cadrul fiecărui sector, urmând ca acestea să fie detaliate în documentațiile autorizației de construire.

Funcțiunile principale (locuința) i se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin Regulament, care stabilește :

- suprafața standard pentru locuințe prin procentul minim din aria utilă a clădirilor care este destinată locuințelor : 40% ;

De la data aprobării Regulamentului, aceste procente trebuie respectate în toate etapele realizării clădirilor noi, în sensul nedepășirii procentului maxim admis funcțiilor complementare.

2. Calculul Ad, Ac, Au se face conform normative cu respectarea L 114/96. În calculul ariei de locuire intra numai camerele de locuit, adică acele încăperi (separate) care au simultan următoarele caracteristici :

- lumina directă ;
- înălțimea liberă de minimum 2,5 m pe minimum 2/3 din suprafața pardoselii ;
- nivelul pardoselii în întregime deasupra nivelului terenului.

3. Activitățile complementare permise în clădirile principale sunt:

- comerț en-detail (care să nu necesite spații mari de depozitare) ;
- birouri;
- spații pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- comerț alimentar (mici restaurante, cofetării cu acces din stradă cu terase la stradă, cu maximum 25 de locuri la mese);
- servicii nepolaunte în zonele precizate conform PUZ



4. Activitățile complementare interzise în clădirile principale sunt:

- creșă, grădiniță (cu mai puțin de 15 copii);
- școală;
- săli aglomerate (mai mari de 25 de locuri);
- piața agroalimentară;
- servicii auto;
- spalatorii auto;
- parcaje și garaje pentru vehicule mai mari de 1,5 t;
- parcaje și garaje pentru mașini agricole (tractoare, combine, semănători etc.);
- depozite en gros;
- depozite independente deschise;
- unități de producție industrială;
- unități de producție agrozootehnică;
- crematorii;
- comerț alimentar (restaurante, cofetării, baruri) cu mai mult de 25 de locuri la mese și cu acces în curtea clădirii;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) - fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
- camere închiriate;
- camping-uri.

5. Activitățile complementare cuprinse în clădirile anexe și admise în zonă sunt:

- garaje;
- depozit necesar gospodăririi și întreținerii incintei;
- adaposturi pentru animale de companie și păsări, în limitele Hotărârii Consiliului Local Arad.

6. Activitățile complementare interzise:

- parcare sau garare de vehicule neautorizate;
- parcare sau garare a autovehiculelor cu gabarit mai mare de 1,5 t;
- parcare sau garare a mașinilor agricole (tractor, combină, semănători);
- adapostirea animalelor mari (cai, vaci, oi, porci);
- amenajarea de depozite en-gros.

În toate parcelele construibile din U.T.R. 7, procentul din aria utilă a clădirilor care trebuie să fie folosită ca locuință este o cifră standard (minimală): 40% ea putând fi majorată de către investitor până la 100% din aria utilă. Această cifră se precizează în P.A.C. Pentru a fi înregistrată în autorizația de construire.

Pentru toate celelalte tipuri de rezolvări regulile generale și particulare de construibilitate se stabilesc separat, distinct în prevederile aferente UTR-ului.

Toate autorizațiile de construire se vor elibera de către Consiliul Local al Municipiului Arad. Consiliul Local al Municipiului Arad poate aproba diminuarea suprafeței standard de la 50%. Înscopul mării procentului destinat funcțiunii complementare, în cazul excepțional în care solicitantul acestei schimbări folosește spațiul construit pentru o activitate necesară locuitorilor sau pentru un serviciu public care nu poate fi organizat de către Consiliul Local.

În acest caz, autorizarea construirii se face după următorul flux: Hotărâre a Consiliului Local → Certificat de Urbanism → P.U.Z. aprobat (P.U.Z. aprobat eventual după Studiul de Impact) → P.A.C. → Autorizație de construire.

În termen de 12 luni de la data aprobării prezentului Regulament, persoanele care desfășoară activități, care nu încadrează în activitățile permise de Regulament, își vor înceta activitatea.

VI. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – U.T.R.-URI

Prescripții generale

- funcțiunea dominantă – zonă rezidențială

- axele strazilor (aleile, pietonalele) ce le delimiteaza
A rezultat o singura zona de studiat.

Bilant teritorial:

ZONA STUDIATA – 2400 mp

	Existent	Propus
P.O.T	18,75 %	23,82 %
C.U.T.	0,02	0,03

Nr. crit.	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1.	Zona de locuit	450,00	18,75	572,00	23,82
2.	Spatii Verzi : -pe loturi	735,00	30,63	873,00	36,38
		600,00	25,00	738,00	30,75
3.	Circulatii : - carosabil - platforme + trotuare	450,00	18,75	495,00	20,63
		90,00	3,75	90,00	3,75
		—	—	—	—
4.	Teren agricol (gradini)	765,00	31,87	460,00	19,17
	TOTAL GENERAL	2400,00	100,00	2400,00	100,00

IN INCINTA - 305,00 mp

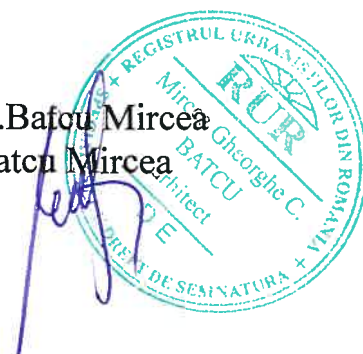
	Existent	Propus
P.O.T	0,00 %	40,00 %
C.U.T.	0,00	0,80



Nr. crit.	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1.	Zona de locuit	—	—	122,00	40,00
2.	Spatii Verzi	—	—	138,00	45,25
3.	Circulatii : - rutiera - pietonala	—	—	45,00	14,75
		—	—	40,00	13,11
		—	—	5,00	1,64
4.	Teren agricol (gradina)	305,00	100,00	—	—
	TOTAL GENERAL	305,00	100,00	305,00	100,00

Se remarca atat in C.U.T.-ul relativ ridicat in incinta cat si numarul redus al cladirilor propuse in zona si numarul mare a cladirilor joase ; pe un singur nivel in UTR 7.

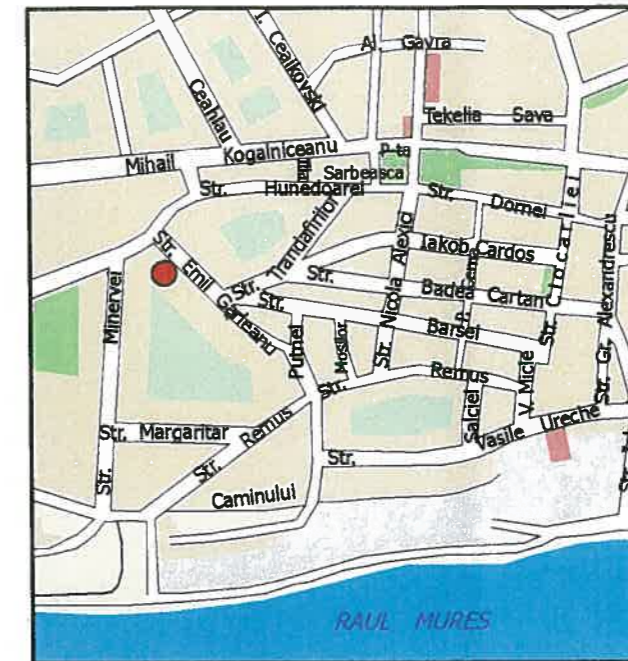
Sef proiect : arh. Batcu Mircea
Intocmit : arh. Batcu Mircea



PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ CASA FAMILIALA P+E
ARAD, STR. EMIL GARLEANU NR. 8
02/A REGLEMENTARI URBANISTICE



PLAN DE INCADRARE IN ZONA FARA SCARA



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- CONTUR INDICATIV CLADIRI EXISTENTE
- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- LOCUINTA PROPUSA P+E
- CAI DE COMUNICATIE PIETONALA
- ZONE VERZI NEAMENAJATE
- ZONE VERZI AMENAJATE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

BILANT TERRITORIAL - INCINTA

Nr. Crt.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte si functiuni complementare	363.25	11.39	122.00	40.00
2	Dotari	—	—	—	—
3	Cai de comunicatie, din care:	—	—	45.00	14.75
	-rutiera	—	—	40.00	13.11
	-pietonala	—	—	5.00	1.64
4	Teren viran	305.00	100.00	—	—
5	Spatii verzi:	—	—	138.00	45.25
	- amenajate	—	—	138.00	45.25
	- neamenajate	—	—	—	—
TOTAL:		305.00	100.00	305.00	100.00

P.O.T.existent = 0.00%
 C.U.T.existent = 0.00

P.O.T.propus = 40%
 C.U.T.propus = 0.80

S.C. PRO-AMEN CONFORT S.R.L. C.U.I.: 16104750			Beneficiar: IAKAB IOAN SI SOTIA	Proiect nr: 1/2009
URBANISM	Arh. Batcu Mircea	Scara 1:500	PLAN URBANISTIC ZONAL PUZ CASA FAMILIALA P+E ARAD, STR. EMIL GARLEANU NR. 8	
SEF PROIECT	Arh. Batcu Mircea	2009	Faza: P.U.Z.	
PROIECTAT	Arh. Batcu Mircea		REGLEMENTARI URBANISTICE	02A.
DESENAT	Halmagean C			