

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2008

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire blocuri de locuințe”, str.Liviu Rebreanu nr. 98/c, beneficiar SC EDIL CONSTRUCȚII SA ARAD, proiect nr. 08/2008, elaborat de SC ORGANI TECH SRL

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr.26.299 din 28.05.2008;

-raportul nr. ad.26.299 din 28.05.2008 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire blocuri de locuințe”, str.Liviu Rebreanu nr. 98/c, beneficiar SC EDIL CONSTRUCȚII SA ARAD, proiect nr. 08/2008, elaborat de SC ORGANI TECH SRL;

-rapoartele Comisiilor de specialitate;

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

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

HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Construire blocuri de locuințe”, str.Liviu Rebreanu nr.98/c, beneficiar SC EDIL CONSTRUCȚII SA ARAD, proiect nr. 08/2008, elaborat de SC ORGANI TECH SRL

Art.2. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar SC EDIL CONSTRUCȚII SA Arad și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire blocuri de locuințe”, str.Liviu Rebreanu nr. 98/c, beneficiar SC EDIL CONSTRUCȚII SA ARAD, proiect nr. 08/2008, elaborat de SC ORGANI TECH SRL.

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse în Certificatul de Urbanism nr.3579/2007, în conformitate cu legislația în vigoare și regulamentul aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Construire blocuri de locuințe”, str.Liviu Rebreanu nr. 98/c, beneficiar SC EDIL CONSTRUCȚII SA ARAD, proiect nr. 08/2008, elaborat de SC ORGANI TECH SRL.

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT ȘEF
Serviciul Construcții și Urbanism
Nr.ad 26.299 din 28.05.2008

RAPORT

Denumire proiect: Construire blocuri de locuințe
Adresa : Str. Liviu Rebreanu nr.98/c
Beneficiar: SC EDIL CONSTRUCȚII SA Arad
Proiect nr.: 08/2008
Elaborat: SC ORGANI TECH SRL

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.3579/2007, privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal/indicativ GM 010-2000.

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

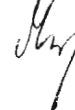
După expirarea termenului (30 de zile) și îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere, se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

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

Arhitect Șef
ing. Carmen Balazs



Șef Serviciu
ing. Mirela Szasz



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE

Str. L. Rebreanu , nr.98/C , intravilan municipiul Arad , jud. Arad

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z.

TITLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1.1. Presentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe terenul reglementat prin „P.U.Z.- Construire blocuri de locuințe”.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism „P.U.Z.- Construire blocuri de locuințe ” explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate publică al Consiliului Local Municipal Arad. Procesul verbal al ședinței Consiliului Local Municipal Arad prin care acest regulament a fost aprobat se va include în anexă la prezenta documentație. Anexa face parte integrantă din regulament.

1.4. Presentul regulament poate fi modificat dacă prin Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza căroră s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal – Construire blocuri locuințe.

I.2. BAZA LEGALĂ

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu completările și modificările ulterioare
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea 137/1995, privind protecția mediului cu modificările ulterioare
- H.G.R. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – G.M. - 007 - 2000
- Ordinul 176/N/2000 al MLPAT – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z.
- P.U.G. Municipiul Arad -1998 / Proiect Arad s.a.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal „ Construire blocuri de locuințe ” împreună cu Regulamentul Local de Urbanism cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe categoria de teren aflată în interiorul zonei studiate.

Zona studiată face parte din U.T.R. nr. 13 - 14 – Regulament Local de Urbanism – Municipiul Arad

3.2 Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a realizat conform art. 14 din R.G.U. și a fost exprimată grafic în planșele de REGLEMENTĂRI și UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ. Condițiile de amplasare a clădirilor în subzonele stabilite sunt expuse în Titlul IV al prezentului regulament, în conformitate cu prevederile R.G.U. și anexele sale.

3.4. În planșa UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ au fost puse în evidență subunitățile, cu indicarea zonelor pe care le includ. Planșa UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ face legătura între reglementările expuse grafic în aceste planșe și prescripțiile detaliate expuse în Titlul IV prezentului regulament.

În cadrul Titlului IV, pentru o corelare mai bună între partea desenată și cea scrisă au fost incluse la începutul descrierii fiecărei U.T.R. și desenele care o reprezintă.

TITLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Zona studiată nu face obiect de reglementare pentru prevederile art. 3 din Regulamentul general de urbanism - Terenuri agricole din extravilan .

4.2. Zona studiată nu face obiect de reglementare pentru prevederile art. 4 din Regulamentul general de urbanism - Terenuri agricole din intravilan .

4.3. . Zona studiată nu face obiect de reglementare pentru prevederile art. 5 din Regulamentul general de urbanism – Suprafețe împădurite .

4.4. Zona studiată nu face obiect de reglementare pentru prevederile art. 6 din Regulamentul general de urbanism – Resursele subsolului .

4.5. Zona studiată nu face obiect de reglementare pentru prevederile art. 7 din Regulamentul general de urbanism – Resurse de apă și platforme meteorogice .

4.6. Zona studiată nu face obiect de reglementare pentru prevederile art. 8 din Regulamentul general de urbanism – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate .

4.7. Zona studiată nu face obiect de reglementare pentru prevederile art. 9 din Regulamentul general de urbanism – Zone construite protejate .

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Zona studiată nu face obiect de reglementare pentru prevederile art. 10 din Regulamentul general de urbanism – Expunerea la riscuri naturale.

5.2. Zona Ed , amplasamentul P.T. (post trafo) și zona de protecție a acesteia intră sub incidența prevederilor art. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice din R.G.U. cu respectarea prevederilor următoarelor legi și acte normative:

Autorizarea construcțiilor în această subzonă este permisă cu respectarea prevederilor art. 11 din R.G.U.

UTILIZĂRI PERMISE

- Orice fel de construcții sau amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora.
- Lucrări de extindere a capacității postului trafo

UTILIZĂRI INTERZISE

- Toate tipurile de construcții și amenajări interzise prin norme tehnice specifice, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice.

5.3. Lucrările de utilitate publică propuse spre realizare prin P.U.Z. Construire blocuri de locuințe sunt expuse în Vol. I – Memoriu de prezentare și în următoarele planșe:

- Reglementări urbanistice/Zonificare funcțională - Planșa 2
- Reglementări – echipare edilitară – Planșa 3

- Proprietatea asupra terenurilor – Planșa 4
- Lucrările aferente acestor obiective și terenurile alocate sunt supuse prevederilor art. 13 și art. 16 din R.G.U., iar autorizarea construcțiilor pe aceste terenuri se face cu respectarea prevederilor cuprinse în aceste articole

UTILIZĂRI PERMISE

- Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în P.U.Z. Construire blocuri de locuințe.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Construcții cu durată limitată de existență (provizorii)

UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice fel de construcții sau amenajare cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. În vederea asigurării condițiilor de însorire și confort psihologice autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 17 și a Anexei nr. 3 din Regulamentul General de urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Ordinul Ministerul Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației.
- P 71 - Normativ de proiectare privind iluminatul natural în clădiri industriale.
- STAS 6221 - Construcții civile, industriale și agrozootehnice.

Iluminatul natural al încăperilor.

6.2. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din Regulamentul General de urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea Cadastrului și publicații imobiliare nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare).

- Legea 137/1995 privind protecția mediului (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea nr. 82/1998 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor.
- Ordinul nr. 496/1998 al Ministerului Transporturilor și ONCGC privind aprobarea Metodologiei pentru executarea lucrărilor de cadastru al drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1996 privind aprobarea Normelor Tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.

6.3. Amplasarea clădirilor față de aliniament se va autoriza în condițiile art.23 din Regulamentul General de urbanism cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil art. 622.
- Legea nr. 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea protecției mediului nr.137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de autorizare și avizare sanitară.
- Ordinul MLPAT nr. 90/N și ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar al localităților.
- STAS 10144/2 - Străzi, trotuare, alei pietonale, piste de cicliști, prescripții de proiectare.

6.4. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va autoriza în condițiile articolului 24 din Regulamentul General de Urbanism și cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil art. 461-471 art. 590-599, art. 610-614.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicații imobiliare.
- Legea protecției mediului, nr. 137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).

- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Autorizarea construcțiilor se va face, în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile, în condițiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea următoarelor legi și acte normative.

- Codul civil art. 616-619.
- Legea 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor.
- Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență.
- P 118-99 - normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier - Terminologie.

UTILIZĂRI PERMISE

- Construcții și amenajări ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția

mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesul carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

7.2. La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile articolului 26 din Regulamentul General de Urbanism, referitoare la accesul pietonale și de asemenea condițiile următoarelor legi din acte normative:

- Codul Civil - art. 616-619.
- Legea nr. 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- CPH - 193 - Normativ pentru adaptarea construcțiilor și locurilor publice la cerințele persoanelor handicapate.
- P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- STAS 10144/2 - străzi, alei pietonale și piste de cicliști. Prescripții de proiectare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Asigurarea echipării edilitare a construcțiilor va avea în vedere la autorizarea acestora, îndeplinirea condițiilor articolelor 27, 28 și 29 din regulamentul General de urbanism, cu respectarea prevederilor următoarelor legi și acte normative.

- Codul Civil art. 610.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea protecției mediului nr. 137/1995 (cu modificările ulterioare).
- P.E. - 132 Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 122-99 - Normativ de proiectare și execuție a lucrărilor de alimentare cu apă a localităților.
- NTPA-002/97 - Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților.

- S.R. - 8591/97 - Rețele electrice subterane. Condiții de amplasare.
- STAS 9570/1 - Marcarea și reparare rețelelor de conducte și cabluri în localități.
- S.R. 1343-1 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 1481 - Canalizări - rețele exterioare. Criterii generale și studii de proiectare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Operațiile de parcelare care se vor efectua pe terenurile nou introduse în intravilan vor respecta prevederile articolului 30 din Regulamentul General de urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 350/2001 a urbanismului.
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Ordinul MLPAT nr. 90/N și ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Normelor metodologice privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități.
- Ordinul MLPAT 91/1991 privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de amenajare teritoriului și urbanism.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Autorizarea amenajării spațiilor verzi și a împrejmuirilor se va face în condițiile aplicării prevederilor articolului 34 și anexa 6 și a articolului 35 din Regulamentul General de urbanism, cu respectarea mențiunilor din următoarele legi și acte normative:

- Codul Civil art. 607-6089, art. 590-601, art. 606, art. 611, art. 622.
- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 137/1995 (republicată cu modificările ulterioare) privind protecția mediului.
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.

TITLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. SUBZONE FUNCȚIONALE

11.1. Zonele funcționale sunt puse în evidență în planșa REGLEMENTĂRI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

11.2. Zonele funcționale sunt determinate în planșa UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ și sunt expuse în prezentul regulament.

În Regulamentul Local de Urbanism – Municipiul Arad zona studiată este inclusă în U.T.R. nr. 13-14 . În aceste condiții , zonele au fost identificate cu subunități , ca părți ale unității în care sunt incluse.

11.3. Zonele funcționale care alcătuiesc teritoriul reglementat sunt următoarele :

- Zona pentru locuințe regim mediu – Lm - în U.T.R. 13.1
- Zona pentru echipare edilitară – Ed - în U.T.R. 13.2

TITLUL IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

1. U.T.R. nr. 13.1

1.1. Capitolul I - Generalități

Articolul 1

- (1) U.T.R. 13.1 se află situată la nord de Strada Liviu Rebreanu , fiind delimitat la est și vest de proprietăți private având destinația locuințe colective , iar la nord de un teren viran având destinația de spațiu verde.
- (2) U.T.R. 13.1 este alcătuită din zona Lm

Articolul 2

- (1) Funcțiunea U.T.R.13.1 este de zonă de locuințe cu înălțime medie

1.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenului

Articolul 4 Utilizări permise

În această unitate este permisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor cu următoarele destinații:

- locuințe colective și funcțiuni complementare
- echipare tehnico - edilitară
- amenajări de spații verzi
- accese carosabile , pietonale , parcaje , garaje

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zona de protecție a drumurilor și a rețelelor edilitare este permisă cu avizul deținătorilor de drumuri și rețele edilitare.

Articolul 6 Interdicții permanente

Se interzice autorizarea construcțiilor suprateerane cu altă destinație funcțională decât cea stabilită prin art. 4

1.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Articolul 7 Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Orientarea locuințelor va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.

Articolul 8 Amplasarea față de drumurile publice

- (1) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.
- (2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la alineatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi.
- (3) În zona de protecția a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

Articolul 9 Amplasarea față de aliniament

- În zona Lm construcțiile se vor amplasa retrase de la aliniamentul Străzii Liviu Rebreanu cu o distanță de 26 m , iar față de aliniamentul Străzii Abatorului retrase cu o distanță cuprinsă între 12 și 21 m , în funcție compoziția volumetrică a frontului.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:
 - 1,90m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
 - 0,60m dintre golul care asigură privirea piezișă și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
- (2) Distanța minimă obligatorie între construcțiile de pe aceeași parcelă este cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.

1.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct conform destinației construcției.
- (2) Stabilirea, condițiilor, a tipului și a numărului de accese carosabile va respecta prevederile Anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism.

- (3) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,50m lățime și 4,2m înălțime

Articolul 12 Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinația clădirii.
- (2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulația persoanelor cu handicap.

1.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Articolul 13 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, energie electrică și canalizare.

Articolul 14 Realizarea de rețele tehnico edilitare

- (1) În cazul în care branșarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral în baza unor relații contractuale cu Primăria.
- (2) Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

1.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Articolul 16 Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea maximă admisă în U.T.R. 13.1 este de $S+P+6E+M$
- (2) Se pot realiza subsol sau demisol , în condin condițiile în care studiul geotehnic o permite

Articolul 17 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări realizarea construcții din următoarele puncte de vedere:

- conformarea construcției (se recomandă sarpanta)
- materiale de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje
- culorile ansamblului și ale detaliilor
- conformarea fațadei, amplasarea și dimensionarea golurilor.

Articolul 18 Procentul de ocupare a terenului
 - în U.T.R. 13.1 se stabilesc următorii indicatori:
 P.O.T. maxim = 40%
 C.U.T. maxim = 3.6

1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurii

Articolul 19 Parcaje

- (1) Vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează : cel puțin câte un loc de parcare la două apartamente de locuințe colective cu acces și lot în comun , conform normelor R.G.U. – Anexa 5
- (2) Construcțiile vor fi prevăzute cu garaje subterane

Articolul 20 Spații verzi

- (1) Se vor amplasa spații verzi conform normelor R.G.U.-Anexa 6

Articolul 21 Împrejurii

- (1) Se admite realizarea de împrejurii spre aliniamentul stradal. Acestea vor fi transparente.
- (3) Împrejuririle pe limitele laterale ale parcelei pe care sunt construite locuințele , și limita nordică vor fi transparente și dublate cu gard viu . Înălțimea lor va fi de minimum 2m.

2. U.T.R. nr. 13.2

2.1. Capitolul I - Generalități

Articolul 1

- (1) U.T.R. 13.2 se află situată în partea de nord a str. Liviu Rebreanu adiacentă limitei de sud a zonei Lm și este alcătuită din zona Ed

Articolul 2

- (1) Funcțiunea U.T.R. 13.2 este de zonă de echipare edilitară (P.T. – post trafo)

2.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

Articolul 3 Utilizări permise

Este permisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor cu următoarele destinații:

- echipare tehnico - edilitară
- amenajări de spații verzi

Articolul 4 Interdicții permanente

Se interzice autorizarea construcțiilor cu altă destinație funcțională decât cea stabilită prin art. 3

2.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Articolul 6 Amplasarea față de drumurile publice

- (1) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.
- (2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la alineatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi.
- (3) În zona de protecția a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

Articolul 7 Amplasarea față de aliniament

- În zona Ed construcția postului trafo va fi retrasă față de aliniament conform normelor de protecție

Articolul 8 Amplasarea în interiorul parcelei

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor stabili în funcție de dimensiunea zonei de protecție a punctului trafo

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9 Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute conform destinației construcției.
- (2) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,50m lățime și 4,2m înălțime

Articolul 10 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinația clădirii.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Articolul 11 Realizarea de rețele tehnico edilitare

- (1) În cazul în care branșarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral în baza unor relații contractuale cu deținătorul de rețea.
- (2) Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 12 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Articolul 13 Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea maximă admisă în U.T.R. 13.2 este de parter

Articolul 14 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări realizarea construcției din următoarele puncte de vedere:
- conformarea construcției (se recomandă învelitoare terasă)
 - materiale de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje
 - culorile ansamblului și ale detaliilor
 - conformarea fațadei, amplasarea și dimensionarea golurilor.

Articolul 15 Procentul de ocupare a terenului

- în U.T.R. 13.2 se stabilesc următorii indicatori:

P.O.T. maxim = 100 %

C.U.T. maxim = 1

CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

ÎNTOCMIT
arh. Ioan Feier

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării:
P.U.Z. - CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE
Jud. Arad , Str. L. Rebreanu , nr.98/C
- Beneficiar:
S.C. EDIL CONSTRUCȚII S.A.
- Proiectant general:
S.C. ORGANI TECH S.R.L.
- Subproiectanți, colaboratori:
OBIECTIV s.r.l. – arh Ioan Feier
SIMVERA s.r.l. – th. Veronoica Ferenți
NORAS PROIECT s.r.l. – ing. Florin Șandru
ISOTHERM KLIMA s.r.l. – ing. T. Fazakas
TEHNOGRUP s.r.l. – ing. Dărăban Ioan
- Data elaborării:
IAN 2008

1.2. Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în intravilanul municipiului Arad , la nord față de Strada Liviu Rebreanu , a două blocuri de locuințe colective , pe o suprafață de 4 435mp teren .

Delimitarea zonei studiate este făcută la sud de Strada Liviu Rebreanu , la est și vest de proprietăți private având destinația locuințe colective , iar la nord de un teren viran având destinația de spațiu verde.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare :

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

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

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Municipiului Arad , Certificatul de Urbanism Nr.3579 din 10.01.2008 , beneficiar S.C. EDIL CONSTRUCȚII S.A.

Prin Certificatul de Urbanism Nr.3579 din 10.01.2008 s-au solicitat următoarele avize : Romtelecom ; Compania de Apă ; PSI ; Protecție civilă ; Sănătatea populației ; Gaz ; CET ; Protecția Mediului ; O.C.P.I. Arad ; Consiliul Județean Arad. De asemenea se vor asigura spații de parcare sau garare pe parcelă și pații verzi în conformitate cu normativele în vigoare.

1.3. Surse de documentare

- P.U.G. – al municipiului Arad
- R.G.U. – aprobat de H.G. 525/1996

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

- Ø Poziția terenului îi conferă o poziție oportună destinației dorite , locuințe colective
- Ø Zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale , destinația de locuințe
- Ø Echiparea edilitară , rețeaua pentru alimentare cu apă , canalizare , gaze naturale , electricitate , telefonie , se va lega la rețeaua existentă a orașului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei.

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Arad , UTR nr. 13-14 , la vest de Strada Pădurii și la nord de Strada Liviu Rebreanu , L.I. – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri , LI 13 – subzonă predominant rezidențială. În interiorul orașului , terenurile libere de construcții s-au împușinat , existând o cerere largă de terenuri pentru locuințe .

Terenul luat în studiu are acces direct din Strada Liviu Rebreanu. Funcțiunea dominantă a zonei este funcțiunea de locuire – zonă rezidențială. Strada Liviu Rebreanu delimitează la sud , zona predominant rezidențială de In 13c – subzonă unități industriale și depozitare (nepoluante). Utilizarea actuală a terenului studiat – incintă cu atelier mecanic și depozitare nu se pretează pentru această zonă , acesta învecinându-se în imediata apropiere la vest și est cu blocuri P+4+M , la nord cu un spațiu verde neamenajat.

2.2. Raportarea la Municipiul Arad

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul este situat la vest de zona centrală a municipiului Arad , amplasat la nord față de Strada Liviu Rebreanu.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Caracteristici climatice ale terenului

Regimul climatic caracteristic județului Arad este de tip continental moderat , cu influențe ale climatului submediteranian în sud. În zonele de câmpie joasă temperaturile medii anuale sunt de 10°C și de 6°C în zona montană. Iernile sunt blânde și verile călduroase. Regimul precipitațiilor are valori medii anuale cuprinse între 566mm în câmpie și 1 200mm la altitudini ce depășesc 900m (în Munții Zărand , Codru Moma și Bihor). Vânturile sunt condiționate de distribuția formelor de relief , circulația maselor de aer având orientare de la sud la est.

Caracterizarea climatică a zonei :

- temperatura medie multianuală a aerului : 10°C
- data medie a primului îngheț : 11 octombrie
- numărul mediu al zilelor tropicale (Tmax >30°C) : 8 zile /an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor : 660mm /an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore /an
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile /an
- numărul mediu al zilelor cu brumă : 25 zile /an

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

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată , se înregistrează o radiație solară directă medie de 736 cal/m² la 21.06 și 118 cal /m² la 22.12 , cu un coeficient de transparență a norilor de 0.342.

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

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

Caracteristici geotehnice ale terenului

Amplasamentul este aproximativ plan orizontal ; terenul nu este afectat de fenomene fizico – mecanice care să-i periclitizeze stabilitatea.

În amplasament pot apărea construcții subterane , cum ar fi : rețele de apă potabilă , canalizare , conducte termice , cabluri electrice . Se recomandă identificarea traseelor de gospodărie subterană care ar putea interfera cu amplasamentul construcțiilor proiectate.

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

Geologic , zona aparține Bazinului Pannonic , coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

La alcătuirea geologică a etajului inferior - presenonian , participă , în bază , formațiuni cristalofiniene , mezo- și epizonale , proterozoic superioare , reprezentate prin micașisturi biotito-sericitoase , micașisturi cu granații , paragnaise , cuarțite micacee , șisturi sericito-cloritoase , șisturi cuarțito-cloritoase și șisturi sercitalcoase. La partea superioară , aceste formațiuni prezintă o zonă alterată de grosimi variabile , cuprinsă în general , între 50-100m. Uneori , rocile metamorfice din fundament sunt străbătute de roci eruptive: granite , dacite , andezite , bazalte , diabaze.

Cuvertura posttectonică începe cu formațiunile senoniene , dispuse transgresiv si discordant peste depozite mezozoice mai vechi sau direct peste cristalin , lipsit însă , în general , în zonele cu fundament ridicat.

În cazul de față , cu ocazia lucrărilor de teren efectuate pe amplasament , au fost identificate depozite aluvionare cuaternare , acoperite de depozite de umpluturi , eterogene și necompactate. Dat fiind stratificația înclinată și încrucișată caracteristică sistemului fluviatil, precum și intervenția antropică , succesiunea stratigrafică întâlnită în astfel de depozite poate varia pe distanțe foarte mici.

Conform zonării seismice , amplasamentul este caracterizat de următorii parametrii : $a_g = 0.16g$; $T_c = 0.7s$.

Adâncimea de îngheț este de 0.7-0.8m (conform STAS 6054-85).

Stratigrafia interceptată în foraj poate fi descrisă astfel:

- Ø La suprafață a fost întâlnit un strat de beton cu grosimea de 0.20m , urmat de umplutură necompactată , eterogenă , cu resturi de materiale de construcții ce se dezvoltă până la adâncimi cuprinse între 0.5-0.6m
- Ø Urmează un pachet coeziv , dezvoltat până în jurul adâncimii de 1.2-3.0m compus din argilă și argilă prăfoasă/ praf argilos
- Ø Trecerea de la pachetul argilos la complexul nisipos se face printr-un orizont slab coeziv reprezentat prin stratul de nisip fin prăfos
- Ø În continuare se dezvoltă complexul nisipos , identificat până la adâncimea de investigare de 8.0m

Nivelul superior al acviferului freatic a fost atins la adâncimi cuprinse între 2.2 și 3.0m față de cota terenului natural.

Adâncimea de fundare optimă pentru construcțiile proiectate va fi apreciată de proiectantul de rezistență , în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale cladirilor. Totuși se recomandă o adâncime minimă de fundare de 2.3m față de CTN ($D_f \text{ min} = 2.3m$).

2.4. Circulația

Accesul pietonal sau auto la teren se face din Strada Liviu Rebreanu , stradă ce are aproximativ 17.50m lățime , fiind o cale de rulare cu o bandă de circulație și o bandă de parcare pe fiecare sens și permite o circulație organizată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan , incintă cu atelier mecanic și depozitare.

Din punct de vedere juridic , parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism are C.F. 66944 Arad , nr. top. 7439/6684/1/b/4/2/2 ; 7439/6684/2/3/2/1/1/1/2/1 , cu nr. cad. 5677 , în suprafață de 4 435mp , intravilan cu : magazie , atelier , șopron , proprietar S.C. EDIL CONSTRUCȚII S.A.

În stadiul actual nu există zone de spațiu verde amenajat.

Nu există riscuri naturale în zonă. Calamități naturale posibile – cutremure de suprafață , față de care se vor lua măsuri prin proiectare conform normelor.

2.6. Echipare edilitară

2.6.1

– Căi de comunicație

În prezent există un acces rutier și pietonal pe parcelă de pe Strada Liviu Rebreanu.

2.6.2

– Alimentare cu apă și canalizare

Incinta S.C.” EDIL CONSTRUCTII “ S.A. este racordată la rețelele de apă și canalizare menajeră și pluvială existente pe strada Liviu Rebreanu.

Conductele de apă și de canalizare existente pe amplasamentul construcțiilor propuse vor fi dezafectate, iar racordurile existente, care rămân în funcțiune, vor fi preluate de conductele propuse în incintă.

2.6.3

– Alimentare cu energie electrică

În zona studiată se află postul de transformare 20/0,4 kV în anvelopă PT3290, amplasat lângă accesul dinspre str. L.Rebreanu, în spatele blocului 98. Postul este alimentat cu energie electrică printr-un bransament subteran la linia aeriană de medie tensiune de pe str. L.Rebreanu. Din postul de transformare menționat pleacă o linie subterană de joasă tensiune care alimentează blocuri de apartamente din zonă. Blocurile de apartamente situate pe străzile din jurul zonei studiate sunt racordate la rețeaua de distribuție de joasă tensiune prin bransamente electrice subterane. Iluminatul public de pe aceste străzi este alimentat subteran. Pe str. L. Rebreanu mai există o linie electrică aeriană de joasă tensiune. Pe str. Târgului există o linie electrică aeriană de medie tensiune.

2.6.4.

– Instalații termice

În zona de amplasare a noului imobil există rețele de agent termic primar și secundar pentru a asigura încălzirea și alimentarea cu apă caldă menajeră a clădirilor existente în zonă , după cum urmează :

§ Rețea de agent termic primar , amplasat la în partea de Nord a zonei studiate , având traseu subteran

§ Rețea de agent termic secundar existent de la P.T. pentru imobilele existente , cu traseu subteran aflat pe zona amplasamentului noilor blocuri

§ Rețea termică de agent secundar existentă , în afara limitei zonei studiate

2.6.5.

– Alimentare cu gaze

În str. Abatorului există conductă de distribuție gaze naturale din OL cu D_n 60mm. Necesarul de gaze naturale pentru blocurile care fac obiectul investiției, la un debit de circa 170 mc/h, nu poate fi asigurat din această conductă.

2.6.6.

– Telefonizare și rețea de televiziune prin cablu

Blocurile de apartamente situate pe străzile din jurul zonei studiate sunt racordate la rețelele urbane de telecomunicații: telefonie și televiziune prin cablu. Pe străzile L. Rebreanu, Rodnei, Abatorului și Târgului există linii aeriene de telecomunicații cu susținere pe stâlpii iluminatului public.

2.7. Probleme de mediu

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

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

2.8. Opțiuni ale populației

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

- § Dezvoltarea zonelor de locuințe astfel încât să asigure cererea ;
- § Extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe ;
- § Asigurarea necesarului de spații verzi ;
- § Asigurarea de locuri de parcare necesare noilor construcții de locuit

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Arad , UTR nr. 13-14 , la vest de Strada Pădurii și la nord de Strada Liviu Rebreanu , L.I. – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri , LI 13 – subzonă predominant rezidențială.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel , se prevăd spații verzi în diversele parcele construibile.

3.4. Modernizarea circulației

În interiorul incintei se vor amenaja platforme pentru parcare a autovehiculelor la nivelul supraterran și căile de circulație aferente . Deasemenea vor fi amenajate rampe de acces auto pentru parcările subterane , și anume : o rampă de acces în partea de nord a incintei , pentru parcare subterană a Blocului de locuințe E1 ; și o a doua rampă de acces în partea de vest a incintei , pentru parcare subterană a Blocului de locuințe E2.

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

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

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

- Dezvoltarea zonei de locuințe colective ;
- Asigurarea unor spații de locuit de un confort normal ;
- Regim de înălțime maxim S+ P+6E + M , cu înălțimea maximă de 22 m de la cota terenului sistematizat
- Asigurarea utilităților pentru zonă de locuit : alimentare cu apă și canalizare ; alimentare cu energie electrică ; alimentare cu gaz de la rețeaua orașului.
- Asigurarea locurilor de parcare necesare celor doua Blocuri de locuințe E1 și E2
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare pe parcela proprietate.

Zona studiată ocupă o suprafață de 4 435mp. Limitele zonei sunt Strada Liviu Rebreanu și teren cu imobil birouri la sud , parcele cu blocuri de locuințe la est și la vest , și teren viran cu destinația de zonă verde.

Cele enumerate mai sus reprezintă vecinătățile zonei studiate.

• Zonificarea funcțională

1. Zonă locuințe regim mediu – Lm

Această zonă este amplasată la nord de Strada Liviu Rebreanu . Zona va fi ocupată de două Blocuri de locuințe colective (Bloc locuințe E1 și Bloc locuințe E2) și amenajările aferente.

S zonă = 4435 mp
P.O.T. = 40%
C.U.T. = 3.6
Regim înălțime = S+ P + 6E +M

• **Bilanț teritorial**

Bilanț teritorial , în limita zonei studiate

Zonă funcțională	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Locuințe și funcțiuni complementare	-	-	4 410	99.44
Unități industriale și depozitare	4 410	99.44	-	-
Construcții tehnico - edilitare	25	0.56	25	0.56
Total	4 435	100	4 435	100

Bilanț teritorial , în limita incintei cu propuneri

Destinație funcțională	Zona Lm	
	mp	%
Locuințe	1 774	40
Construcții tehnico - edilitare	25	0.56
Spații verzi amenajate	1 109	25
Platforme , alei pietonale	1 527	34.44
Total	4 435	100

Blocuri locuințe	Apartamente			Locuri parcare
	Ap. 1 cameră	Ap. 2 camere	Ap. 3 camere	
Bloc locuințe E1	-	32 ap.	16 ap.	32 locuri
Bloc locuințe E2	24 ap.	32 ap.	16 ap.	45 locuri
Locuri parcare supraterană	-	-	-	43 locuri
Total	24 ap.	64 ap.	32 ap.	120 locuri

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentare cu apă / canalizare

Alimentarea cu apă a blocurilor de locuințe propuse, se va realiza de la rețeaua stradală printr-o țeava din polietilenă de înaltă densitate PE HD 100 Dn. 160 mm, până la limita spațiului verde, de la marginea drumului, unde pe conductă, se va monta un hidrant suprateran de incendiu Dn. 100 mm, continuindu-se cu țeavă din polietilena Dn. 110mm, de la care se vor realiza cele două branșamente de apă ale blocurilor, unul Dn. 63 mm și unul Dn. 75 mm.

Căminele de apometru se vor monta în exteriorul clădirilor și se vor executa conform STAS 6002.

Întru-cât rețeaua de apă stradală nu asigură presiunea necesară pentru funcționarea instalațiilor sanitare din clădiri, se vor executa stații de hidrofor, amplasate în subsolul clădirilor.

Apa caldă menajeră necesară, va fi preluată din rețeaua termică existentă în zonă.

Apele uzate menajere din clădiri, vor fi evacuate gravitațional, la rețeaua stradală de canalizare menajeră, existentă pe strada Liviu Rebreanu, printr-un racord de canalizare executat din tuburi de PVC, KG, SN 4 Dn. 250 mm, amplasat între cele două blocuri propuse.

Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate prin coloane interioare și evacuate la racordul de canalizare pluvială propus între cele două blocuri.

Apele pluviale de pe platformele de parcare vor fi colectate, trecute prin separator de produse petroliere și evacuate în racordul de canalizare pluvială, executat din tuburi din PVC, Dn. 300 mm, prin care apele pluviale sunt evacuate în rețeaua stradală de canalizare.

Conform Normativ NP 086/2005, capitol 4, pentru stingerea din interior a incendiului în blocul de locuințe nu sunt necesari hidranți interiori, însă pentru spațiul de parcare din subsol, sunt necesari hidranți interiori, pentru că numărul de autoturisme parcate este mai mare de 20, (conform aliniat 7).

Blocurile de locuințe sunt clădiri de gradul II rezistență la foc, iar spațiile de parcare din subsol sunt compartimente independente de incendiu cu volume sub 3000 mc, pentru care, conform anexa nr. 3, din normativ, pentru stingerea din interior a incendiului este necesar un singur jet în funcțiune simultană, cu debit de 2.5 l/s.

Pentru asigurarea debitului și a presiunii necesare pentru funcționarea hidranților interiori se va executa în subsol o stație de pompare, cu rezervor de înmagazinare de 2 mc, și un grup de pompare cu debit de 9 mc/h și presiunea de 2.5 bari.

Conform Normativ NP 086/2005 și SR 1343/1-2006, pentru stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de apă de 10 l/s, clădirile propuse având peste 4 niveluri și sunt amplasate într-un cartier cu mai puțin de 5000 de locuitori.

BREVIAR DE CALCUL
INSTALAȚII SANITARE

I. ALIMENTAREA CU APĂ

1. Necesarul de apă - conform SR 1343/1-2006 și STAS 1478/90.

a) debitul mediu zilnic

$$Q_{zi.med.} = \frac{Vol.an}{365} = \left[\frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n \right] (N_i \times q_{si}) \quad mc/zi$$

în care:

N_{i-1} = numărul de consumatori = 51 ap. cu o cameră x 2 = 102

117 ap. cu două camere x 3.5 = 409.5 ≈ 410

q_{si-1} = debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o zi = 170 l/om × zi, conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

$$Q_{zi.med.} = \left[\frac{1}{1.000} \right] (512 \times 170) = 87.04 \quad mc/zi$$

b) debitul maxim zilnic

$$Q_{zi.max.} = Q_{zi.med.} \times K_{zi} \quad (mc/zi)$$

$$Q_{zi.max.} = 87.04 \times 1,3 = 113.15 \quad mc/zi$$

c) debitul maxim orar

$$Q_{o.max.} = \left[\frac{1}{24} \right] \times Q_{zi.max.} \times K_o \quad (mc/h)$$

$$K_o = 2$$

$$Q_{o.max.} = \left[\frac{1}{24} \right] \times 113.15 \times 2 = 9.42 \quad (mc/h)$$

Cerința de apă – conform SR 1343/1-2006

$$C_{zi.med.} = K_s \times K_p \times Q_{zi.med.} \quad (mc/zi)$$

$$K_s = 1,05; K_p = 1,1$$

$$C_{zi.med.} = 1,05 \times 1,1 \times 87.04 = 100.53 \quad mc/zi$$

$$C_{zi.max.} = K_{zi} \times C_{zi.med.} = 1,30 \times 100.53 = 130.69 \quad mc/zi$$

$$C_{o.max.} = 1,05 \times 1,1 \times 9.42 = 10.88 \quad mc/h$$

2. Debitul de calcul – conform STAS 1478/90

$$Q_c = b(a \times c \times \sqrt{E} + 0.004 \times E)$$

în care: a=0,15; b=1; c=1

Denumire obiect	Număr obiecte	E/obiect	E/Total
-----------------	---------------	----------	---------

Lavoar	168	0,35	58.80
W.C.	168	0,50	86.00
Cada de baie	168	1.00	168.00
Spalator de vase	168	1.00	168.00
Masina de spalat rufe	168	0.35	58.80
		E.Total=	539.60

$$Q_c = 0,15 \times \sqrt{539.60} + 0.004 \times 539.60 = 5.63 \text{ l/s} \quad \text{pt apa rece}$$

Conform Normativ NP 086/2005, capitol 4, pentru stingerea din interior a incendiului nu sunt necesari hidranti interiori.

Conform Normativ NP 086/2005, anexa nr. 6, pentru stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de apa de 10 l/s, zona de amplasare avand un numar < de 5000 de locuitori.,

II. CANALIZARE

1. Debitul de canalizare menajeră se determină conform STAS 1846/90

$$Q_u = 0,8 \times Q_s \text{ (mc/zi ... mc/h)}$$

$$Q_{u.zi.med} = 0,8 \times 100.53 = 80.42 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u.zi.max.} = 0,8 \times 130.69 = 104.55 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u.o.max.} = 0,8 \times 12.49 = 9.99 \text{ mc/h}$$

2. Debitul de calcul pentru apele uzate menajere se determină conform STAS 1795/87

$$Q_c = Q_s + q_{smax} \text{ (l/s)}$$

$$Q_s = b(a \times c \sqrt{E_s} + 0.001 \times E_s) \text{ (l/s); } q_{smax} = 2,00 \text{ l/s}$$

Denumire obiect	Număr obiecte	E/obiect	E/Total
Lavoar	168	0.50	84.00
W.C.	168	6.00	1008.00
Cada de baie	168	2.00	336.00
Spalator de vase	168	1.00	168.00
Masina de spalat rufe	168	1.00	168.00
		Es.Total=	1764.00

$$Q_s = 0,33 \times 0,40 \times \sqrt{1764} + 0.001 \times 1764 = 7.30 \text{ l/s}$$

$$Q_c = 7.30 + 2,00 = 9.30 \text{ l/s}$$

3. Debitul de calcul pentru apele meteorice, se determină conform STAS 1795/87, cu formula: $Q_c = 0,0001 \cdot i \cdot \emptyset \cdot S_c \text{ l/s}$ în care:

i =intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvența normată a ploii de calcul,(care este 2/1, conform STAS 1846/90), și de durata teoretică a ploii de:

$$i = 110 \text{ l/sec} \times \text{ha}$$

$\emptyset 1 =$ coeficient de scurgere = 0,95

$\emptyset 2 =$ coeficient de scurgere = 0,70

$\emptyset 3 =$ coeficient de scurgere = 0.15

Sc 1 =suprafața construita -1650 mp

Sc 2 =suprafața pavaje -1160 mp

suprafața parcaje -750 mp

Sc 3 =suprafața spatii verzi -400 mp

$$Q_c = 0.0001 \times 110(1650 \times 0.95 + 1910 \times 0.70 + 400 \times 0.15) = 32.60 \text{ l/s}$$

Din care – apa cu produse petroliere

$$Q_c = 0.0001 \times 110(750 \times 0.70) = 5.75 \text{ l/s}$$

Se va utiliza un separator de produse petroliere ecologic, pentru debit de 6 l/s.

3.6.2 Alimentare cu energie electrică

Pentru noile obiective prevăzute a se construi în zona studiată se estimează un consum de cca. 180 kVA la nivelul postului de transformare. Se propune ca alimentarea noilor imobile, să se facă printr-o nouă linie electrică subterană de joasă tensiune, alimentată din postul de transformare în anvelopă 20/0,4 kV cel mai apropiat, amplasat la intersecția străzilor L. Rereanu și Rodnei.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice Enel Distribuție Banat SA, Unitatea Teritorială Rețea Arad pentru a obține aprobările și avizele necesare. Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

3.6.3 Instalații termice

În cadrul prezentului P.U.Z. , se fac următoarele propuneri în ceea ce privește rețelele de termoficare enumerate la situația existentă :

§ Rețeaua de agent termic primar din partea de Nord a zonei nu se schimbă ca traseu și dimensiuni , dacă avizul de furnizare CET nu va solicita acest lucru

§ Se propune realizarea a câte ui racord termic de agent primar pentru alimentarea cu energie termică a fiecărui bloc propus. Aceste blocuri vor fi dotate cu câte un punct termic propriu , în care se va produce

agent termic secundar pentru încălzire și apă caldă menajeră , cu putere totală estimată de 1 100 kW.

§ Racordul termic de agent secundar existent de la P.T. pentru imobilele existente în zonă , cu traseul subteran se vor devia conform studiu CET.

§ Rețeaua termică de agent secundar existentă în afara limitei zonei studiate nu se modifică.

3.6.4 Alimentare cu gaze naturale

Soluția de alimentare cu gaze naturale a obiectivului dată de operatorul sistemului de distribuție , respectiv E.ON Gaz , implică redimensionarea conductei existentă de gaze naturale din căminul de vane CV 1 , figurat în planșa anexată la intersecția str.Abatorului cu str. Streiului, până în aliniamentul blocurilor și realizarea de branșamente .

3.6.5 Rețele de telecomunicații și cablu TV

Pentru asigurarea serviciilor de telecomunicații, rețelele de telefonie și cablu TV/Internet existente pe străzile din jurul zonei studiate se vor extinde până la fridele de branșament ale noilor imobile. Branșamentele de telecomunicații vor fi executate subteran.

Condiții și restricții impuse de avizator:

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

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

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

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

3.6.6 Gospodăria comunală

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

3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale : economice , ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii de mediu. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de

reabilitare , protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor , eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale : nu este cazul.

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

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

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

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

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

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

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

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea PUZ este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru intravilan central în acord cu cerințele și tendința de a funcționaliza un perimetru intravilan , în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat într-o zonă în care sunt foarte multe imobile de locuințe colective (blocuri P+4E+M). Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului , înțeles ca fiind de tip urban , cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare a apelor uzate menajere , la colectarea și transportarea deșeurilor , precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot , noxe din traficul rutier)

1.b. La baza stabilirii categoriilor de intervenții , reglementărilor și restricțiilor impuse au stat câteva obiective principale : încadrarea în caracterul zonei precum și asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință teren intravilan. Raport mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă , astfel că prin

regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi , utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent , asigurarea facilităților de trai , cu conservarea factorilor de mediu.

1.d. Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul

Apa : prin soluțiile adoptate – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol

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

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

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

Radiații : lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

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

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

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

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

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

2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Se creează locuri de muncă prin serviciile create. Cele două blocuri de locuințe propuse nu au impact asupra mediului.

2.b. Nu este cazul.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

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

2.e. Nu este cazul.

2.f. Nu este cazul.

2.f.i – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

2.f.ii – nu este cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului.

2.f.iii – nu este cazul. Sunt propuși următorii indici :

S zonă = 4 435 mp

P.O.T. propus = 40%

C.U.T. propus = 3.6

Regim înălțime = S+ P + 6E + M

Spațiu verde propus – 25 % din suprafața terenului.

2.g. – nu este cazul.

3.8.Obiective de utilitate publică

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

4.6. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Ținând cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul municipiului Arad , existând infrastructura necesară , realizarea celor două blocuri de locuințe colective va continua diversificarea volumetriei deja existente în zonă și va contribui pozitiv la creșterea calitativa al aspectului arhitectural urbanistic. Se va păstra caracterul rezidențial al zonei.

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

Întocmit: arh. Lavinia Jurca

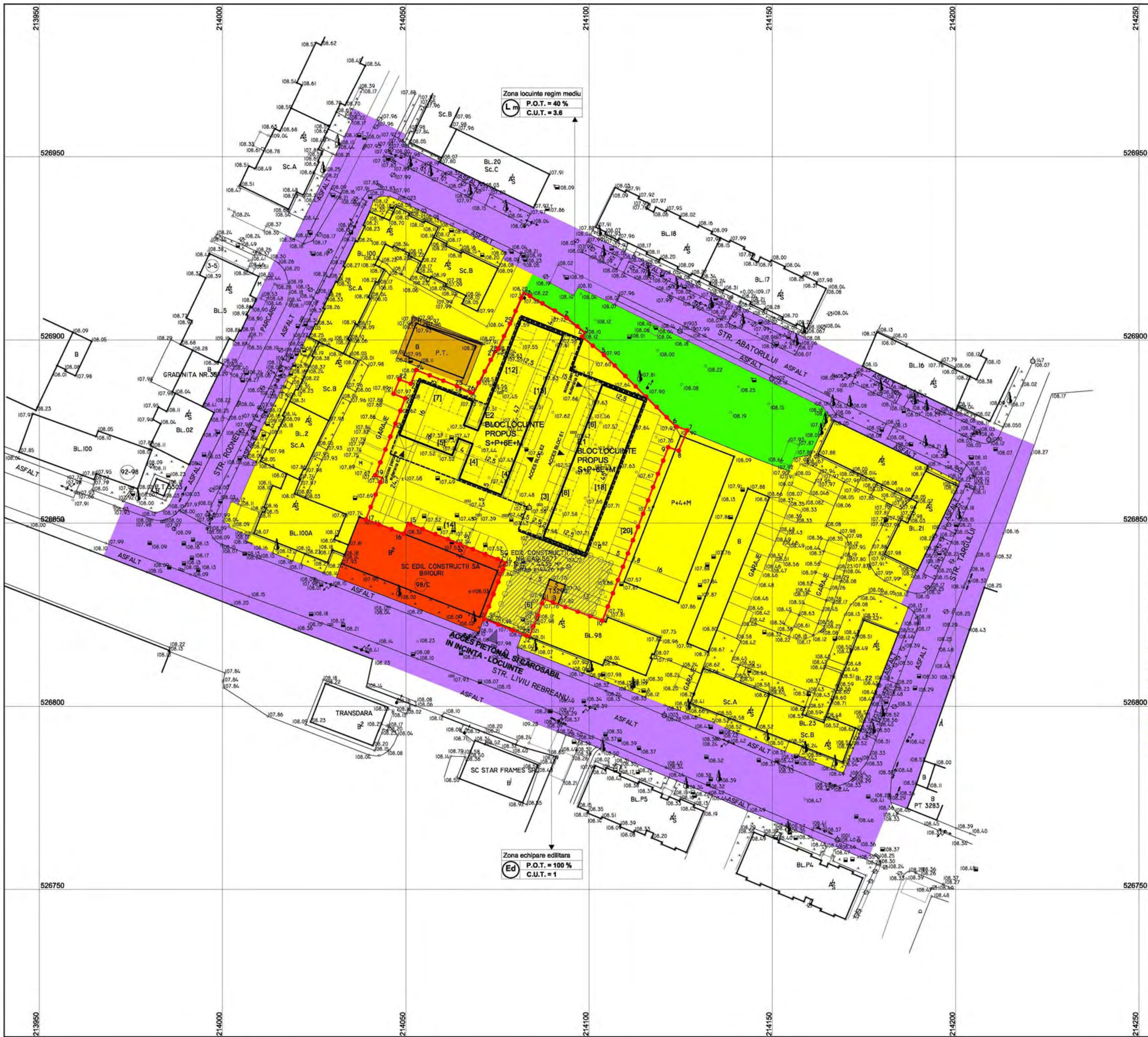
arh. Ioan Feier

th. Veronica Ferenți

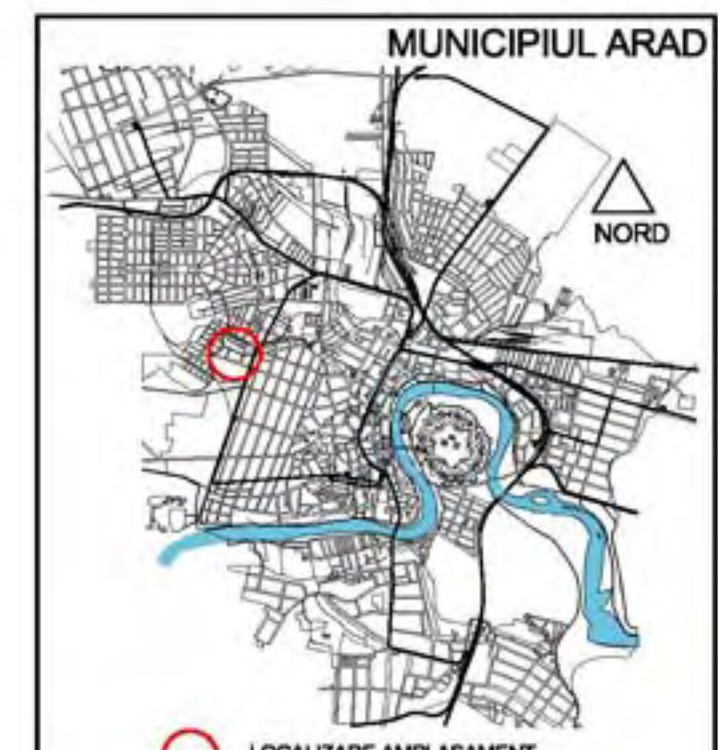
ing. Florin Șandru

ing. T. Fazakas

ing. Dărăban Ioan



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SC. 1: 10 000



PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE

P.U.Z - CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE
Arad , Strada L. Rebreanu , nr. 89/C

2 REGLEMENTARI URBANISTICE
- ZONIFICARE

LEGENDA :

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- CONTURUL INDICATIV AL CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
- CONTURUL INDICATIV AL CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- ZONA LOCUINTE - REGIM MEDIU - MARE DE INALTIME
- ZONA CAI DE COMUNICATIE PUBLICE SI SERVICII
- SPATII VERZI , AGREMENT , SPORT
- ZONA CONSTRUCTIILOR AFERENTE LOCARILOR TEHNICO - EDITARE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA PROTEJATA FATA DE CONSTRUCTII TEHNICE
- ACCES CAROSABIL SI PIETONAL

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
Locuinte si functii complementare	-	-	4 410	99.44
Unitati industriale si depozite	4 431	99.44	-	-
Constructii tehnico - editare	25	0.56	25	0.56
TOTAL GENERAL	4 435	100	4 435	100

BILANT TERITORIAL PROPUSE - INCINTA BLOCURI DE LOCUINTE

Destinatia functionala	Zona Lm	
	mp	%
Locuinte	1 774	40
Constructii tehnico - editare	25	0.56
Spatii verzi amenajate	1 109	25
Platforme , alei pietonale	1 527	34.44
TOTAL	4 435	100

s.c. ORGANI TECH s.r.l.	Beneficiar:	S.C. EDIL CONSTRUCTII S.A.			
Sef proiect arh. FEIER I.	Denumirea proiectului:	P.U.Z. - CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE Arad , Str. L. Rebreanu , nr. 98/C			
Proiectat arh. JURCA L.	Denumirea desenului:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE			
Verificat arh. FEIER I.	Data:	Proiect nr.:	Scara:	Faza:	Plansa nr.:
Desenat arh. JURCA L.	IAN. 2008	08	1:500	P.U.Z.	02