

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism a Planului Urbanistic Zonal
”Ansamblu Rezidențial Orizont 2” Arad, str. Orizont, FN

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.66779 din 19.11.2012;
- raportul informării și consultării publicului nr. 61474 din 09.10.2012 în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. 66779 din 19.11.2012 al Arhitectului-Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului-Șef nr.10 din 08.10.2012;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art 25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent „Ansamblu Rezidențial Orizont 2”, beneficiari: Bădău Ioan și Bădău Maria, proiect nr.33/2011, elaborator: S.C. Geometrica S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh Nicoleta Laura Dinulescu Ioana, amplasament: municipiul Arad, str. Orizont FN, suprafața terenului reglementată prin PUZ: 17504 mp, identificat conform extraselor de carte funciară:

CF nr.322741; CF nr.322742; CF nr.322743; CF nr.322744; CF nr.322745; CF nr.322746;
CF nr.322747; CF nr.322748; CF nr.322749; CF nr.322750; CF nr.322751; CF nr.322752;
CF nr.322753; CF nr.322754; CF nr.322755; CF nr.322756; CF nr.322757; CF nr.322758;
CF nr.322759; CF nr.322760; CF nr.322761; CF nr.322762; CF nr.322763; CF nr.322764;
CF nr.322765; CF nr.322766; CF nr.322767; CF nr.322768; CF nr.322769; CF nr.322770;
CF nr.322771; CF nr.322772; CF nr.322773; CF nr.322774; CF nr.322775; CF nr.322776;
CF nr.322777.

Condiții de construire aprobate: funcțiunea principală locuințe individuale indicatori urbanistici: regim maxim de înălțime D+ P+ 1E+ M, H max la coamă: 13m; POT maxim 50%, CUT maxim 1,25.

Art.2.Autorizațiile de construire pentru locuințe se vor emite numai după realizarea lucrărilor de infrastructură tehnico- edilitare și a căilor de circulație, prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor, în baza proiectelor de specialitate, avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art.3.Prezentul Plan urbanistic zonal și Regulament Local de Urbanism aferent sunt valabile 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri..

Art.4.Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiari, Bădău Ioan și Bădău Maria, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
"Ansamblu Rezidențial Orizont2" Arad, str. Orizont, FN

Beneficiari: Bădău Ioan și Bădău Maria proiect nr. 33/2011, elaborator: S.C. Geometrica S.R.L.,
specialist cu drept de semnătură RUR: arh Nicoleta Laura Dinulescu Ioana,

Având în vedere:

- raportul de specialitate întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL: "Ansamblu Rezidențial Orizont2" Arad, str. Orizont FN,
- raportul informării și consulării publicului, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef
- avizul tehnic al Arhitectului –Şef nr. 10/08.10.2012.

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 344 din 14.03.2011, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal "Ansamblu Rezidențial Orizont2" Arad, str. Orizont, FN cu următoarele reglementări urbanistice:

- funcțiunea principală: locuințe individuale
- indicatori urbanistici: regim maxim de înălțime D+ P+ 1E+ M, Hmax la coamă: 13m;
- POT maxim 50%, CUT maxim 1,25.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z. Ansamblu rezidenţial Orizont 2

Beneficiar: Bădău Ioan şi Bădău Maria

Proiect nr.: 33/2011

Elaborator: SC GEOMETRICA SRL specialist cu drept de semnătură R.U.R.. arh. Dinulescu – Ioana Nicoleta,

Prezenta documentaţie depusă cu nr. 66779/24.10.2012 şi completată ulterior cu nr.70397/08.11.2012 este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.344 din14.03.2011 privind amplasamentul, destinaţia, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conţinutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000.

Încadrarea în localitate

Terenul luat în studiu este situat în partea de vest a municipiului Arad, la limita cartierului Bujac, adiacent str. Orizont. Prin actualul P.U.Z. se intenţionează extinderea cu un nr. de 35 loturi pentru locuinţe individuale a suprafeţei ansamblului rezidenţial Orizont 1(PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 181 din 21.07.2010).

R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Arad, situează amplasamentul în zonă funcţională agricolă, în prezent liberă de construcţii

Vecinătăţi: nord: str. Orizont(adiacent UTR nr. 22 care este destinat locuinţelor individuale)
est: ansamblul rezidenţial Orizont 1

Sud: drum exploatare DE 1516

Vest: teren agricol în proprietatea beneficiarilor actualului PUZ

Situaţia juridică a terenului

Terenul din zona reglementată în suprafaţă de 17 504mp, este înscris în CF de la nr. 322741 până la nr. 322777 (38 imobile) în favoarea beneficiarilor Bădău Ioan şi Bădău Maria.

Cele 38 imobile provin din dezmembrarea imobilului cu nr. Cad 5558/1/1 pentru care s-a emis certificatul de urbanism pentru elaborare PUZ

Descrierea soluţiei propuse:

Se propune extinderea intravilanului municipiului Arad în vederea realizării unei zone de locuinţe individuale

-35 de loturi pentru locuinţe cu suprafeţe cuprinse între 380mpşi 520mp

-1 lot destinat zonei verzi amenajate 405mp

-1 lot destinat străzii proiectate

Indicatori urbanistici propuşi: POT max -50%; CUT max -1,25; regim maxim de înălţime: D+P+1E+M;

-c-ţiile principale(locuinţele) se vor amplasa la aliniamentul străzilor nou create

-parcaje obligatoriu a se executa în interiorul loturilor

Circulaţia:accesul în incintă se realizează atât din str. Orizont cât şi din drumul de pământ adiacent laturii sudice a terenului(DE 1516). Accesul la loturi se realizează din strada anterior proiectată în cadrul PUZ Ansamblu rezidenţial Orizont 1 şi pe o stadă nou creată în cadrul acestui PUZ, în continuarea str. Septimiu.

Strada proiectată în continuarea str. Septimiu va avea un prospect de 13m(carosabil 7m, trotuare de o parte şi alta cu lăţime 2m şi zona verde adiacentă de 1m)

Pt. realizarea intersecţiei dintre strada nou creată cu strada Orizont este obligatoriu a se proteja LES 20KV existentă pe o lungime de cca 24 m prin introducerea într-un profil T

Utilități: la limita nordică a terenului (pe str. Orizont) există următoarele tipuri de utilități: energie electrică, apă-canal, gaze naturale

Racordarea obiectivului la rețelele tehnico-edilitare se va realiza prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor în baza unor proiecte de specialitate cu avizul administratorilor de utilități

Documentația conține următoarele avize: solicitate prin certificatul de urbanism:

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	Autoritatea de Sănătate Publică a Județului Arad	518/20.06.2011
2	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	8954/24.10.2012
3	P.M.Arad-Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre.	66095/11.10.2011
4	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.	10197369/11.06.2012
5	PSI	1553/A/20.09.2011
6	Inspectoratul de Poliție Județean –Biroul Rutier Arad	195632/12.08.2011
7	Agencia de Protecția Mediului	11523/24.08.2012
8	O.C.P.I. Arad	432/20.05.2009
9	Inspectoratul de Poliție Județean Arad	266072/07.03.2012

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a emis Avizul tehnic nr.10 din data de 08.10.2012.

Având în vedere cele de mai sus,

PROPUNEM

Adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe PUZ „Ansamblu rezidențial Orizont 2”, beneficiar Bădău Ioan și Bădău Maria proiect nr.33/2011, elaborat de SC GEOMETRICA SRL specialist cu drept de semnătură R.U.R.. arh. Dinulescu – Ioana Nicoleta,

Arhitect șef
arh. Radu Drăgăan



Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

P.U.Z.- Ansamblu rezidențial Orizont 2 – Arad
Amplasament – str. Orizont FN
Beneficiar – Bădău Ioan și Bădău Maria
Proiectant – S.C. Geometrica S.R.L.

Potrivit prevederilor ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-au parcurs urmatoarele etape:

- etapa 1 pregătitoare – cetățenii au fost informați privind intenția elaborării P.U.Z-ului prin afișarea unui anunț postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 24.02.2011.
- etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ și RLU aferent - cetățenii au fost informați cu privire la elaborarea documentației de urbanism mai sus amintite, printr-un anunț postat pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 27.06.2011 și au fost invitați să transmită observații în perioada 27.06.2011- 21.07.2011, referitoare la documentația PUZ.

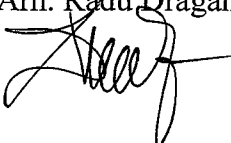
Au fost notificați vecinii direct afectați de propuneri prin adrese expediate prin poștă în data de 23.06.2011, după cum urmează:

- Maranguș Letiția - terenul – CF nr. 309152, nr. Top 147.1509/7/2/1/2/1/1
- Burlan Filip Marian - terenul – CF nr.309152, nr. Top147.1509/7/2/1/2/1/1

În acest scop beneficiarul documentației a amplasat un panou pe parcela care a generat planul urbanistic zonal.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost formulate obiecții.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de HCLM nr. 95/28.04.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, cu privire la documentația PUZ - Ansamblu rezidențial Orizont 2 – Arad în municipiul Arad, str. Orizont FN, a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de aprobare.

Arhitect Șef
Arh. Radu Drăgan


Șef Serviciu
Ing. Melania Cojocăreanu




MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

<u>Denumirea lucrarii:</u>	Ansamblu rezidential Orizont 2
<u>Beneficiar:</u>	Badau Ioan si Maria – str. Progresului nr.26 Arad
<u>Proiectant general:</u>	SC GEOMETRICA SRL – str. Gh. Sincai nr.2-6 Arad
<u>Sef proiect:</u>	arh. Dinulescu Nicoleta
<u>Proiectat:</u>	arh. Dinulescu-Ioana Sergiu
<u>Numar proiect / data elaborarii:</u>	33/2011
<u>Faza:</u>	PUZ – Plan urbanistic zonal

1.2 Obiectul Planului urbanistic zonal:

a) Solicitari ale temei program:

Obiectul lucrarii constituie elaborarea Planului urbanistic zonal in vederea realizarii unui ansamblu rezidential pe amplasamentul din str. Orizontului nr.fn, identificat prin extras de carte funciara de la nr. 322741 pana la nr. 322777, cu o suprafata totala de 17.504mp. Lucrarea se elaboreaza pe baza comenzii beneficiarului nostru, Badau Ioan, nr.33/2011 inregistrata la SC GEOMETRICA SRL. La elaborarea lucrarii s-a tinut cont de Legea 50/1991 privind "Autorizarea executarii constructiilor", act fundamental in reglementarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ, indicativ GM 010-2000, Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare (Dispozitia primarului nr.1805/07.03.2011), Ordinului nr.2701/2011, HGR nr.525/96, precum si de Planul urbanistic general (PUG) al municipiului Arad.

Planul urbanistic zonal (PUZ) si Regulamentul local de urbanism (RLU) aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei. Schimbarea de tema – program la un PUZ aprobat conduce la necesitatea actualizarii si reavizarii documentatiei.

b) Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

Teritoriul administrativ al municipiului Arad ocupa o suprafata de 26.148ha, din care intravilanul municipiului Arad este de 3.983ha. Amplasamentul in cauza se afla situat in cartierul Bujac, adiacent UTR. Nr.22, conform PUG aprobat.

1.3 Surse de documentare:

a) Baza documentara:

- * Proiect ISART nr.3148/1971 "Schita de sistematizare a orasului Arad"
- * Proiect C.Pr.J. Arad nr.7025/1975 "Schita de sistematizare a municipiului Arad" (1976-1980)
- * Proiect C.Pr.J. Arad nr.13038 "Schita de sistematizare a municipiului Arad" (1980-1985)
- * Proiect C.Pr.J. Arad nr.22033 "Schita de sistematizare a municipiului Arad"-etapa I
- * Analysis of didamics of urban planning in Arad – 1994 – Alan Rabinowitz
- * Studiul zonelor verzi ale municipiului Arad – Parc-Silva Timisoara
- * Metodologia de stabilire a zonelor protejate naturale si construite – Urban Proiect

Bucuresti

- * Norme de ocupare a terenului in cadrul perimetrelor construibile ale localitatilor – iulie 1986
- * Studiu privind repartitia populatiei si gospodariilor conform recensamantului – Societatea de Servicii Informatice Arad
- * Studiu energetic: situatia existenta, disfunctionalitati si propuneri pentru municipiul Arad – FRE Arad
- * Evolutia municipiului Arad sub aspect istorico-cultural, urbanistic-arhitectural – SC Proiect Arad SA
- * Planul urbanistic general al municipiului Arad – SC Proiect Arad SA
- * Studiu privind protectia si conservarea mediului in municipiul Arad – Universitatea de Vest “ Vasile Goldis”
- * Legea 50/1991
- * Ordinul MLPAT 91/1991
- * GM 010-2000
- * Legea 350/2001 – cu toate modificarile ulterioare
- * HG 525/96
- * Ordinul nr.2701/2011
- * Codul Civil

b) Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitant cu PUZ:

- * Ridicare topografica
- * Studiu geotehnic

c) Date statistice:

Din datele ultimului recensamant al locuintelor se pot evidenta unele concluzii cantitative si calitative privind fondul de locuinte existent. Daca intre anii 1980-1990 in municipiul Arad s-au construit un numar de 16.440 locuinte noi, dupa 1990 numarul acestora a scazut drastic. Suprafata locuibila medie actuala pentru o persoana este de 13,05mp si se doreste sa se ajunga la o suprafata de 16.00mp/persoana. Daca luam in calcul ca Aradul avea in anul 2000 o populatie de 200.200 locuitori intr-un numar de 69.786 locuinte din care 50% asigura o suprafata locuibila sub 14mp, deducem ca sunt necesare un numar de inca 16.442 locuinte pentru a asigura 16mp arie locuibila/persoana. La ceasta se adauga faptul ca un numar important de locuinte prezinta uzura fizica si morala. Exista si o pierdere anuala de 1% din fondul locative existent datorat demolarilor in vederea realizarii unor artere de circulatie, reabilitare urbana, amplasarii de obiective noi socio-culturale. Nu neglijabila este ocuparea unei parti din fondul locativ, in special din zona centrala, de catre sedii de firme din domeniul prestarilor de servicii.

Este necesara profilarea unei politici clare privind ameliorarea calitatii vietii si elaborarea unei politici si strategii privind construirea de locuinte. Prognoza in aceste conditii este iluzorie, cert este insa ca este necesar construirea unui numar important de locuinte in viitorul apropiat. De remarcat ca pe baza recensamantului se poate face o analiza din care rezulta ca datele generale pe total oras de cca 13.00mp suprafata locuibila pe locuitor ascund un numar important de locuinte care asigura conditii necorespunzatoare. Acest lucru inseamna ca independent de marirea sau scaderea nesemnificativa a numarului de locuitori ai orasului, este necesara construirea unui numar important de locuinte in vederea rezolvarii problemei locuirii la un nivel de confort corespunzator.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1 Evolutia zonei:

Pornind de la situatia existenta, consultand factorii interesati si tinand cont de necesitatile Consiliului Municipal, prin aprobarea PUG-ului municipiului Arad s-a hotarat marirea intravilanului localitatii de la 3.983,27ha la 5.829,96ha. Terenul in cauza se afla in interiorul intravilanului municipiului Arad, la limita cartierului Bujac, zona preponderent rezidentiala alcatuita din loturi cu locuinte individuale cu un regim de inaltime cuprins intre P si D+P+1E+M. Pe terenul in cauza, din punct de vedere al regimului juridic si al modului actual de folosinta, beneficiarul intentioneaza sa extinda, in cadrul actualului PUZ – “Ansamblu rezidential Orizont 2”-, suprafata “Ansamblului rezidential Orizont 1” cu inca un numar de 35 loturi pentru locuinte individuale cu un regim de inaltime D+P+1E+M plus un lot destinat zonei verzi necesare. Investitia se va face din fonduri private.



2.2 Incadrarea in localitate:

Terenul luat in studiu apartine beneficiarilor nostrii – Badau Ioan si Maria, domiciliati in Arad, str. Progresului nr.26 – conform extras CF de la nr. 322741 pana la nr. 322777; are o suprafata de 17.504mp si este situat in partea de vest a orasului, adiacent str. Orizont, in cartierul Bujac.

Prealabil demararii investitiei se va solicita Acord de protectia mediului, conform prevederilor Legii Protectiei Mediului nr. 137/1995 si Ordinul MLPAT nr. 125/1996. Pe terenul in cauza, din punct de vedere al regimului juridic si al modului actual de folosinta, beneficiarul intentioneaza sa extinda, in cadrul actualului PUZ – “Ansamblu rezidential Orizont 2”-, suprafata “Ansamblului rezidential Orizont 1” cu inca un numar de 35 loturi pentru locuinte individuale cu un regim de inaltime D+P+1E+M plus un lot destinat zonei verzi necesare.

2.3 Elementele cadrului natural:

Elemente majore ale cadrului natural care ar putea influenta modul de organizare urbanistica a sit-ului in cauza nu exista, terenul fiind perfect plat. Apa subterana a fost interceptata la adancimea de 2,50m fata de nivelul actual al terenului, ceea ce da posibilitatea construirii pe acest teren si a unor caldiri cu demisol.

2.4 Circulatia:

Accesul in incinta se realizeaza atat din str. Orizont cat si din drumul de pamant adiacent laturii sudice a terenului in cauza (De 1516) pentru a asigura o circulatie optima in interiorul zonei de locuit si va fi astfel dimensionat incat sa rezolve accesul pe doua sensuri de circulatie. Se doreste crearea unei artere rutiere moderne care sa asigure accesul la toate loturile proiectate. In vederea acestui lucru se vor amenaja urmatoarele tipuri de lucrari: accese carosabile, trotuare, zone verzi adiacente cailor de rulare, rigole dalate – in continuarea str. Septimiu. Deoarece intre str. Orizont si terenul studiat in cadrul P.U.Z, exista LES 20 KV, este necesar ca in momentul executarii intersectiei dintre strazile nou propuse si str. Orizont sa se introduca acest cablu electric pe o lungime de cca 24m intr-un profil T.

La accesul din (De 1516) va trebui realizat un podet carosabil peste canalul aflat in zona (Cn 1554). Podetul va fi astfel construit incat sa nu optureze canalul existent si va avea aceeasi structura rutiera cu drumul de incinta.

Circulatia rutiera se va realiza pe strada anterior proiectata in faza “Ansamblu rezidential Orizont 1” si pe o strada noua cu aceleasi dimensiuni si caracteristici, in continuarea strazii Septimiu. Sistemul rutier utilizat de accesul carosabil va fi alcatuit ca o structura de tip elastic din urmatoarele straturi: imbracaminte asfaltica din doua straturi cu fundatie de balast stabilizat si balast.

Grosimea straturilor rutiere se va stabili in urma dimensionarii sistemului rutier, avandu-se in vedere datele studiului geotehnic, precum si traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale si longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafata spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere.

Strada proiectata in continuarea str. Septimiu va avea o latime de 7m si de o parte si de alta un trotuar cu latimea de 2m si zona verde adiacenta de 1m. Acest teren cu o lungime totala de 171,55m si o latime de 13m se va parcela separat si va trece din proprietatea privata a beneficiarului in proprietatea publica a municipiului Arad.

2.5 Ocuparea terenurilor:

Modul de organizare actual al terenului arondat amplasarii “Ansamblului rezidential Orizont 2” este descris in plansa 02A – SITUATIA EXISTENTA a prezentului Plan urbanistic zonal. In momentul de fata terenul in cauza este liber de constructii.

2.6 Utilitati:

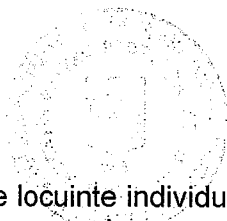
In momentul de fata pe terenul in cauza, la limita sa nordica (str. Orizont), exista retele electrice, de gaze naturale, apa potabila si canalizare. Putem aprecia ca in momentul de fata exista toate utilitatile de care are nevoie un ansamblu rezidential.

2.7 Probleme de mediu:

Putem spune ca probleme de mediu nu exista in zona studiata.

2.8 Optiuni ale populatiei:

Privind problema prin prisma pietei de locuinte constatam o acuta lipsa de locuinte individuale de acest tip, grupate intr-un “Ansamblu rezidential” cu dotarile necesare situate in aceeasi asa numita



"incinta", care sa raspunda cerintelor actuale atat sub aspectul impactului vizual exterior cat si al confortului interior.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

In urma studiului geotehnic efectuat in zona de catre SC Atelier A SRL s-au constatat urmatoarele:

- stratificatia terenului: umplutura cu grosime de 80cm, complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent cu o grosime de 2.40m
- apa subterana a fost interceptata la adancimea de 2.50m si se prevede un regim maxim ascensional pana la adancimea de 1.20m fata de nivelul terenului
- zona seismica "D", $ag=0.16$, $Tc=0.7sec$
- adancimea de inghet 0.80m

3.2 Prevederi ale PUG:

Planul Urbanistic General constituie instrumentul principal de coordonare a actiunii de amenajare a teritoriului localitatii, in vederea dezvoltarii armonioase a unitatilor urbanistice componente.

Terenul cu o suprafata de 17.504mp este situat adiacent UTR nr.22, zona prevazuta in PUG-ul aprobat al municipiului Arad ca fiind destinata locuintelor individuale. Prin Planul Urbanistic General (PUG) sunt prevazute in aceasta zona un procent de ocupare a terenului $POT=50\%$ si un coeficient de utilizare a terenului $CUT=0,65$.

Se propune ca in noul "Ansamblu rezidential" inaltimea maxima la coama a cladirilor sa fie de 14m - in cazul invelitorilor tip sarpana, sau 10m in cazul celor cu invelitoare tip terasa, regimul maxim de inaltime sa fie **D+P+1E+M**, cu un procent maxim de ocupare a terenului neschimbat **POT= 50%** si un coeficient maxim de utilizare a terenului **CUT= 1,25**.

Cerintele minime pentru locuinte ce trebuie asigurate, prevazute in Legea Locuintei nr.114/1996, modificata prin OUG nr. 40/10 iulie 1997 si prin Legea nr. 146/24 iulie 1997 sunt:

- accesul liber individual la spatiul locuibil, fara tulburarea posesiei si a folosintei exclusive a spatiului detinut de catre o alta persoana sau familie
- existenta spatiului necesar pentru odihna
- existenta spatiului pentru prepararea hranei
- accesul la utilitatile prevazute a fi rezolvate in zona (energie electrica, apa potabila, gaze naturale, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere, etc.)

3.3 Valorificarea cadrului natural:

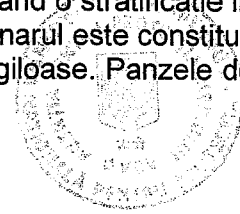
a) Clima:

Tinand seama de asezarea municipiului Arad, precum si de aspectul reliefului, constatam stransa dependenta a climei de acesti factori. Astfel constatam ca clima Aradului este de tip continental moderat, principala caracteristica a sa reiesind din marile oscilatii de temperatura dintre vara si iarna. Amplasarea pe directia est-vest a loturilor pentru locuinte constituie solutia optima pentru o cat mai buna insorire pe intregul parcurs al anului.

b) Solul:

Solurile s-au format si evoluat sub influenta proceselor pedogenetice caracteristice campilor de divagare si luncilor(campia Aradului, lunca Muresului). Paralel cu schimbarea conditiilor de relief se modifica si conditiile hidrogeologice, astfel ca intalnim o gama relativ larga de soluri: praf argilos cafeniu galbui, concretiuni de calcar plastic vartos, argila cafenie plastic vartoasa.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile estice ale depresiunii Panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline. Fundamentul depresiunii Panonice, este alcatuit din formatiuni cristalino-eruptive, iar peste acesta s-au depus formatiuni sarmatiene panonice si cuaternare. Aceste formatiuni muleaza depozitele metamorfice ale fundamentului cristalin. Cuaternarul are o grosime incepand de la suprafata de cca 250m si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviatile prezentand o stratificatie in suprafata de natura incrucisata, tipica formatiunilor din conurile de dejectie. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri cu intercalatii de argile si prafuri argiloase. Panzele de apa freatica sunt dependente de nivelul apei din raul Mures.



3.4 Modernizarea circulatiei:

Accesul in incinta se realizeaza atat din str. Orizont cat si din drumul de pamant adiacent laturii sudice a terenului in cauza (De 1516). Acest drum de pamant precum si cel perpendicular pe el ce face legatura cu str. Orizont ar trebui modernizate si asfaltate avind in vedere ca pe latura estica a terenului studiat se mai dezvoltă o zona de locuinte individuale.

a) Drumul de incinta:

Accesul in incinta se realizeaza atat din str. Orizont cat si din drumul de pamant adiacent laturii sudice a terenului in cauza (De 1516) pentru a asigura o circulatie optima in interiorul zonei de locuit si va fi astfel dimensionat incat sa rezolve accesul pe doua sensuri de circulatie. Se doreste crearea unor artere rutiere moderne care sa asigure accesele carosabile la toate loturile proiectate. In vederea acestui lucru se vor amenaja urmatoarele tipuri de lucrari: accese carosabile, trotuare, zone verzi adiacente cailor de rulare, rigole dalate – in continuarea str. Septimiu. Deoarece intre str. Orizont si terenul studiat in cadrul P.U.Z, exista LES 20 kV, este necesar ca in momentul executarii intersectiei dintre strazile nou propuse si str. Orizont sa se introduca acest cablu electric pe o lungime de cca 24m intr-un profil T.

La accesul din (De 1516) va trebui realizat un podet carosabil peste canalul aflat in zona (Cn 1554). Podetul va fi astfel construit incat sa nu optureze canalul existent si va avea aceeasi structura rutiera cu drumul de incinta.

Circulatia rutiera se va realiza pe strada anterior proiectata in faza "Ansamblu rezidential Orizont 1" si pe o strada noua cu aceleasi dimensiuni si caracteristici, in continuarea strazii Septimiu. Sistemul rutier utilizat de accesul carosabil va fi alcatuit ca o structura de tip elastic din urmatoarele straturi: imbracaminte asfaltica din doua straturi cu fundatie de balast stabilizat si balast. Grosimea straturilor rutiere se va stabili in urma dimensionarii sistemului rutier, avandu-se in vedere datele studiului geotehnic, precum si traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale si longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafata spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere.

Strada proiectata in continuarea str. Septimiu va avea o latime de 7m si de o parte si de alta un trotuar cu latimea de 2m si zona verde adiacenta de 1m. Acest teren cu o lungime totala de 171,55m si o latime de 13m se va parcela separat si va trece din proprietatea privata a beneficiarului in proprietatea publica a municipiului Arad.

b) Parcajele:

In zona studiata nu este necesara delimitarea unor zone special amenajate ca parcaje, gararea si parcare realizandu-se in interiorul fiecărei proprietati.

c) Intersectia:

Accesul carosabil din zona proiectata creaza un punct de conflict in influenta traficului de pe str. Orizont, de aceea se va amenaja aceasta intersectie cu raze de racordare de 6m, pentru a se crea un spatiu suficient de virare in toate directiile. Deoarece intre str. Orizont si terenul studiat in cadrul P.U.Z, exista LES 20 kV, este necesar ca in momentul executarii intersectiei dintre strazile nou propuse si str. Orizont sa se introduca acest cablu electric pe o lungime de cca 24m intr-un profil T. Accesul din De1516 se va studia mai detaliat odata cu modernizarea acestui drum. Ca structura rutiera se va utiliza aceeasi imbracaminte ca si la strada proiectata in incinta. Se vor aplica marcaje rutiere si indicatoare de circulatie pentru a asigura fluenta traficului in zona, precum si diminuarea riscului accidentelor de circulatie.

d) Trotuarele:

Accesul pietonal se va asigura prin proiectarea de trotuare cu o latime de 2.00m ce vor fi despartite de spatiul carosabil de spatii verzi cu o latime de 1m. Imbracamintea de trotuare va fi alcatuita in principiu din pavele asezate pe pat de nisip, incadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversala va fi de 2%.

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

a) Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

Principala functie ce se propune pentru sit-ul in cauza este cea de locuire. Se propune realizarea unui numar de 20 loturi cu o suprafata de 383,40mp cu dimensiuni de 14,20 x 27m, 10 loturi cu o suprafata de 497,00mp cu dimensiuni de 14,20 x 35m si 5 loturi de capat cu suprafete cuprinse intre 389mp si 521mp, orientare est-vest, pe care se vor construi locuinte individuale sau cuplate cu un regim maxim de inaltime D+P+1E+M. Totalul loturilor proiectate va fi de 35 plus un lot destinat zonei verzi necesare ansamblului rezidential.

b) Relationari intre functiuni:

Deoarece se propune realizarea unui "Ansamblu rezidential" in vecinatatea unui cartier cu caracter preponderent rezidential (Bujac), consideram ca relationarea intre cele doua entitati va fi una armonioasa.

c) Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

In partea nordica a str. Orizont se dezvolta cartierul Bujac, zona preponderent rezidentiala, cu loturi individuale si locuinte cu un regim de inaltime de la P pana la D+P+1E+M. Pentru cartierul Bujac procentul de ocupare a terenului este POT=50% iar coeficientul de utilizare a terenului CUT=0,65, coeficienti reglementati in PUG-ul aprobat al municipiului Arad.

d) Aspecte calitative ale fondului construit:

In cartierul Bujac fondul construit este relativ compact cu locuinte aflate intr-o stare buna cu locuinte cu un regim de inaltime de la P pana la D+P+1E+M.

e) Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:

Loturile proiectate vor folosi deocamdata dotarile si serviciile din cartierul Bujac. In viitor beneficiarul doreste sa extinda ansamblul rezidential si pe suprafata de teren adiacenta laturii vestice, aflata tot in proprietatea sa, avand CF nr. 322740 cu o suprafata de 9513mp, iar atunci va dezvolta si o zona de servicii si dotari necesare zonei.

f) Asigurarea cu spatii verzi:

Circulatia rutiera in cadrul "Ansamblului rezidential Orizont 2" va fi bordata de o fasie de zona verde cu latimea de 1m intre carosabil si trotuar. Pe latura sudica a terenului pe o suprafata de 404,90mp se va amenaja un spatiu ca zona verde, care sa deserveasca zona rezidentiala nou creata. Pe loturile nou create se vor asigura zone verzi amenajate conform HGR 525/96.

g) Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate:

Nu putem spune ca zona studiata se afla intr-o zona de risc major din punct de vedere al elementelor naturale aflate in zona.

h) Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL GENERAL				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
LOTURI LOCUINTE PROPUSE			14.859,68	84,90
CIRCULATII				
CAROSABILE			1.200,70	6,86
PIETONALE			733,43	4,19
ZONA VERDE AMENAJATA			404,90	2,31
ZONA VERDE DE ALINIAMENT			305,29	1,74
TEREN LIBER NECONSTRUIT	17.504,00	100,00		
TOTAL GENERAL	17.504,00	100,00	17.504,00	100,00

i) Distante fata de zone protejate:

Nu este cazul.

j) Principalele disfunctionalitati:

Nu este cazul.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare:**a) Alimentarea cu apa:**

Debitele de apa potabila necesare pentru zona studiata sunt:

Qzi max = 1,75 l/s

Qo max = 4,61 l/s

Lucrari propuse :

- racord din polietilena de inalta densitate, cu D = 110 mm, L = 5,00 m, (prin intermediul unui camin de masura si control – apometru si vane de reglaj) la conducta existenta cu Dn 160 mm, din care sa se alimenteze cu apa loturile analizate

- aceasta retea va fi formata din conducte de distributie a apei amplasate conform tramei stradale propuse, in zona verde a acesteia, zona in care vor fi amplasate si caminele de apometru pentru fiecare lot in parte;
- reseaua de distributie a apei potabile in ansamblul rezidential analizat, este din conducte din polietilena de inalta densitate, montate ingropat, in zona verde dintre drum si trotuarele propuse; diametrul minim al retelei de distributie, pe care se monteaza hidranti de incendiu subterani cu Dn 65 mm este de 110 mm, conform Normativ I.9-1994; reseaua proiectata va avea Dn = 110 mm; L = 512,00 m; fiecare parcela se poate racorda direct la reseaua de distributie proiectata; pe retea se vor monta hidranti subterani de incendiu, cu Dn 65 mm, la distante de max 100,00 m, care sa acopere intreaga suprafata studiata si care sa asigure un debit de incendiu $Q_{ie} = 5$ l/s.

b) Canalizare: - menajera, pluviala

Retele de canalizate menajera :

Debitele de ape uzate menajere, pentru zona studiata, sunt :

$Q_{uz\ z\ i\ max} = 1,43$ l/s

$Q_{uz\ o\ max} = 3,66$ l/s

Se propune rezolvarea canalizarii menajere, pentru fiecare lot in parte, respectiv pentru intreaga zona studiata.

Apele uzate menajere rezultate de la fiecare gospodarie, vor fi dirijate printr-o retea de canalizare de incinta (din tuburi PVC, sau polipropilena cu Dn 110 – 200 mm) spre un camin de vizitare, amplasat in perimetrul fiecarui lot.

Din caminele de vizitare amplasate in perimetrul fiecarui lot se vor executa racorduri (din tuburi PVC, sau polipropilena cu Dn 110 – 200 mm) spre caminele de vizitare amplasate pe reseaua de canalizare a ansamblului de loturi studiate in zona propusa, retea ce va consta dintr-un canal colector realizat din conducte PVC cu Dn 300 mm, L = 532,00 m, canal colector ce va fi echipat cu camine de vizitare amplasate la minimum 50,00 metri distanta intre ele.

Canalul colector din ansamblul rezidential analizat va asigura colectarea apelor uzate si, gravitacional vor fi dirijate spre punctele de racord existente in zona studiata.

Racordul canalului colector din ansamblul rezidential analizat spre punctul de evacuare va fi realizat din conducte PVC cu Dn 300 mm, avand lungimea de L = 252,00 m sau L = 38,00 m, canal colector ce va fi echipat cu camine de vizitare amplasate la minimum 50,00 metri distanta intre ele.

Retele de canalizare pluviala:

Debitul pluvial aferent zonei se estimeaza a fi de 160 l/s.

Preluarea apelor de ploaie aferente ansamblului rezidential studiat, se va face prin guri de scurgere cu sifon si depozit respectiv rigole carosabile, amplasate pe strazi si trotuare si racordate la reseaua de canalizare ce se va executa, respectiv prin jgheaburi si burlane de pe acoperisurile imobilelor, burlane ce vor fi dirijate printr-o retea de canalizare de incinta (din tuburi PVC, sau polipropilena cu Dn 110 – 200 mm) spre un camin de vizitare, amplasat in perimetrul fiecarui lot. Caminul de vizitare este propus a fi acelasi cu caminul de vizitare pentru canalizarea menajera.

Reteaua de canalizare se propune a fi in sistem unitar, deci apele pluviale vor fi colectate intr-o retea comuna cu canalizare menajera.

Apele de ploaie preluate prin guri de scurgere si depozit, se considera ape conventional curate, deoarece fiecare gura de scurgere functioneaza ca un separator de nisip.

c) Telecomunicatii:

Este necesara extinderea retelei existente in zona (str. Orizont) in vederea asigurarii necesarului de posturi telefonice pentru "Ansamblul rezidential" in cauza.

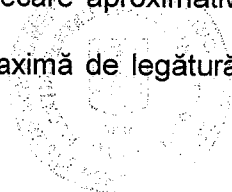
Rețelele exterioare de cabluri telefonice aferente zonei vor fi realizate utilizând cablu autoportant tip TU2YfsFL2Y-A cu 40 perechi.

Distribuția către abonați va fi realizată aerian, utilizând cablu de bridă autoportantă tip TBLA 2x2x0,6, conexate prin intermediul cutiilor de conexiuni stradale și a cutiilor terminale la abonat.

Cablurile de distribuție vor avea o rezervă de perechi de minim 50% față de numărul maxim de potențiali abonați.

Pozarea întregii rețele se va face aerian, pe stâlpi comuni cu stâlpii de beton ai rețelelor electrice, în principal, rețelele vor urmări căile de acces (străzi, alei, etc) astfel încât echipamentele de conexiuni să fie amplasate pe domeniul public, iar printre măsurile de siguranță ce se iau pentru pozarea acestora se numără și realizarea unor bucle de 2m în plan vertical la fiecare aproximativ 100m lungime traseu.

Cutiile de distribuție terminale vor fi amplasate în așa fel încât distanța maximă de legătură până la oricare abonat să nu depășească 50 m.



Amplasarea repartitoarelor stradale rezulta din planurile rețelei. Toate aceste elemente vor fi montate in cutii etanse din PAFS, cu presetupe la intrarea cablurilor.

Cutiile terminale vor fi protejate de asemenea in cutii etanse din PAFS, cu presetupe pentru cabluri. Lungime rețea telefonică 500m.

d) Alimentare cu energie electrica:

Rețele de medie tensiune :

Per ansamblu puterea simultan absorbita de catre intreg complexul de imobile se estimeaza a fi de 95 kW luand ca medie a consumului de 2,7 kW/lot, consum ce acopera si instalatia de iluminat public/stradal.

Racord electric consumatori casnici:

Instalațiile electrice aferente consumatorilor casnici vor fi alimentate din LEA 0,4KV, prin intermediul unor blocuri de măsură și protecție monofazate, din postul de transformare pe stâlp, nou proiectat de 250KVA, prin cabluri torsadate tip TYIR 50 OLAL+3x95+3x25 AL, astfel încât conductoarele cu secțiunea de 95mm² se vor utiliza pentru bransarea abonaților iar conductoarele cu secțiunea de 25mm² se vor utiliza pentru iluminatul public stradal.

Bransamentele la abonați se vor realiza aerian, utilizând conductoare de aluminiu tip TYIR 2x16 AL, iar la fiecare abonat va fi prevăzut un bloc de măsură și protecție corespunzător puterii din cererea de bransament.

Toate traseele de cabluri vor fi aeriene pe stâlpi de beton în lungul căilor de circulație. Vor fi lasate rezerve de cablu având lungimea minimă de 2m la fiecare 100m de traseu.

Se vor respecta distantele de siguranta specificate in avizul de amplasament eliberat de SC Enel Distributie Banat SA.

Iluminat exterior stradal și pietonal :

Pentru iluminatul stradal și pietonal se vor utiliza corpuri de iluminat având lămpi cu vapori de sodiu de 125W pe stâlpi de beton. Pentru alimentarea iluminatului stradal se vor utiliza conductoarele cu secțiune de 25mm² ale cablurilor din LEA 0,4KV. Comanda iluminatului se face prin intermediul unui automat ce include relee crepusculare sau relee de timp programabile, amplasate în cutiile de distributie ale posturilor de transformare.

e) Alimentare cu gaze naturale:

Pentru asigurarea utilităților și anume alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se propune extinderea rețelelor de distribuție gaze naturale pentru a prelua consumatorii care apar.

Alimentarea cu gaze naturale a acestor consumatori se va face prin extinderea rețelei existente pe strada Orizont .Lungimea totală a rețelei gaze naturale propuse este de 500m

Pentru toți consumatorii nou apăruți în urma parcelării teritoriului s-a prevăzut racordarea la rețeaua de gaze naturale prin bransament gaze și post reglare măsurare sau post reglare măsurare și post măsură .

Calculul necesarului de combustibil gazos se face luând în considerare un debit $Q = 3,67$ Nmc/h pentru fiecare locuință ce se va executa pe un lot .

Deci:

$$Q_T = 35 \text{ loturi} \times 3,67 \text{ Nmc/h} = 128,50 \text{ Nmc/h}$$

Pentru alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor propuși prin planul urbanistic (PUZ) trebuie executate următoarele lucrări:

- extinderea rețelei de distribuție gaze naturale cu conductă din polietilenă, PE 80 – SDR 11, L = 550 m , Dn 90 mm, montată îngropat, racordată la conductele de distribuție gaze naturale existente ; racordarea conducteleor de polietilenă la rețele existente din oțel se face prin piese de trecere OL – PE;
- bransamente din polietilenă PE 80 – SDR 11, Dn 32 – 50 mm, montate îngropat;
- posturi de reglare – măsurare, echipate cu reglatoare și contoare și posturi de măsură echipate cu contoare.

f) Alimentarea cu energie termica:

Nu este cazul deoarece constructiile vor fi dotate cu microcentrale proprii pe gaze naturale.

g) Gospodarie comunală:

Deseurile menajere vor fi colectate individual in pubele din PVC de catre locuitorii "Ansamblului rezidential" si vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale orasului. Locuitorii "Ansamblului rezidential" vor fi obligati sa incheie un contract de prestari servicii cu societatea de salubritate.



3.7 Protectia mediului:

a) Diminuarea surselor de poluare:

Impactul activitatii de locuire asupra mediului este redus, incadrandu-se in normele tehnice emise de catre Ministerul Mediului, precum si in limitele prevazute in cadrul actelor normative incidente acestui domeniu.

b) Depozitarea controlata a deseurilor:

Deseurile rezultate in urma lucrarilor de construire vor fi transportate de catre fiecare proprietar, pe cheltuiala proprie, in zonele special amenajate ale municipiului Arad pentru depozitarea acestui fel de deseuri; nu se vor depozita nici macar temporar pe terenurile virane din jurul ampladamentului.

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre fiecare proprietar in pubele amplasate in interiorul fiecarui lot, proprietarul fiind obligat sa incheie un contract de prestari servicii cu societatea de salubritate.

c) Refacerea peisagistica:

Tipurile, varietatea si densitatea vegetatiei noi se va coordona cu ansamblul zonei si respectiv cu indicii de zona verde specificati si detaliati in regulamentul de urbanism. Accentul se va pune pe crearea unui peisaj adecvat si agreeat de viitorii utilizatori la nivelul zonei.

d) Valorificarea potentialul turistic:

Nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publica:

Zona nu adaposteste decat functiuni de interes local. Caracteristicile functiunilor propuse se vor putea definitiva numai dupa intocmirea proiectelor de executie, obtinerea avizelor si a autorizatiilor de construire necesare. Ritmul, maniera si amploarea acestor prevederi se muleaza evident pe permisibilitatile legale si dublate de posibilitatile financiare ale investitorilor.

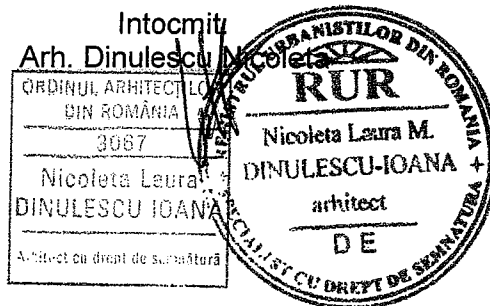
Terenul destinat circulatiei rutiere si pietonale in interiorul incintei, cu o lungime totala de 171,55m si o latime de 13m se va parcela separat si va trece din proprietatea privata a beneficiarului in proprietatea publica a municipiului Arad.

4. CONCLUZII:

Prin realizarea obiectivelor propuse se cauta a se realiza o zona rezidentiala tip parc, in care omul si activitatea acestuia se va ingemana cu mediul construit si cu cel natural.

Beneficiarul, prin acest program, cauta sa asigure in conditiile legii terenul necesar construirii de locuinte noi, moderne, venind astfel in intampinarea cetateanului prin crearea unei alternative viabile asupra conditiilor actuale de locuire.

Realizarea propunerilor preconizate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se incadreaza in categoria lucrarilor de reabilitare si valorificare din punct de vedere ecologic a unui teren viran si subutilizat in momentul de fata.





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. DISPOZITII GENERALE:

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el detaliind reglementarile acestuia. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ. RLU si PUZ aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei. La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau: Regulamentul General de Urbanism (aprobat prin HGR nr.525/1996), Ghidul de aplicare al RGU (aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000), reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile RLU aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

2. DISPOZITII SPECIFICE:

a) Natura ocuparii si utilizarii terenului:

1. Ocuparea admisa:

In incinta studiata vor fi amplasate un numar de 35 loturi destinate construirii de locuinte individuale.

2. Ocuparea interzisa:

In zona studiata nu se vor amplasa constructii cu regim de inaltime mai mare de D+P+1E+M. La frontul stradal nu se vor putea amplasa garaje sau anexe gospodaresti ca volume independente sau adosate la corpul principal de cladire.

b) Posibilitati de ocupare a terenului:

Procentul de ocupare al terenului va fi $POT=50\%$ iar coeficientul de utilizare a terenului va fi $CUT= 1,25$, pentru intreaga zona studiata.

3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR:

a) Amplasare si retrageri minime obligatorii:

Constructiile principale (locuintele) se vor amplasa in aliniamentul strazilor nou create. La frontul stradal nu se vor putea amplasa garaje sau anexe gospodaresti ca volume independente sau adosate la corpul principal de cladire.

b) Accese obligatorii si parcuri:

1. Sistematizare verticala:

Lucrarile de sistematizare verticala au ca scop crearea unei platforme unitare, la cote foarte apropiate de cele existente, terenul fiind in mare masura la aceeasi cota.

2. Drumuri de incinta, accese:

Accesul in incinta se realizeaza atat din str. Orizont cat si din drumul de pamant adiacent laturii sudice a terenului in cauza (De 1516) pentru a asigura o circulatie optima in interiorul zonei de locuit si va fi astfel dimensionat incat sa rezolve accesul pe doua sensuri de circulatie. Se doreste crearea unor artere rutiere moderne care sa asigure accesul la toate loturile proiectate. In vederea acestui lucru se vor amenaja urmatoarele tipuri de lucrari: accese carosabile, trotuare, zone verzi adiacente cailor de rulare, rigole dalate - in continuarea str. Septimiu. Deoarece intre str. Orizont si terenul studiat in cadrul P.U.Z., exista LES 20 kV, este

necesar ca in momentul executarii intersectiei dintre strazile nou propuse si str. Orizont sa se introduca acest cablu electric pe o lungime de cca 24m intr-un profil T.

La accesul din (De 1516) va trebui realizat un podet carosabil peste canalul aflat in zona (Cn 1554). Podetul va fi astfel construit incat sa nu optureze canalul existent si va avea aceeasi structura rutiera cu drumul de incinta.

Circulatia rutiera este constituita dintr-o strada aflata in continuarea str. Septimiu de categoria a III-a cu latime de 7m, iar cea de-a doua strada a fost aprobata intr-un PUZ anterior prin HCL nr. 181/21.07.2010. Sistemul rutier utilizat de accesul carosabil va fi alcatuit ca o structura de tip elastic din urmatoarele straturi:

- imbracaminte asfaltica din doua straturi
- fundatie de balast stabilizat si balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili in urma dimensionarii sistemului rutier, avandu-se in vedere datele studiului geotehnic, precum si traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale si longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafata spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere.

Accesul in incinta "Ansablului rezidential Orizont 2" se va face prin intermediul unei strazi nou create cu latime de 7m si avand de o parte si de alta trotuar cu zona verde adiacenta drumului de cate 3m fiecare. Acest teren cu o lungime totala de 171,55m si o latime de 13m se va parcela separat si va trece din proprietatea privata a beneficiarului in proprietatea publica a municipiului Arad.

3. Parcaje:

In zona studiata nu este necesara delimitarea unor zone special amenajate ca parcaje, gararea si parcare realizandu-se in interiorul fiecarei proprietati.

4. Intersectii:

Accesul carosabil din zona proiectata creaza un punct de conflict in influenta traficului de pe str. Orizont, de aceea se va amenaja aceasta intersectie cu raze de racordare de 6m, pentru a se crea un spatiu suficient de virare in toate directiile. Deoarece intre str. Orizont si terenul studiat in cadrul P.U.Z, exista LES 20 kV, este necesar ca in momentul executarii intersectiei dintre strazile nou propuse si str. Orizont sa se introduca acest cablu electric pe o lungime de cca 24m intr-un profil T. Accesul din De1516 se va studia mai detaliat odata cu modernizarea acestui drum. Ca structura rutiera se va utiliza aceeasi imbracaminte ca si la strada proiectata in incinta. Se vor aplica marcaje rutiere si indicatoare de circulatie pentru a asigura fluenta traficului in zona, precum si diminuarea riscului accidentelor de circulatie.

5. Trotuare:

Accesul pietonal se va asigura prin proiectarea de trotuare cu o latime de 2.00m ce vor fi despartite de spatiul carosabil de spatii verzi cu o latime de 1m. Imbracamintea de trotuare va fi alcatuita in principiu din pavele asezate pe pat de nisip, incadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversala va fi de 2%.

c) Echiparea edilitara:

1. Alimentarea cu apa potabila

Debitele de apa potabila necesare pentru zona studiata sunt:

$$Q_{zi\ max} = 1,75\ l/s$$

$$Q_o\ max = 4,61\ l/s$$

Lucrari propuse :

- racord din polietilena de inalta densitate, cu $D = 110\ mm$, $L = 5,00\ m$, (prin intermediul unui camin de masura si control – apometru si vane de reglaj) la conducta existenta cu $D_n 160\ mm$, din care sa se alimenteze cu apa loturile analizate
- aceasta retea va fi formata din conducte de distributie a apei amplasate conform tramei stradale propuse, in zona verde a acesteia, zona in care vor fi amplasate si caminele de apometru pentru fiecare lot in parte;
- reteaua de distributie a apei potabile in ansamblul rezidential analizat, este din conducte din polietilena de inalta densitate , montate ingropat , in zona verde dintre drum si trotuarele

propuse; diametrul minim al rețelei de distribuție, pe care se montează hidranți de incendiu subterani cu Dn 65 mm este de 110 mm, conform Normativ I.9-1994; rețeaua proiectată va avea Dn = 110 mm; L = 512,00 m; fiecare parcelă se poate racorda direct la rețeaua de distribuție proiectată; pe rețea se vor monta hidranți subterani de incendiu, cu Dn 65 mm, la distanțe de max 100,00 m, care să acopere întreaga suprafață studiată și care să asigure un debit de incendiu $Q_{ie} = 5$ l/s.

2. Canalizarea apei uzate menajere.

Specificăm că în momentul de față sistemul de canalizare menajere (str. Orizont) se află în faza de execuție – în curs de finalizare – și apreciem că rețelele publice de canalizare vor funcționa până la începerea lucrărilor de construire în noul ansamblu rezidențial.

Debitele de ape uzate menajere, pentru zona studiată, sunt:

$Q_{uz\ z\ max} = 1,43$ l/s

$Q_{uz\ o\ max} = 3,66$ l/s

Se propune rezolvarea canalizării menajere, pentru fiecare lot în parte, respectiv pentru întreaga zonă studiată.

Apele uzate menajere rezultate de la fiecare gospodărie, vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare de incintă (din tuburi PVC, sau polipropilena cu Dn 110 – 200 mm) spre un camin de vizitare, amplasat în perimetrul fiecărui lot.

Din caminele de vizitare amplasate în perimetrul fiecărui lot se vor executa racorduri (din tuburi PVC, sau polipropilena cu Dn 110 – 200 mm) spre caminele de vizitare amplasate pe rețeaua de canalizare a ansamblului de loturi studiate în zona propusă, rețea ce va consta dintr-un canal colector realizat din conducte PVC cu Dn 300 mm, L = 532,00 m, canal colector ce va fi echipat cu camine de vizitare amplasate la minimum 50,00 metri distanță între ele.

Canalul colector din ansamblul rezidențial analizat va asigura colectarea apelor uzate și, gravitațional vor fi dirijate spre punctele de racord existente în zona studiată.

Racordul canalului colector din ansamblul rezidențial analizat spre punctul de evacuare va fi realizat din conducte PVC cu Dn 300 mm, având lungimea de L = 252,00 m sau L = 38,00 m, canal colector ce va fi echipat cu camine de vizitare amplasate la minimum 50,00 metri distanță între ele.

3. Canalizarea apei pluviale.

Debitul pluvial aferent zonei se estimează a fi de 160 l/s.

Preluarea apelor de ploaie aferente ansamblului rezidențial studiat, se va face prin guri de scurgere cu sifon și depozit respectiv rigole carosabile, amplasate pe străzi și trotuare și racordate la rețeaua de canalizare ce se va executa, respectiv prin jgheaburi și burlane de pe acoperișurile imobilelor, burlane ce vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare de incintă (din tuburi PVC, sau polipropilena cu Dn 110 – 200 mm) spre un camin de vizitare, amplasat în perimetrul fiecărui lot. Caminul de vizitare este propus a fi același cu caminul de vizitare pentru canalizarea menajere.

Rețeaua de canalizare se propune a fi în sistem unitar, deci apele pluviale vor fi colectate într-o rețea comună cu canalizare menajere.

Apele de ploaie preluate prin guri de scurgere și depozit, se consideră ape convenționale curate, deoarece fiecare gură de scurgere funcționează ca un separator de nisip.

4. Alimentarea cu energie electrică:

Rețele de medie tensiune:

Per ansamblu puterea simultan absorbită de către întreg complexul de imobile se estimează a fi de 95 kW luând ca medie a consumului de 2,7 kW/lot, consum ce acoperă și instalația de iluminat public/stradal.

Racord electric consumatori casnici:

Instalațiile electrice aferente consumatorilor casnici vor fi alimentate din LEA 0,4KV, prin intermediul unor blocuri de măsură și protecție monofazate, din postul de transformare pe stâlp, nou proiectat de 250KVA, prin cabluri torsadate tip TYIR 50 OLAL+3x95+3x25 AL, astfel încât conductoarele cu secțiunea de 95mm² se vor utiliza pentru bransarea abonaților iar conductoarele cu secțiunea de 25mm² se vor utiliza pentru iluminatul public stradal.

Bransamentele la abonați se vor realiza aerian, utilizând conductoare de aluminiu tip TYIR 2x16 AL, iar la fiecare abonat va fi prevăzut un bloc de măsură și protecție corespunzător puterii din cererea de bransament.

Toate traseele de cabluri vor fi aeriene pe stâlpi de beton în lungul căilor de circulație. Vor fi lasate rezerve de cablu având lungimea minimă de 2m la fiecare 100m de traseu.

Iluminat exterior stradal și pietonal :

Pentru iluminatul stradal și pietonal se vor utiliza corpuri de iluminat având lămpi cu vapori de sodiu de 125W pe stâlpi de beton. Pentru alimentarea iluminatului stradal se vor utiliza conductoarele cu secțiune de 25mm² ale cablurilor din LEA 0,4KV. Comanda iluminatului se face prin intermediul unui automat ce include relee crepusculare sau relee de timp programabile, amplasate în cutiile de distribuție ale posturilor de transformare.

5. Alimentarea cu gaze naturale:

Pentru asigurarea utilităților și anume alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se propune extinderea rețelelor de distribuție gaze naturale pentru a prelua consumatorii care apar.

Alimentarea cu gaze naturale a acestor consumatori se va face prin extinderea rețelei existente pe strada Orizont .Lungimea totală a rețelei gaze naturale propuse este de 250 m

Pentru toți consumatorii nou apăruiți în urma parcelării teritoriului s-a prevăzut racordarea la rețeaua de gaze naturale prin bransament gaze și post reglare măsurare sau post reglare măsurare și post măsură .

Calculul necesarului de combustibil gazos se face luând în considerare un debit $Q = 3,67$ Nmc/h pentru fiecare locuință ce se va executa pe un lot .

Deci:

$$Q_T = 35 \text{ loturi} \times 3,67 \text{ Nmc/h} = 128,45 \text{ Nmc/h}$$

Pentru alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor propuși prin planul urbanistic (PUZ) trebuie executate următoarele lucrări:

- extinderea rețelei de distribuție gaze naturale cu conductă din polietilenă, PE 80 – SDR 11, L = 550 m , Dn 90 mm, montată îngropat, racordată la conductele de distribuție gaze naturale existente ; racordarea conducteleor de polietilenă la rețelele existente din oțel se face prin piese de trecere OL – PE;
- bransamente din polietilenă PE 80 – SDR 11, Dn 32 – 50 mm, montate îngropat;
- posturi de reglare – măsurare, echipate cu reglatoare și contoare și posturi de măsură echipate cu contoare.

6. Telefonie:

Este necesara extinderea rețelei existente in zona (str. Orizont) in vederea asigurarii necesarului de posturi telefonice pentru "Ansamblul rezidential" in cauza.

Rețelele exterioare de cabluri telefonice aferente zonei vor fi realizate utilizând cablu autoportant tip TU2YfsFL2Y-A cu 40 perechi.

Distribuția către abonați va fi realizată aerian, utilizând cablu de bridă autoportantă tip TBLA 2x2x0,6, conexate prin intermediul cutiilor de conexiuni stradale și a cutiilor terminale la abonat.

Cablurile de distribuție vor avea o rezervă de perechi de minim 50% față de numărul maxim de potențiali abonați.

Pozarea intregii rețele se va face aerian, pe stâlpi comuni cu stâlpii de beton ai rețelelor electrice, în principal, rețelele vor urmări căile de acces (străzi, alei, etc) astfel încât echipamentele de conexiuni să fie amplasate pe domeniul public, iar printre măsurile de siguranță ce se iau pentru pozarea acestora se numără și realizarea unor bucle de 2m în plan vertical la fiecare aproximativ 100m lungime traseu.

Cutiile de distribuție terminale vor fi amplasate în așa fel încât distanța maximă de legătură până la oricare abonat să nu depășească 50 m.

Amplasarea repartitoarelor stradale rezulta din planurile rețelei. Toate aceste elemente vor fi montate in cutii etanse din PAFS, cu presetupe la intrarea cablurilor.

Cutiile terminale vor fi protejate de asemenea in cutii etanse din PAFS, cu presetupe pentru cabluri. Lungime rețea telefonică ; 250m

7. Gospodarire comunala:

Deseurile menajere vor fi colectate individual in pubele din PVC de catre locuitorii "Ansamblului rezidential" si vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale orasului. Locuitorii "Ansamblului rezidential" vor fi obligati sa incheie un contract de prestari servicii cu societatea de salubritate.

d) Forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

Principala functiune ce se propune pentru sit-ul in cauza este cea de locuire. Se propune realizarea unui numar de 20 loturi cu o suprafata de aproximativ 383,40mp cu dimensiuni de 14,20 x 27m, 10 loturi cu o suprafata de 497,00mp cu dimensiuni de 14,20 x 35m si 5 loturi de capat cu suprafete cuprinse intre 389mp is 521mp, orientare est-vest, pe care se vor construi locuinte individuale sau cuplate cu un regim maxim de inaltime D+P+1E+M. Totalul loturilor proiectate va fi de 35.

e) Utilizarea terenului:

Terenul se va utiliza conform BILANTULUI TERITORIAL .

BILANT TERITORIAL GENERAL				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
LOTURI LOCUINTE PROPUSE			14.859,68	84,90
CIRCULATII				
CAROSABILE			1.200,70	6,86
PIETONALE			733,43	4,19
ZONA VERDE AMENAJATA			404,90	2,31
ZONA VERDE DE ALINIAMENT			305,29	1,74
TEREN LIBER NECONSTRUIT	17.504,00	100,00		
TOTAL GENERAL	17.504,00	100,00	17.504,00	100,00

f) Implantarea constructiilor in raport cu spatiile publice:

Constructiile se vor amplasa in aliniamentul strazilor nou create. La frontul stradal nu se vor putea amplasa garaje sau anexe gospodaresti ca volume independente sau adosate la corpul principal de cladire.

g) Aspectul exterior al constructiilor:

- **FATADE:**

Pentru fatade se vor putea folosi urmatoarele materiale: zugraveli lavabile structurate sau simple, placaje aparente din piatra, AL, lemn sau ceramica, tamplarii PVC, AL sau lemn.

- **ACOPERISURI:**

Se vor realiza invelitori in doua ape pe sarpanta din lemn acoperita cu tigla sau materiale similar omologate; invelitori tip terasa.

- **GARAJE:**

Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul fiecarui lot in parte, unde se vor putea construi garaje independente sau inglobate in locuintele propuse.

- **IMPREJMUIRI:**

Imprejmuirea parcelelor se va face cu elemente cu inaltime maxima 2,5m, din materiale de preferinta transparente la frontul stradal si opace in rest.

h) Stationarea autovehiculelor:

Stationarea autovehiculelor se va putea face pe trotuar in fata fiecarei case, dar parcare se va putea realiza doar in interiorul parcelelor.

i) Amplasarea de spatii verzi:

Circulatia rutiera in cadrul "Ansamblului rezidential" va fi bordata de o fasie de zona verde cu latimea de 1m intre carosabil si trotuar. Adiacent drumului de pamant De 1516 se va crea o zona verde cu dimensiunile de 14,98mx27m si o suprafata de 404,90mp, plantata cu vegetatie inalta. Pe loturile nou create se vor asigura zone verzi amenajate conform HGR 525/96.

Conform HGR 525/96, zonele verzi amenajate trebuie sa ocupe minim 2mp/locuitor. Intrucat se estimeaza un numar de patru persoane pentru fiecare locuinta propusa, rezulta o suprafata minima de 140mp zone verzi amenajate (35locuintex4persoanex2mp), in raport cu suprafata de 404,90mp de zona verde amenajata asigurata prin configuratia de plan propusa.

4. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

Se pot distinge mai multe unitati functionale aflate in incinta studiata:

- zona locuintelor individuale (Li)
- zona spatiilor plantate (SP)
- zona echiparii edilitare (TE)
- caile de comunicatie (Crd)

Funcțiunea dominantă a zonei: - funcțiunea de locuire

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

În zonă sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei de locuit:

- prestări servicii
- construcții administrative, cladiri de birouri
- constructii si amenajari sportive
- spații verzi

5. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:Utilizări permise

- se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
- se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuire

Utilizări permise cu condiții

- se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.D), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea, in cazul in care se doresc a se amplasa alte functiuni decat cele prevazute in actualul P.U.Z.
- se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.D), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea, in cazul in care se doreste construirea la frontul stradal de garaje sau anexe gospodaresti (constructii independente sau adosate la corpul principal de cladire).

Interdicții permanente

- nu se vor autoriza activitati care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe.

6.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale:

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.
- amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă (L) și se recomandă orientarea nord a depozitelor, bucătărilor și bailor.

Amplasarea față de drumurile publice:

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și a rețelilor existente, delimitate conform legii.

Amplasarea față de aliniament.

- autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus (adică 13m).
- construcțiile propuse se vor amplasa în aliniamentul strazilor nou create
- la frontul stradal nu se vor putea amplasa garaje sau anexe gospodărești ca volume independente sau adosate la corpul principal de clădire.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:
 - accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII:

Accese carosabile:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct , conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

a)Utilizări permise

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

b)Utilizări interzise

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

Accese pietonale

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

a) Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

b) Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA:

Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 10m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza;

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

9. CONCLUZII:

Prin realizarea obiectivelor propuse se caută a se realiza o zonă rezidențială tip parc, în care omul și activitatea acestuia se va îngemana cu mediul construit și cu cel natural.

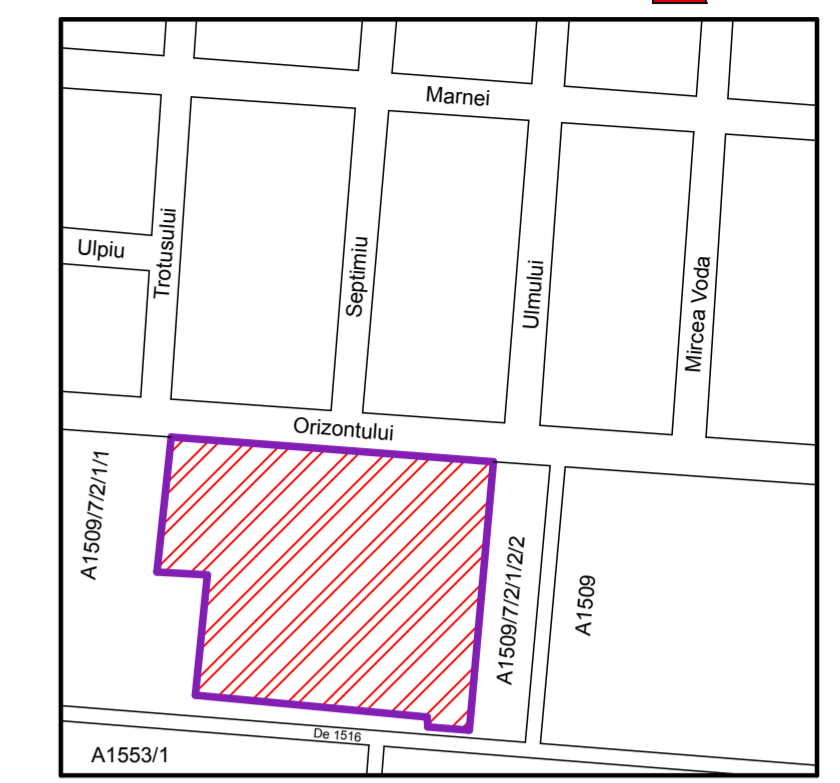
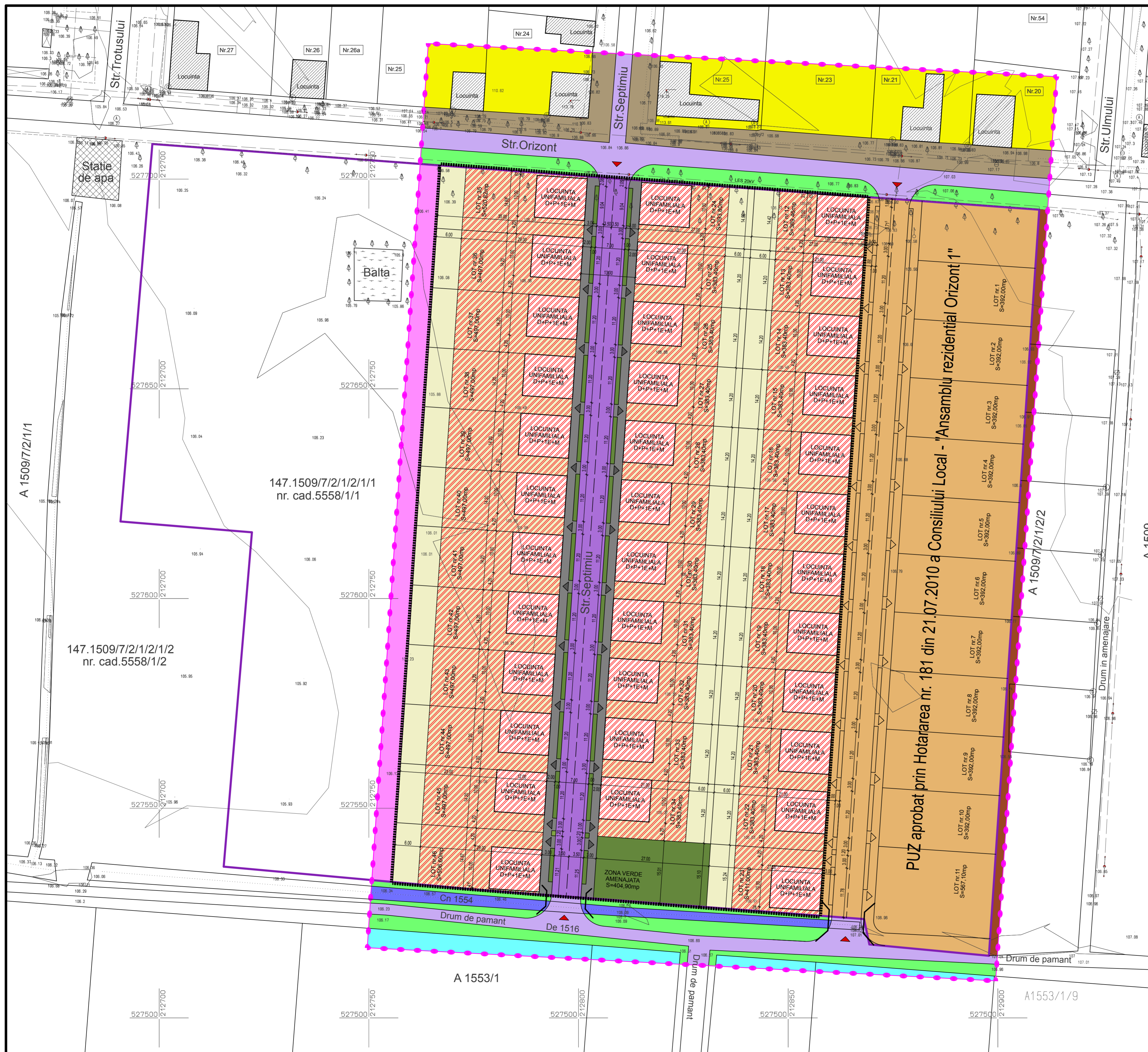
Beneficiarul, prin acest program, caută să asigure în condițiile legii terenul necesar construirii de locuințe noi, moderne, venind astfel în întâmpinarea cetățeanului prin crearea unei alternative viabile asupra condițiilor actuale de locuire.

Realizarea propunerilor preconizate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se incadreaza in categoria lucrarilor de reabilitare si valorificare din punct de vedere ecologic a unui teren viran si subutilizat in momentul de fata.

Intocmit:

Arh. Dinulescu Nicoleta
ORDINUL ARHITECȚILOR
DIN ROMÂNIA
3067
Nicoleta Laura
DINULESCU IOANA
Arhitect cu drept de semnătură





PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1 : 5000

- LEGENDA:**
- Locuinte individuale existente in zona
 - Anexe gospodaresti existente in zona
 - Statie de apa existenta in zona
 - Canale de desecare existente in zona
 - Balta existenta pe terenul beneficiarului
 - Propunere mobiliare lot
 - Zona edificabila
 - Loturi individuale propuse in interiorul incintei
 - Zone verzi amenajate propuse in interiorul incintei
 - Circulatii rutiere propuse in interiorul incintei
 - Circulatii pietonale propuse in interiorul incintei
 - PUZ - aprobat - "Ansamblu rezidential Orizont 1"
 - Teren in curs de lotizare aflat in zona studata
 - Loturi locuinte existente in zona studata
 - Loturi terenuri arabile existente in zona studata
 - Teren liber proprietate a beneficiarului aflat in zona stud.
 - Circulatii rutiere aflate in zona studata
 - Circulatii pietonale aflate in zona studata
 - Zona verde adiacenta circulatiilor existente in zona stud.
 - Canal de desecare aflat in zona studata
 - Circulatii rutiere aflate in zona studata
 - Circulatii pietonale aflate in zona studata
 - Zona verde adiacenta circulatiilor existente in zona stud.
 - Canal de desecare aflat in zona studata
 - Propunere mobiliare a terenului beneficiarului
 - Limita terenului propus spre lotizare in cadrul PUZ
 - Limita zonei studiate in cadrul PUZ
 - Acces auto si pietonal in incinta
 - Acces auto si pietonal lot propus

CF nr. 322741, nr. cad: 322741 + CF nr. 322777, nr. cad: 322777
 Suprafata propusa spre lotizare in cadrul PUZ = 17.504mp

POT_{existente} = 0,00% POT_{propus} = 50,00%
 CU_{existente} = 0,00 CU_{propus} = 1,25

BILANT TERITORIAL AFERENT INCINTA PROPUNERI				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Loturi locuinte propuse			14.859,68	84,90
Circulatii carosabile propuse			1.200,70	6,86
Circulatii pietonale propuse			733,43	4,19
Zona verde amenajata propusa			404,90	2,31
Zone verzi de aliniament (fasi plantate)			305,29	1,74
Suprafata totala teren	17.504,00	100,00	17.504,00	100,00

BILANT TERITORIAL AFERENT ZONEI STUDIATE				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Loturi locuinte individuale	2.460,61	7,59	17.320,29	53,46
Terenuri agricole	18.710,27	57,75	1.206,27	3,72
Canale de desecare	236,95	0,73	236,95	0,73
Circulatii carosabile	1.038,31	3,21	2.239,01	6,91
Circulatii pietonale	617,51	1,90	1.350,94	4,17
Zone verzi amenajate			404,90	1,25
Zone verzi de aliniament (fasi plantate)	1.256,35	3,88	1.561,54	4,82
Zona PUZ aprobat anterior	8.080,00	24,94	8.080,00	24,94
Suprafata totala teren	32.400,00	100,00	32.400,00	100,00

S.C. GEOMETRICA S.R.L.
 Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 4, ARAD 310084
 tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 247559
 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro

SEF PROIECT Arh. DINULESCU N. L.
 PROIECTAT Arh. DINULESCU-I. S.
 REDACTAT Arh. DINULESCU-I. S.

Proiect: Ansamblu rezidential Orizont 2
 Adresa constr.: str. Orizont, nr.FN, Arad, jud. Arad

Beneficiar: Badau Ioan si Badau Maria
 Planşa: REGULAMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Nota: Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate firmei SC GEOMETRICA SRL. Aceasta documentatie sau fragmente din ea nu vor putea fi reproduse sau refolosite la alte documentatii similare sub nici o forma de reproducere, fara acordul expres al autorului