

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT
SECRETAR
Cons.jr Lilioara Stepanescu

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2011

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E , PISCINĂ ȘI TEREN DE TENIS ”, Arad , zona Grădiște SANEVIT, Jud. Arad.,proiect nr.470/2010, elaborat de SC. BATCU DESIGN SRL, beneficiar GHINEA ANDREI CĂTALIN.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 24929 din __12/04. 2011.

-raportul nr. Ad 24929 din 12.04.2011 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, PISCINĂ și TEREN DE TENIS, Arad, Zona GRADIȘTE SANEVIT , proiect nr.470/2010, elaborat de S.C.BATCU DESIGN SRL. , beneficiar GHINEA ANDREI CĂTĂLIN.

-rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

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

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

H O T Ă R Ă R E:

Art.1.Se aprobă avizul Comisiei Tehnice nr. __10__ din 14. 04. 2011_____

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, PISCINĂ și TEREN DE TENIS, Arad, Zona Grădiște Sanevit , Proiect nr. 470/2010 elaborat de SC Batcu Design SRL, coform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul Ghinea Andrei Cătălin și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad24929/2011 /Ao/ 12.04.2011

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, PISCINĂ și TEREN DE TENIS”, Arad, ZONA GRĂDIȘTE SANEVIT, proiect nr 470/2010, elaborat de S.C.BATCU DESIGN SRL beneficiar GHINEA ANDREI CĂTĂLIN.

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr 125/2011, cât și a faptului că imobilul propus va îmbunătăți aspectul estetic și funcțional al zonei studiate, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, PISCINĂ și TEREN DE TENIS” Arad, ZONA GRĂDIȘTE SANEVIT, proiect nr 470/2010 elaborat de S.C.BATCU DESIGN SRL, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



Gheorghe Victor

Primăria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.ad24929/2011 / Ao/ 12.04.2011

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, PISCINĂ și TEREN DE TENIS”, Arad ,ZONA GRĂDIȘTE SANEVIT , proiect nr 470/2010, elaborat de S.C BATCU DESIGN SRL , beneficiar GHINEA ANDREI CĂTĂLIN.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a certificatului de urbanism nr. 125/2011, emis de Primăria Municipiului Arad.

Terenul în suprafață de 3600,00 mp, este amplasat în Arad zona Gradiște Sanevit, având caracterul de teren agricol în intravilan și face parte din UTR. Nr.55, zonă cu interdicție de construire până la elaborare de PUZ.

Obiectivul propus, se realizează pe un teren proprietate privată, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 317809, cu nr. cad.317809 în cotă de 1/1

Accesul la parcela aflată în studiu se va realiza din strada Rândunicii, adiacentă zonei studiate.

ECHIPARE EXISTENTĂ

În zonă există la ora actuală utilități ce pot fi folosite ca atare, gaz, canalizare menajeră , pluvială, energie electrică și apă.

Documentația prezentă s-a întocmit în vederea construirii unei clădiri în regim de înălțime parter+1 etaj cu destinația de locuință unifamilială, piscină și teren de tenis, realizare de alei pietonale, parcare auto și amenajarea unor spații verzi în incintă.

Clădirea propusă va fi amplasată individual în așa fel încât să beneficieze de lumină naturală și acces ușor la parcaje. Se vor respecta distanțele minime legale impuse de anumite zone de protecție.

Regimul de înălțime a construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale și de încadrarea urbanistică în zonă.

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră, energie electrică și gaz se va face prin racordarea la rețelele aflate în zonă.

Deșeurile menajere și urbane se vor colecta în recipiente și transportate cu utilaje specializate la rampa de gunoi a municipiului.

Asigurarea unei rezerve de apă pentru stingerea incendiilor se va face din rețeaua de apă existentă în incintă.

Materialele și finisajele care vor fi puse în operă vor fi cele uzuale în astfel de cazuri, respectiv finisaje superioare, iar culorile vor fi similar cu cele existente în zonă.

Gradul de ocupare a terenului:

POT max. propus. 40,00%

CUTmax. propus 1.00

Documentația tehnică este însoțită de următoarele avize:

-Aviz Compania de apă nr.2452/2011

-AvizeEnel nr.8384764/2011

Acord ag. Regională de protecția mediului Timișoara nr.6505/23. 05 2011

-Aviz sanitar nr.361/ 05.05.2011

-Aviz e- on gaz nr 1027/21. 02. 2011

-Aviz Trans gaz nr. 1562/2011

-Avize P.M.A nr. 19830/T4/2011

-Aviz Transelectrica nr 2514/2011

- Aviz PSI nr. 1518/A/2011

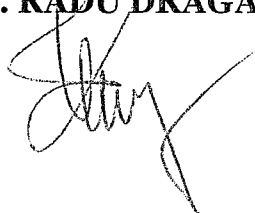
-Aviz Poliția rutieră nr. 195545/2011

Având în vedere acestea

PROPUNEM:

Analizarea oportunității adoptării unei hotărâri prin care să se adopte Planul Urbanistic Zonal -, „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, PISCINĂ SI TEREN DE TENIS, Arad, Zona Grădiște Sanevit, proiect nr 470/2010, elaborat de S.C. BATCU DESIGN SRL , beneficiar GHINEA ANDREI CĂTĂLIN, care îndeplinește prevederile legislației în vigoare și ale regulamentului PUG – ului mun.Arad.

ARHITECT ȘEF
Arh. RADU DRĂGAN



ȘEF SERVICIU
Ing. MIRELA SZASZ



Victor Ghiță/2ex/Victor Ghiță.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: **P.U.Z. - Construire locuință unifamilială P+1E, piscină și teren de tenis**

Amplasament: **mun. Arad, str. Rândunicii FN, jud. Arad**

Beneficiar: **GHINEA ANDREI CĂTĂLIN**

Proiectant: **S.C. "BATCU Design" S.R.L. Arad**

Proiect nr.: **470/2010**

Faza: **P.U.Z.**

Conținut volum: vol. I, **MEMORIU DE PREZENTARE**

2010

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Urbanism și amenajarea teritoriului: **arh. Mircea BATCU**

Rezistența: **ing. Gheorghe BOGDAN**

Instalații: **ing. Cristina PANTEA**

Referat geotehnic: **ing. Ion TROFIN**

Întocmit,
arh. Mircea BATCU

BORDEROU DE VOLUME

VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Întocmit,
arh. Mircea BATCU

BORDEROU - VOLUMUL I

A. PIESE SCRISE

- I. FOAIE DE CAPĂT
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI
- III. BORDEROUL MEMORIULUI
- IV. CERTIFICAT DE URBANISM
- V. EXTRAS C.F.
- VI. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a investiției
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.3.1. *Relieful*
 - 2.3.2. *Rețeaua hidrografică*
 - 2.3.3. *Vegetație*
 - 2.3.4. *Clima*
 - 2.3.5. *Condiții geotehnice*
 - 2.3.6. *Riscuri naturale*
 - 2.3.7. *Obiective din sectorul petrol și gaze naturale*
- 2.4. **Circulația**
 - 2.4.1. *Circulația rutieră*
 - 2.4.2. *Circulația feroviară*
- 2.5. **Ocuparea terenurilor**
 - 2.5.1. *Funcțiuni în zonă, relaționări între funcțiuni*
 - 2.5.2. *Gradul de ocupare a zonei; aspecte calitative ale fondului construit.*
 - 2.5.3. *Asigurarea cu servicii a zonei*
 - 2.5.4. *Asigurarea cu spații verzi*
 - 2.5.5. *Principalele disfuncționalități*
- 2.6. **Echiparea tehnico-edilitară**
 - 2.6.1. *Alimentarea cu apă potabilă*
 - 2.6.2. *Canalizare menajeră*
 - 2.6.3. *Canalizare pluvială*
 - 2.6.4. *Alimentarea cu energie electrică*
 - 2.6.5. *Alimentarea cu energie termică*
 - 2.6.6. *Alimentarea cu gaze naturale*
 - 2.6.7. *Telecomunicații*
- 2.7. **Probleme de mediu**
 - 2.7.1. *Relația cadru natural - cadru construit*
 - 2.7.2. *Riscuri naturale și antropice*
 - 2.7.3. *Căi de comunicații*
 - 2.7.4. *Echiparea tehnico-edilitară*
 - 2.7.5. *Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic*
- 2.8. **Opțiuni ale populației**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației

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

- 3.5.1. Principalele funcțiuni propuse ale zonei*
- 3.5.2. Stabilirea destinației și ocupării terenului*
- 3.5.3. Aspectul exterior al construcțiilor*
- 3.5.4. Bilanț teritorial de zonă (incintă)*

3.6. Echiparea tehnico-edilitară

- 3.6.1. Alimentarea cu apă în scop potabil, menajer și tehnologic a incintei*
- 3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială*
- 3.6.3. Alimentarea cu energie electrică*
- 3.6.4. Asigurarea cu servicii de telecomunicații*
- 3.6.5. Alimentarea cu energie termică*
- 3.6.6. Alimentarea cu gaze*
- 3.6.7. Gospodărirea deșeurilor menajere*

3.7. Probleme de mediu

- 3.7.1. Diminuarea/eliminarea surselor de poluare*
- 3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale*
- 3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate*
- 3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor*
- 3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi*
- 3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi*
- 3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu*
- 3.7.8. Refacerea peisagistică*
- 3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear*
- 3.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore*

3.8. Obiective de utilitate publică

- 3.8.1. Tipuri de proprietate pe teren*
- 3.8.2. Circulația terenurilor între deținători*
- 3.8.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate*

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice**
- 4.2. Categoriile principale de intervenție**
- 4.3. Priorități de intervenție**
- 4.4. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate; eventuale restricții**

Întocmit,
arh. Mircea BATCU



S.C. "BATCU DESIGN" S.R.L. Arad
C.I.F. 6527400; J02/1619/1994
Arad, str. N. Horga nr. 18
Tel.: 0723-382.210

Proiect nr. 470/2010

LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ P+1E,
PISCINĂ ŞI TEREN DE TENIS

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a investiţiei

BENEFICIARI:	GHINEA ANDREI CĂTĂLIN
FAZA DE PROIECTARE:	P.U.Z.
AMPLASAMENT:	mun. Arad, str. Rânduncii FN, jud. Arad (C.F. nr. 317809-Arad)
DENUMIRE PROIECT:	LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, PISCINĂ ŞI TEREN DE TENIS
PROIECTANT:	S.C. "BATCU Design" S.R.L. Arad
PROIECT NR.:	470/2010

1.2. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Arad, zona Grădişte SANEVIT, proprietatea lui **GHINEA ANDREI CĂTĂLIN**, (vezi planşa 01A – situaţie existentă).

Prin tema de proiectare, beneficiarul a cerut realizarea unei "LOCUIŢE UNIFAMILIALE P+1E, PISCINĂ ŞI TEREN DE TENIS".

Obiectul lucrării este elaborarea soluţiei urbanistice de construire în incinta creată prin documentaţia P.U.Z. a unei locuinţe unifamiliale P+1E, a unei piscine si a unui teren de tenis, în vederea aprobării de către Consiliul Local. Prin această documentaţie se stabilesc condiţiile de amplasare, regimul de înălţime, gradul de finisare şi de dotare a construcţiilor propuse, în condiţiile particulare generate de configuraţia amplasamentului, de natura geotehnică a terenului şi de vecinătăţile existente.

Terenul propus spre studiu este situat în intravilanul municipiului Arad, zona Grădişte SANEVIT, conform planului de situaţie anexat, fiind delimitat:

- la N, de teren pentru construcţii;
- la E, de str. Rânduncii;
- la S, de teren pentru construcţii;
- la V, de teren pentru construcţii.

Suprafaţa totală a terenului supus studiului este de 3600 mp, conform C.F. nr. 317809-Arad, anexat.

1.3. Surse documentare

Prezenta documentaţie s-a întocmit în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 010-2000, elaborat de Institutul Naţional de Cercetare-Dezvoltare pentru Urbanism şi Amenajarea Teritoriului Urban Proiect Bucureşti.

P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 142/2005, care cuprinde reglementări pentru zona studiată.

Ca documentații existente, elaborate și aprobate sau în fază de aprobare, sunt:

- P.U.D. aprobat prin H.C.L.M.A. nr. 122/2006;
- P.U.Z. Grădiște Nord (Sanevit), în fază de aprobare, beneficiar Primăria municipiului Arad.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției față de principalele căi de acces și a distanței față de municipiul Arad, zona aleasă pentru realizarea investiției se consideră a fi una favorabilă pentru tema propusă de beneficiar.

Prin dezvoltarea localității, din punct de vedere economic, și prin mărirea intravilanului se va putea asigura necesarul de spații pentru realizarea de locuințe și alte utilități. Prin P.U.G. al municipiului Arad, proiect nr. 25000/1995, suprafața de teren la care face referire studiul de față a fost introdusă în intravilan cu destinația conform Regulamentului aferent de construcții, unități industriale, spații de depozitare și locuințe.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona este situată în partea de NE a municipiului, fiind delimitat:

- la N, de teren pentru construcții;
- la E, de str. Rândunicii;
- la S, de teren pentru construcții;
- la V, de teren pentru construcții.

Accesul pe terenul în studiu se poate face din strada Rândunicii.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Terenul din zona studiată este relativ plat, nu sunt denivelări semnificative, grupat la cote de:

- 109,01 — 108,93 m în partea nordică;
- 108,95 — 108,91 m în partea sudică;
- 109,01 — 108,95 m în partea vestică;
- 108,93 — 108,91 m în partea estică;
- aprox. 109,00 în zona centrală a amplasamentului.

2.3.2. Rețeaua hidrografică

Nu există canale de desecare sau irigație, zona nu este inundabilă.

2.3.3. Vegetație

La ora actuală, nu există vegetație de talie medie sau mare.

2.3.4. Clima

Factorii genetici ai climei (variația solară, bilanțul radiativ, poziția geografică, altitudinea, circulația maselor de aer, caracterul suprafeței active) determină existența pe teritoriului municipiului și județului Arad a unui climat temperat continental moderat cu influențe oceanice. Regimul temperaturii aerului înregistrează valori medii anuale în jurul a 10,8 °C, cu abateri maxime de 2 °C în plus sau în minus de la un an la altul.

Din punct de vedere al precipitațiilor, indicele valorii medii anuale oscilează în jurul valorii de 577 mm în zonă.

Furtuni puternice, căderi de grindină, ploi deosebit de abundente (45 l/mp) sunt sporadice și la intervale mari, neexistând o statistică în acest sens.

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sector SE și S, urmate de cele din N, NV și SV. Vitezele medii anuale variază între 2,6 și 4,3 m/s.

Topoclimatul regiunii Câmpiei de Vest a Aradului se caracterizează prin cea mai lungă durată de strălucire a soarelui (2100 h/an), cea mai mare cantitate de radiație globală (115 Kcal/cmp).

Umezeala medie a aerului este în ianuarie de 88 %, iar în iulie sub 64 %.

Înghețul timpuriu se produce la finele lunii octombrie; intervalul zilelor fără îngheț însumează 180 zile.

2.3.5. Condiții geotehnice

Conform studiului geotehnic, care s-a efectuat la comanda beneficiarilor, amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul "D", cu $T_C = 0,7$ sec. și $a_g = 0,16$. Adâncimea de îngheț se găsește la 0,70 – 0,80 m. În vederea întocmirii documentațiilor pentru obținerea Autorizației de Construcție se vor stabili, ținând cont de presiunea admisibilă de calcul a terenului, adâncimile optime de fundare.

Datele necesare întocmirii referatului geotehnic s-au obținut prin lucrări de investigație geotehnică efectuate prin executarea unui foraj geotehnic cu adâncimea de 4,50 m. Viitoarele construcții nu se vor alipi de alte obiecte existente, învecinate amplasamentului.

2.3.6. Riscuri naturale

Zona studiată se încadrează conform Legii nr. 575/2001 - Zone de potențiale riscuri naturale după cum urmează:

- cutremure de pământ - zonă de intensitate seismică (exprimată în grade MSK) **VII** cu perioadă medie de revenire **50 ani**.

- inundații – zonă afectată de inundații datorate revărsării unui curs de apă cu cantitate maximă de precipitații căzută în 24 ore < 100 mm.

- alunecări de teren – potențial de producere a alunecărilor scăzut cu probabilitate de alunecare **practic zero**.

2.3.7. Obiective din sectorul petrol și gaze naturale

În zona studiată nu există obiective și sisteme din sectorul petrol și gaze naturale.

2.4. Circulația

2.4.1. Circulația rutieră

Amplasamentul studiat este situat în zona de nord a municipiului Arad, fiind legat de două axe majore: Calea Zimandului la est și Centura Nord DN7. În zonă se mai găsește un drum de exploatare, neamenajat, ce preia traficul ocazional, în special agricol.

Accesul la parcela aflată în studiu se poate realiza din strada Rândunicii, adiacentă zonei studiate.

2.4.2. Circulația feroviară

Nu este cazul.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Funcțiuni în zonă, relaționări între funcțiuni

În zona studiată se delimitează următoarele tipuri de funcțiuni: producție industrială, prestări servicii, depozite, cimitire, zonă rezidențială.

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei; aspecte calitative ale fondului construit.

În zonă există clădiri (15 case familiale situate la vest și 13 case familiale la sud de incinta cu propuneri), în imediata apropiere.

Casele din apropierea incintei sunt relativ recent construite, având un regim de înălțime P+M și P+1E.

2.5.3. Asigurarea cu servicii a zonei

În zonă se regăsesc toate tipurile de servicii și dotări.

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

În perimetrul zonei studiate există spații verzi amenajate, conform planșei 01S.

2.5.5. Principalele disfuncționalități

Se menționează aici necesitatea asigurării cu toate utilitățile urbane a incintei.

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Zona studiată dispune de rețea de alimentare cu apă, adiacentă străzii Rândunicii, pe latura vestică a amplasamentului, rețea care actualmente alimentează toate construcțiile existente din imediata apropiere.

2.6.2. Canalizare menajeră

Există rețea de canalizare limitrofă incintei studiate.

2.6.3. Canalizare pluvială

Există canalizare pluvială în zonă. O parte din apele meteorice sunt absorbite de teren, iar celelalte sunt preluate de rigolele adiacente drumului asfaltat existent.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețea LEA 0,4 kW la care se pot racorda viitoare obiective, aceasta deserving casele din vecinătatea incintei cu propuneri.

2.6.5. Alimentarea cu energie termică

În zona studiată și în cea din apropiere nu există producători sau distribuitori de energie termică produsă centralizat.

2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există rețea la care se pot racorda viitoare obiective, aceasta deserving casele din vecinătatea incintei cu propuneri.

2.6.7. Telecomunicații

În zonă există rețea la care se pot racorda viitoare obiective, la V de incintă, paralelă cu frontul stradal (str. Rândunicii).

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural - cadru construit

În zona studiată, care este relativ puțin ocupată de construcții sau activități permanente, nu există surse majore sau medii de poluare. Problemele pot apărea datorită:

- eventualelor depozități accidentale de gunoi, neautorizate, sau de îngrășăminte chimice - în perioada sezonului agricol.

În zonă, cu excepția străzii Rândunicii, nu există drumuri amenajate corespunzător.

2.7.2. Riscuri naturale și antropice

Pe ansamblul zonei, nu există risc natural major, de exemplu, inundații sau incendii.

2.7.3. Căi de comunicații

Practic, zona dispune de drumuri amenajate. Relația cu municipiul se face din strada Rândunicii, asfaltată.

2.7.4. Echiparea tehnico-edilitară

Cu excepția rețelei de distribuție a energiei electrice existente printr-o LEA 0,4kW, a unei conducte de apă industrială Dn 800 mm (conductă care nu este în exploatare) și a unei conducte de apă potabilă Dn 800 mm, nu există rețele sau artere majore ce pot constitui un risc pentru zonă.

2.7.5. Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic

În zona studiată nu există valori de patrimoniu, monumente de arhitectură sau zone construite protejate și nici terenuri sau clădiri cu destinație specială.

În privința potențialului balneo-turistic, nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

2.8. Opțiuni ale populației

Datorită accesibilității investiționale, zona a devenit interesantă, în principal în ceea ce privește construcția de clădiri rezidențiale, putând fi privită ca o extindere a cartierului Grădiște.

Considerăm că terenul studiat are un mare potențial de dezvoltare pentru municipiul Arad prin realizarea unui cadru nou construit. Prin temă și soluția urbanistică se caută a se realiza o zonă rezidențială în care omul și activitatea acestuia se vor îmbina cu mediul construit și cu cel natural.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul este situat în intravilanul municipiului Arad, proprietate privată persoană fizică.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin P.U.G. aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Arad nr. 142/2005, în zonă există interdicție temporară de construire până la elaborare de P.U.Z (amplasamentul este situat în U.T.R. nr. 55).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent nu oferă nimic din ceea ce ar putea fi pus în valoare prin acest proiect; relieful este plat, vegetație pitică, absență ape curgătoare.

Pe amplasamentul propus există posibilități de construire, ținând cont de condițiile de fundare a terenului și de adaptare a activităților la condițiile de climă.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației în incinta studiată se va face conform planșei de reglementări; accesul în incinta studiată se va face prin strada Rândunicii și strada Ion Agârbiceanu.

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

3.5.1. Principalele funcțiuni propuse ale zonei care să permită enunțarea reglementărilor, precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute în regulament sunt:

a. Funcțiunea dominantă a zonei:

zonă de locuire L - locuințe individuale și colective mici, cu maxim S+P+E, P+2E+M, niveluri în regim de construire discontinuă (cuplat sau izolat):

- anexe gospodărești;

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

b. Funcțiunile complementare admise ale zonei

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.Z.

Anexele gospodărești care produc murdărie (grajd, coteț etc.) se admit numai grupate.
Scopul principal al studiului îl reprezintă stabilirea condițiilor pentru:

- utilizarea funcțională a terenului în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- trasarea și profilarea viitoarelor drumuri în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism;
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei funcționări adecvate a obiectivelor propuse;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

În acest sens, se va analiza:

- asigurarea de spații verzi de protecție;
- echiparea tehnico-edilitară prin crearea rețelelor de apă, electricitate, bransamentele fiind lăsate în seama proprietarilor;
- modul de utilizare al terenului și relația cu vecinătățile.

3.5.2. Stabilirea destinației și ocupării terenului

a. Ocuparea terenului admisă.

În incinta studiată vor fi amplasate construcții conform planului de reglementări urbanistice anexat.

Clădirile propuse vor avea un regim de înălțime S+P+2E, cu înălțimea maximă de $H = 14,50$ m; înălțimea construcțiilor va ține cont de:

- respectarea regulilor arhitectural-urbanistice ale ansamblului urban zonal;
- respectarea cerințelor de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;
- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și a celui construit existent.

b. Ocuparea terenului interzisă.

Nu se vor desfășura:

- activități poluante în clădiri sau incintă;
- nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene;
- nu se va construi în zona de protecție a conductelor de transport apă potabilă, industrială, gaz etc. ce traversează zona studiată;

În zona studiată nu se vor amplasa construcții cu înălțimea maximă mai mare de 14,50 m.

Nu se vor amplasa construcții industriale sau agricole.

Nu se va permite construirea anexelor în vederea creșterii animalelor, păsărilor etc. în vederea comercializării lor.

Se vor autoriza construcții de locuințe provizorii și/sau de serviciu, spații de prestări servicii (altele decât cele prevăzute în actualul proiect de urbanism) numai în baza unui proiect de urbanism elaborat și aprobat conform reglementărilor în vigoare.

3.5.3.. Aspectul exterior al construcțiilor.

● Fațade.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli din praf de piatră, placaje aparente din piatră sau cărămidă, închideri din panouri sandwich, tâmplării PVC sau metal.

● Acoperișuri.

Se vor realiza învelitori din șarpante metalice sau lemn, acoperite cu panouri sandwich, membrane sau țiglă.

● Împrejmuiri.

Împrejmuirea parcelei față de domeniul public se va face din elemente cu înălțimea maximă de 2,10 m, transparente, cu un soclu plin de maxim 50 cm. Se vor accepta împrejmuiri opace doar între vecini.

- Plantații.

Pe terenul destinat spațiului verde propus, pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, se vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii urbane create.

Indicatori de parcelă:

- procentul de ocupare a terenului

$$POT = (S_C / S_T) \% = 40 \%$$

- coeficientul de utilizare a terenului

$$CUT = (S_{CD} / S_T) = 1,0.$$

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA					
	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00	425,00	0,29
2	CIRCULATII CAROSABILE si ACCESE PROPUSE	0,00	0,00	406,00	0,28
3	CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE	13.934,61	9,61	13.934,61	9,61
4	ZONE PIETONALE EXISTENTE	711,82	0,49	711,82	0,49
5	SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA	0,00	0,00	2149,00	1,48
6	SPATIU VERDE DE PROTECTIE	13.054,34	9,00	13.054,34	9,00
7	ZONA DE LOCUIT	19.741,09	13,62	19.741,09	13,62
8	TEREN AGRICOL, PASUNE	97.558,14	67,28	93.958,14	64,80
9	PISCINA si TEREN DE TENIS	0,00	0,00	620,00	0,43
TOTAL ZONA STUDIATA		145.000,00	100,00	145.000,00	100,00

BILANT TERITORIAL INCINTA					
TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	0,00	0,00	425,00	11,80
2.	Teren arabil	3600,00	100,00	0,00	0,00
3.	Zone verzi amenajate	0,00	0,00	2149,00	59,70
4.	Circulații (pietonale, platforme și parcaje)	0,00	0,00	406,00	11,28
5.	Piscină și teren de tenis	0,00	0,00	620,00	17,22
TOTAL GENERAL		3600,00	100,00	3600,00	100,00

3.6. Echiparea tehnico-edilitară

3.6.1. Alimentarea cu apă în scop menajer și potabil a incintei

Soluția convenabilă din punct de vedere tehnico-economic privind alimentarea cu apă potabilă pentru toate cerințele unui astfel de obiectiv este racordarea la rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Arad.

Avantajele racordării la rețeaua existentă reies din faptul că sursa de apă este permanentă și la calitatea cerută de norme.

Calculul necesarului de apă se face după SR 1343/1/95 și STAS 1478/90 și cuprinde elemente pentru:

- nevoi gospodărești;
- spălare, întreținere spații verzi;
- întreținere-restituție apă;

Apa caldă menajeră se va produce local, în microcentrale termice individuale sau instalații moderne de producere a agentului termic, amplasate în incinte.

Pentru asigurarea necesarului de apă, s-au avut în vedere toate folosințele stabilite în cazul clădirilor cu destinație rezidențială.

Conductele sistemului de racordare a incintei propus din interiorul zonei studiate se vor realiza din PEHD dimensionate conform breviarului de calcul (după SR EN 1343/2006).

Întrucât pe amplasamentul unde se propune a se executa construcțiile există o conductă de apă industrială Dn 800 mm PREMO (conductă care nu este în exploatare) și o conductă de apă potabilă Dn 800 mm PREMO, amplasarea construcțiilor se va face la o distanță de minimum 10 m față de conducta de apă industrială (conform planului de situație anexat).

3.6.2. Apele uzate, canalizarea

Canalizarea menajeră se propune a se rezolva prin racordarea la rețeaua municipală. Conductele sistemului de racordare la canalizarea menajeră propusă pentru zona studiată se vor realiza din PVC-KG dimensionate conform breviarului de calcul (după SR EN 1343/2006).

Soluțiile finale referitoare la modalitate de branșare vor fi stabilite de operatorul CA în avizul pentru furnizarea serviciilor de apă și canalizare, care se vor solicita la faza următoare, după aprobarea P.U.Z.

Pentru apele pluviale colectate de pe suprafața căilor de acces auto și a parcajelor se face propunerea ca acestea să fie descărcate parțial în zona verde din incinta obiectivelor, surplusul fiind deversat în rețeaua de colectare adiacentă carosabilului străzii Rândunicii. În aceste condiții, se va ține cont de acest aspect astfel încât să se realizeze pantele de scurgere corespunzătoare.

Pentru apele pluviale colectate de pe suprafața acoperișurilor și, parțial, de pe căile de acces, se va adopta tot o soluție locală, și anume: prin realizarea unui sistem de jgheaburi, burlane și rigole vor fi dirijate spre rigolele principale ale străzii Rândunicii, care preiau și apele pluviale de la locuințele existente în vecinătate.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se propune realizarea unui racord electric aerian de 0,4 kV din LEA existentă de-a lungul străzii Rândunicii.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru execuția racordului propus, beneficiarul se va adresa S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A., Sucursala Arad.

3.6.4. Asigurarea cu servicii de telecomunicații

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii complexe de telecomunicații (internet), se va apela la distribuitorii de servicii telefonie atestați care dețin rețele existente în zonă (ROMTELECOM, RDS etc.).

3.6.5. Alimentarea cu energie termică

Asigurarea cu energie termică pentru încălzirea spațiilor din cadrul obiectivelor se va realiza în sistem tradițional (combustibil lichid sau solid) sau prin intermediul microcentralelor termice individuale (electrice sau gaz) și a soluțiilor moderne de producere a agentului termic, în zonă neexistând un sistem de furnizare centralizată a energiei termice.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor prezentate în prezenta documentație se va solicita soluția tehnică de alimentare către operatorul licențiat pentru distribuția gazelor naturale și anume S.C. E.On Gaz Distribuție S.A. Arad, la faza P.T.

Propunerea noastră privind alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor din prezentul P.U.Z. constă în racordarea la rețeaua existentă prin:

- realizarea branșamentelor de gaze naturale pentru fiecare construcție și a posturilor de reglare-măsurare gaze;
- realizarea instalațiilor de utilizare gaze naturale pentru fiecare construcție.

3.6.7. Gospodărirea deșeurilor menajere

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate într-un spațiu special amenajat. Pentru colectarea acestora, se va încheia un contract de prestări servicii cu o firmă de profil.

3.7. Probleme de mediu

Pentru zona studiată, preconizarea problemelor de mediu conform criteriilor stabilite prin *Anexa 1 la Hotărârea nr. 1076/2004*, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe vizează următoarele aspecte:

1. Caracteristicile planului.

a. Prin planul de urbanism elaborat se creează cadrul dezvoltării zonei studiate; amplasamentul în studiu se află în intravilanul municipiului Arad, actualmente teren arabil, limitrof unei zone în care există fond construit;

b. Planul de urbanism se integrează în planurile existente în zonă, prin completarea acestora, având în vedere tipul de funcțiuni propuse, conform celor expuse la punctul a);

c. În privința dezvoltării durabile a zonei, planul are importanță întrucât vine în sprijinul extinderii pe termen lung a suprafețelor construite și a spațiilor verzi amenajate și de protecție;

d. Probleme de mediu relevante.

Se va avea în vedere, în acest sens, gestionarea corespunzătoare a deșeurilor menajere, a apelor menajere și pluviale, amenajarea de spații verzi în zona de locuit;

e. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu:

- deșeurile menajere vor fi colectate în europubele individuale pentru fiecare locuință și gestionate de către o firmă specializată la nivel municipal;

- apele menajere se vor colecta în sistemul centralizat al municipiului Arad;

- apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor și de pe suprafața carosabilă a acceselor nou propuse vor fi dirijate în rigolele existente și colectate în rețeaua municipală;

- vor fi amenajate spații verzi.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate.

Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

În urma analizei efectelor produse de realizarea prezentului P.U.Z. rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

3.7.1. Diminuarea/eliminarea surselor de poluare

În zona studiată, care este foarte puțin ocupată de construcții sau activități permanente, nu există surse majore sau medii de poluare, nedeșfășurându-se activități care să creeze noxe periculoase pentru aer și sol. Probleme pot apărea datorită:

- existenței unor sălășe provizorii, neautorizate, cu un număr mai mare de animale, a căror dejecții nu sunt tratate corespunzător;

- eventualelor depozitări accidentale de gunoi, neautorizate, sau de îngrășăminte chimice - în perioada sezonului agricol.

Nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita calitatea apei sau a solului.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pe ansamblul zonei, nu există risc natural major, de exemplu, inundații sau incendii.

Apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor vor fi dirijate conform propunerilor de la pct. 3.6.2.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Colectarea apei uzate se va face conform propunerilor de la pct. 3.6.2.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Modul de gospodărire a deșeurilor și ambalajelor

Se va face conform propunerilor de la pct. 3.6.7.

Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

În urma analizei efectelor produse de realizarea prezentului P.U.Z. rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

Existența acestora în zona studiată este minimă, eliminarea lor făcându-se prin urbanizarea zonei. În zonele cu depozitări neautorizate de gunoi și deșeuri, se va interveni prin îndepărtarea acestora.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe terenul destinat spațiului verde propus, pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, se vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii urbane create.

Se vor prevedea plantații de aliniament de-a lungul gardurilor de împrejmuire transparente și perdele de protecție pentru diminuarea poluării fonice.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul.

3.7.8. Refacerea peisagistică

Tipurile, varietatea și densitatea vegetației noi se vor coordona cu ansamblul zonei și, respectiv, cu indicii de zonă verde specificați și detaliați în regulamentul de urbanism.

3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear

În zona studiată, turismul și agroturismul nu au un aport semnificativ.

În privința potențialului balnear, nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

3.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, se rezolvă disfuncționalitățile existente privind:

- căile de comunicație, prin crearea unei rețele de acces corespunzătoare;
- rețelele edilitare se vor asigura pentru toată zona în ce privește alimentarea cu apă, canalizarea menajeră, pluvială, electrice, telefonie, energie termică;
- vor fi amenajate spații verzi de incintă.

Utilitățile propuse elimină disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Tipuri de proprietate pe teren

În zona cu propuneri nu există terenuri proprietate publică de interes național și județean.

Terenurile aflate în proprietatea beneficiarilor sunt terenuri agricole.

Tipurile de terenuri existente, proprietate publică și privată de interes local, sunt prezentate în planșa 04S.

3.8.2. Circulația terenurilor între deținători

În vederea facilitării prevederii și urmării realizării obiectivelor de utilitate publică, acestea au fost sintetizate în tabelul de mai jos.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ					
TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Teren aparținând domeniului public de interes local	115.963,53	79,97	115.963,53	79,97
2.	Teren aparținând persoanelor fizice și juridice	29.036,47	20,03	29.036,47	20,03
	TOTAL GENERAL	145.000,00	100,00	145.000,00	100,00

4. Concluzii - măsuri în continuare

4.1. Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice

Din cele prezentate la capitolele anterioare rezultă respectarea prevederilor certificatului de urbanism nr. 125/11.02.2011, emis de Primăria municipiului Arad.

Terenul studiat are un mare potențial de dezvoltare pentru municipiul Arad, prin realizarea unui cadru nou construit. Prin temă și soluția urbanistică se caută a se întregi zona rezidențială, în care omul și activitatea acestuia se vor îmbina cu mediul construit și cu cel natural.

4.2. Categoriile principale de intervenție

Principalele categorii de intervenție ce susțin și permit materializarea propunerilor sunt:

- realizarea de rețele edilitare și drumuri de acces în incintă;
- dotări de interes zonal și local, după caz.

Toate funcțiunile grupate și amplasate în zonă se coordonează cu mențiunile existente menținute. Nicio investiție nu se va pune în funcțiune înainte de a se asigura cu toate utilitățile realizate în avans, prezentate conform H.G. 1076/2004 și Legea 50/1991. Beneficiarul și proiectantul optează în toate cazurile la varianta de utilități centralizate, realizate etapizat.

4.3. Priorități de intervenție

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă și sintetizează cerințele și posibilitățile zonei în concordanță cu programul Primăriei municipiului Arad de valorificare a acestui perimetru.

Lucrările necesare de elaborat în perioada următoare sunt:

- demararea procedurilor de valorificare a terenului;
- asigurarea de fonduri pentru utilități și dotări;
- inventarierea și rezolvarea situațiilor ce impun elaborarea altor proiecte de urbanism pentru obiectivele sau funcțiunile speciale neanalizate detaliat în P.U.Z.

4.4. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate; eventuale restricții

Terenul studiat are un mare potențial de dezvoltare pentru municipiul Arad, prin realizarea extinderii zonei rezidențiale, prin temă și soluția urbanistică căutându-se a se realiza o zonă de locuire în care omul și activitatea acestuia se vor îmbina cu mediul construit și cu cel natural.

Condițiile și restricțiile sunt precizate la capitolele de propuneri și regulament de urbanism.

Întocmit,
arh. Mircea BATCU

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: **P.U.Z. - Construire locuință unifamilială P+1E, piscină și teren de tenis**

Amplasament: **mun. Arad, str. Rândunicii FN, jud. Arad**

Beneficiar: **GHINEA ANDREI CĂTĂLIN**

Proiectant: **S.C. "BATCU Design" S.R.L. Arad**

Proiect nr.: **470/2010**

Faza: **P.U.Z.**

Conținut volum: vol. II, **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

BORDEROU – VOLUMUL II

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPĂT
2. FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI
3. BORDEROU VOL. II
4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
 - art. 1. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
 - art. 2. Protecția față de poluare și alte riscuri
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 - art. 3. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - art. 4. Circulații, accese
 - art. 5. Staționări
 - art. 6. Parcaje
 - art. 7. Circulația pietonală, trotuare, piste bicicliști
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
 - art. 8. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
 - art. 9. Realizarea de rețele tehnico-edilitare
 - art. 10. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
 - art. 11. Condițiile de ocupare a terenurilor. Caracteristicile terenurilor
 - art. 12. Regimul și înălțimea construcțiilor
 - art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor
 - art. 14. Procentul de ocupare a terenurilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi
 - art. 15. Amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierului urban
 - art. 16. Împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale
 - art. 17. Funcțiunea dominantă a zonei
 - art. 18. Funcțiunile complementare admise ale zonei
 - art. 19. Utilizări permise
 - art. 20. Utilizări permise cu condiții
 - art. 21. Interdicții permanente

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- art. 22. Tipuri de subzone funcționale

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- art. 23. U.T.R. nr. 1
- art. 24. Prevederi

Întocmit,
arh. Mircea BATCU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a proiectului, având un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare, amplasare, realizare și conformare a terenurilor și construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Conform prevederilor din Ghid - metodologia, elaborarea și conținutul-cadru al P.U.Z., GM010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților;
- reducerea/desființarea disfuncționalităților;
- încadrarea în prevederile H.G. 1076/2004.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul M.L.A.P.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. aprobat prin H.C.L. al municipiului Arad nr. 142/2005, care cuprinde reglementări pentru zona studiată, și în prescripțiile R.L.U. aferent P.U.G. pentru zona care face obiectul prezentei documentații;

P.U.Z. este elaborat pe ridicarea topo actualizată (anexă la C.U. nr. 125/11.02.2011), conține studii geotehnice și avizele furnizorilor de utilități.

3. Domeniul de aplicare

Conform prevederilor legislației în vigoare, în special H.G. 525/1996 și Legea nr. 350/2001, republicată, prezenta documentație și regulamentul aferent stabilesc contextul general, dar și locul în care se poate demara și finaliza investiția din tema de proiectare.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Planul de urbanism se integrează în planurile existente în zonă, prin completarea acestora, având în vedere tipul de funcțiuni propuse;

art. 1. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu:

- deșeurile menajere vor fi colectate în europubele individuale de către o firmă specializată la nivel local;
- apele menajere se vor colecta în sistemul centralizat al municipiului Arad;
- apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor și de pe suprafața carosabilă a acceselor nou propuse vor fi dirijate în rigolele existente și colectate în rețeaua municipală;
- vor fi amenajate spații verzi.

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

art. 2. Protecția față de poluare și alte riscuri:

- pentru construirea clădirilor și a instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art. 3. Construcțiile trebuie să fie amplasate în interiorul parcelei:

- la aliniamentul construcțiilor existente, în situația în care nu este indicat un alt aliniament la A.C., cu respectarea Codului civil;
- în retragere față de aliniamentul construcțiilor existente, după caz, în funcție de avize;
- la aliniamentul indicat în documentul grafic.

Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții este conform profilului, minim la fila clădirilor existente sau propuse în imediata vecinătate.

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil; distanța minimă admisă între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății este de 1,90 m.

Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art. 4. Circulații, accese.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă; se va asigura zona de protecție și accesibilitatea pe ambele laturi.

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

Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001 privind persoanele cu handicap.

Facilitarea accesului forțelor de intervenție la cel puțin două fațade.

art. 5. Staționări

Staționarea vehiculelor corespunzătoare construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice (incinte, lot etc.).

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor H.G. nr. 252/1999 și a normativelor în vigoare, inclusiv noul Cod rutier.

art. 6 Parcaje

Suprafața parcajelor se determină în funcție de capacitatea construcției, în acest caz, fiind prevăzute minim un loc de parcare/locuință unifamilială cu lot propriu. Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale, vor fi prevăzute garaje până la ocuparea completă a acestora.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje; de regulă, acestea se vor asigura în afara domeniului public.

art. 7. Circulația pietonală, trotuare, piste cicliști.

Strada adiacentă va fi flancată de trotuare de 1,50 m, realizate din dale sau îmbrăcăminte asfaltică.

La accesele carosabile sau trecerile de pietoni ele vor coborî până la cota drumului, conform N051/2001.

Conform celor precizate nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre loturi se poate derula fără probleme pe căile rutiere propuse.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

art. 8. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Pentru locuințele individuale se vor putea realiza, cu avizul organelor administrației publice locale:

- soluții de echipare în sistem individual cu instalații care să respecte normele tehnice, sanitare, de protecția mediului și prevederile Codului civil;
- obligația beneficiarului de a racorda construcția la rețeaua centralizată publică după realizarea acesteia, conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară.

art. 9. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Lucrările de realizare de rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționare a construcțiilor se vor face cu avizul organului ce eliberează A.C. pentru zonă.

Cheltuielile pentru racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sunt suportate în întregime de către beneficiar.

art. 10. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului. Rețelele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații și gaze sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, după realizarea lor, intră în proprietatea publică indiferent de modul de finanțare.

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

art. 11. Condiții de ocupare a terenurilor. Caracteristicile terenurilor

Terenurile parcelate, pentru a fi construibile, trebuie să îndeplinească următoarele:

- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare unei funcționări în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;
- asigurarea accesului la drumul public existent direct sau prin servitute;
- se va respecta parcelarea propusă prin actualul P.U.Z. în condițiile aprobării acestuia.

art. 12. Regimul și înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis: S+P+2E, cu înălțimea maximă la cornișă de H=14,50 m.

Înălțimea construcțiilor va ține cont de:

- respectarea regulilor arhitectural-urbanistice ale ansamblului urban zonal;
- respectarea cerințelor de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;
- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și a celui construit existent.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului ansamblului urban al zonei.

art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor

Se vor respecta următoarele reguli:

- autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție, prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și interesului vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane;
- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- sunt interzise imitațiile stilistice;
- lucrările tehnico-edilitare trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor;
- instalațiile de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, cablu TV, precum și punctele de racord ale acestora vor fi astfel concepute încât să nu deranjeze aspectul arhitectural al construcțiilor și al zonei înconjurătoare;

- materialele utilizate la executarea construcțiilor vor fi:
 - materiale de construcții durabile;
 - șarpante tradiționale cu învelitori din țigle sau învelitori ușoare;
 - finisajele exterioare, adecvate funcțiunii, vor fi executate din materiale naturale (lemn, piatră) sau tencuieli cu vopsitorii deschise la culoare, în concordanță cu ansamblul urban;
 - tâmplăriile pot fi realizate din lemn stratificat sau PVC, cu geamuri higrotermice;
- materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate, aparent, în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi;

art. 14. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face cu condiția ca procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limita propusă.

Procentul de ocupare a terenului maxim admis P.O.T. = 40%

Coeficientul de utilizare a terenului maxim admis C.U.T. = 1,0.

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

art. 15. Amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierului urban.

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

Vegetația existentă va fi păstrată la maxim. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.

Plantările de arbori se vor face la distanțe suficiente față de construcții pentru protejarea acestora din punct de vedere al stabilității.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore fiecare la 30 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde, după caz, ~ 30% din suprafața totală a terenului;

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

Obligatorietatea creării și întreținerii de spații verzi și plantate va fi stipulată și în Autorizația de Construire.

art. 16. Împrejuriri

Împrejuririle vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior, atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

Împrejuririle vor fi transparente la stradă, semiopace sau opace către vecini. Înălțimea pe exterior va avea minimum 2 m. Împrejmuirea parcelei față de domeniul public se va face din elemente cu înălțimea maximă de 2,10 m, transparente, cu un soclu plin de maxim 50 cm.

Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale rezistente, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție pentru circulația pietonală și auto.

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Conform P.U.G. al mun. Arad, zona face parte din U.T.R. 55.

art. 17. Funcțiunea dominantă a zonei: funcțiunea de locuire - zonă rezidențială.

art. 18. Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii.

art. 19. Utilizări permise:

- construcții pentru locuințe individuale și colective mici, cu maxim S+P+2E, niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- spații comerciale și de prestări servicii;
- echipare tehnico-edilitară specifică zonei rezidențiale;
- anexe gospodărești;
- amenajări carosabile și pietonale, accese auto, spații pentru parcare auto;
- amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban în aliniament stradal;

art. 20. Utilizări permise cu condiții

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.Z.

Anexele gospodărești care produc murdărie (grajd, coteț etc.) se admit numai grupate.

art. 21. Interdicții permanente

Nu se vor desfășura:

- activități poluante în clădiri sau incintă;
- nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene;
- nu se va construi în zona de protecție a conductelor de transport apă potabilă, industrială, gaz etc. ce traversează zona studiată;
- nu se vor amplasa construcții cu înălțimea maximă mai mare de 14,50 m.
- nu se vor amplasa construcții industriale sau agricole.
- nu se va permite construirea anexelor în vederea creșterii animalelor, păsărilor etc. în vederea comercializării lor și nici desfășurarea activităților poluante în clădiri sau incintă.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

art. 22. Tipuri de subzone funcționale

Locuirea (L)

Subzone - locuințe individuale: S+P+1E sau P+2E+M Li

Instituții și servicii (LS)

Subzone:

- construcții comerciale ISc

Unități de prestări servicii (IS)

Subzone:

- servicii, prestări etc. ISs

Căi de comunicație (C)

Subzone:

- căi de comunicație rutiere DN, DJ Crn
- căi de comunicație drum cat. II, III Crd
- cicliști Cc

Spații plantate, agrement, sport

Subzone:

- sport SPr

- parcuri	SPp
- perdele de protecție	SPpp
- agrement	SPa

Gospodărire comunală (GC)

Echipare edilitară (TE)

Tipuri: apă, canal menajer, canal pluvial, electric, gaze, telefonie.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

art. 23. U.T.R. nr. 55

Funcțiunea principală în zonă este locuința familială, funcțiune căreia i s-au asociat unele funcțiuni impuse de specificul zonei de locuit.

Funcțiunea zonei fiind de locuire, ne vom referi în continuare la caracteristicile principale pentru această funcțiune, respectiv la funcțiunile complementare aferente ei.

Funcțiunii principale 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 destinația locuințelor: 50%;
- procentul maxim din aria utilă a clădirilor care este destinația funcțiunilor complementare 50%.

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

Calculul Ad, Ac, Au se face conform normativelor, cu respectarea legilor în vigoare. În calculul ariei de locuire intră numai camerele de locuit, adică acele încăperi (separate) care au simultan următoarele caracteristici:

- lumină directă;
- suprafața pardoselii minimum 9,00 mp;
- înălțime liberă de minimum 2,5 m pe minimum 2/3 din suprafața pardoselii;
- nivelul pardoselii în întregime deasupra nivelului terenului.

Zona cuprinde o subzonă în totalitate cu locuințe unifamiliale.

art. 24. Prevederile actualului regulament pot fi modificate prin proiecte de urbanism aferente sau alte studii de specialitate.

Întocmit,
arh. Mircea BATCU