

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect
Hr. 306/25.10.2010
HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Stepanescu Lilioara

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona –Micro-comunitate cu 4 case familiale in regim de inaltime P-P+1+M, amplasat in extravilanul municipiului Arad, str. Orizontului fn, jud.Arad beneficiari Cosmin Eugen, Cosmin Ana, Turda Mariana, Cati Ioan, Cati Firuta, Beleiu Remus Ionel, Beleiu Mirela, proiect nr.106/2008, elaborat de Birou Individual de Arhitectura-Arh.Mariana Turda, arh .R.U.R. Serban Elvira .

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 18124 din 25.10. 2010 ;

-raportul nr.18124 din 25.10. 2010 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent pentru „Micro-comunitate cu 4 case familiale P-P+1+M,, amplasat in extravilanul municipiului Arad , str.Orizontului fn, in scris in C.F. nr.303518 Arad, nr. Top 147.1509/2 308764 Arad, beneficiari Cosmin Eugen, Cosmin Ana, Turda Mariana, Cati Ioan, Cati Firuta, Beleiu Remus Ionel, Beleiu Mirela, proiect nr.106/2008, elaborat de Birou Individual de Arhitectura-Arh.Mariana Turda, arhitect R.U.R. Serban Elvira ,

-raportul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Mun. Arad;

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

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr. 11 din 08.04.2010 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent – Micro-comunitate cu 4 case familiale in regim de inaltime P-P+1+M, amplasat in extravilanul municipiului Arad, str. Orizontului FN, jud.Arad in scris in C.F. nr. 303518 Arad, nr. Top 147.1509/2 308764 Arad, elaborat de Birou Individual de Arhitectura - Arh.Mariana Turda, conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare ;

Art.3.Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data aprobarii in Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiari, Cosmin Eugen, Cosmin Ana, Turda Mariana, Cati Ioan, Cati Firuta, Beleiu Remus Ionel, Beleiu Mirela și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

bc/2ex/bc

PRIMARIA MUNICIPIULUI

ARAD

Nr.18124/A0/ 25.10 ¹⁰ 2009

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U. aferent „Micro-comunitate cu 4 case unifamiliale P-P+1+M,, amplasat in extravilanul municipiului Arad, str. Orizontului nr. FN, jud. Arad in scris in C.F. nr.303518 Arad, nr. Top 147.1509/2, beneficiari Cosmin Eugen, Cosmin Ana, Turda Mariana, Cati Ioan, Cati Firuta, Beleiu Remus Ionel, Beleiu Mirela, proiect nr. 106/2008 elaborat de Birou Individual de Arhitectura - Arh.Mariana Turda, arhitect R.U.R. Serban Elvira ,

Având în vedere că *au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.1034/05.06.2009* în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad,consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U. aferent „Micro-comunitate cu 4 case unifamiliale P-P-P+1+M,, extravilanul municipiului Arad, str. Orizontului FN, Arad beneficiari Cosmin Eugen, Cosmin Ana, Turda Mariana, Cati Ioan, Cati Firuta, Beleiu Remus Ionel, Beleiu Mirela.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.18124/A1/din 25.10. 2010

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Micro-comunitate cu 4 case unifamiliale P-P+1+M”, beneficiari Cosmin Eugen, Cosmin Ana, Turda Mariana, Cati Ioan, Cati Firuta, Beleiu Remus Ionel, Beleiu Mirela, amplasat in extravilanul municipiului Arad, str. Orizontului fn.

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr.18124/30.03.2010 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Micro-comunitate cu 4 case unifamiliale P-P+1+M”.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr.1034/05.06.2009;

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic Zonal „Micro-comunitate cu 4 case unifamiliale P+M”, amplasat in extravilanul municipiului Arad, str. Orizontului fn ;

Terenul detaliat în cadrul PUZ însumează o suprafață de 5.000 mp, inscris in CF nr. 303518 Arad, nr.Top 147.1509/2 308764 este proprietate privata, situat in extravilanul municipiului Arad, conform extrasului de CF anexat documentației.

Planul Urbanistic Zonal este elaborat de Biroul Individual de Arhitectura-Arh.Mariana Turda, arh .R.U.R. Serban Elvira, proiect nr. 106/2008, la cererea beneficiarilor.

Acest teren, este situat in extravilanul municipiului Arad, adiacent UTR 22 conform planului de situatie prezentat. In conformitate cu Planul Urbanistic General, UTR 22 fiind alocat realizarii de locuințe și funcțiunilor complementare acestora, consideram oportuna extinderea zonei de locuinte prin realizarea acestui plan urbanistic zonal- microcomunitate cu 4 case.

Zona studiată în prezenta documentație este un teren arabil, neconstruit si se află situat în extravilanul municipiului Arad, în partea sudica a cartierului Bujac, fiind delimitat astfel:

la sud-teren liber neconstruit A158.1564/9-10/1-10/2-11/10

la est terenul se invecineaza cu strada nou creata

la de nord se invecineaza cu terenul A 158,1564/9-10/1-10/2-11/8.

la vest - A1564/8.

Accesul pe terenul studiat se face din strada nou creata.

Proiectul propune construirea unei case familiale P+M, retrasa fata de frontul stradal cu aprox. 6,00m ; $Ac=65.72$ $Ad=131.44mp$

$H_{cornisa}=6,00m$ $H_{max.}=8.50m$

- acces carosabil, pietonal, racorduri la drumul public;
- racorduri edilitare, retele de incinta;
- platforma de gunoi;
- rezervor vidanjabil;
- spatii verzi

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

POTmaxim=40%

CUTmaxim=0.80

Regim de înălțime-P+M

PARCAREA va fi asigurata pe proprietatea beneficiarului.

-beneficiarul va racorda constructiile la retelele edilitare publice: alimentarea cu apa, canalizarea menajera si pluviala, telecomunicatii, alimentare cu energie electrica , alimentarea cu gaze naturale pe cheltuiala proprie.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD aprobat prin Ordinul nr.37/N/2000 al M.L.P.A.T.(M.T.C.T.)

1. Compania Nationala de Autostrazi 340/432/28.10.2009;290/29/23.10.2009
2. PSI-nr.1541/A/27.04.2009
3. ENEL-nr.413/13.07.2009
4. E-ON GAZ nr3504/11.05.2009

Fata de cele de mai sus propunem:

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Micro-comunitate cu 4 case unifamiliale P-P+1+M”, beneficiari Cosmin Eugen, Cosmin Ana, Turda Mariana, Cati Ioan, Cati Firuta, Beleiu Remus Ionel, Beleiu Mirela, extravilanul municipiului Arad, str. Orizontului fn înscris in CF 303518 Arad, nr. Top 147.1509/2 308764 Arad, care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare precum și ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Echiparea cu utilitati tehnico edilitare va fi asigurata de proprietari, iar aleea de acces va fi preluata de catre Primaria Municipiului Arad in domeniul public cu conditia sa respecte dimensiunile minime prevazute de legislatia in vigoare.

Arhitect șef
ing. Mirela Szasz



Intocmit,
ing. Liviu Damb



MEMORIU DE PREZENTARE**1. INTRODUCERE****1.1 Elemente de recunoastere a investitiei:**

- | | |
|---|--|
| - Denumirea obiectivului de investiții: | Micro-comunitate de patru case unifamiliale |
| - Amplasamentul obiectivului și adresa: | Str. Orizont, Cartier Bujac, parcela 147-1509/2, mun. Arad |
| - Proiectantul lucrărilor: | B.I.A.-arh. Turda Mariana |
| - Numar proiect | 106 / 2008 |
| - Beneficiarii lucrărilor: | Beleiu Remus, Cati Ioan, Cosmin Eugen si Turda Mariana |
| - Faza de proiectare | PLAN URBANISTIC ZONAL |

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie de urbanism in faza P.U.Z. s-a intocmit in vederea aprobarii de catre Primaria municipiului Arad a solutiei urbanistice pentru construirea unei micro-comunitati de patru case unifamiliale situata pe strada Orizont, parcela 147-1509/2, Arad, in partea de sud a cartierului Bujac.

Documentatia are la baza **Certificatul de urbanism nr. 1034 din 5 iunie 2009** emis de catre Primaria municipiului Arad.

Conform Certificatului de urbanism eliberat de Primaria mun. Arad:

- **Regimul juridic al terenului:** TEREN PROPRIETATE PRIVATA
- Imobilul este situat in extravilanul arabil al municipiului Arad, riveran strazii Orizont
- Imobilul amplasat adiacent U.T.R. nr.22 al municipiului Arad in conformitate cu P.U.G. aprobat.

- **Regimul economic al terenului:**

- Actualmente teren arabil
- Se solicita construirea unei micro-comunitati de patru case unifamiliale
- Procentul existent de ocupare a terenului (POT) = 0.00%
- Coeficientul existent de utilizare a terenului (CUT) = 0,00

In Planul Urbanistic General al Municipiului Arad aceasta zona este situata in extravilan, invecinata cu zona de locuit si are functiune de teren arabil.

Conceptul de micro-comunitate a luat fiinta in urma deciziei a patru familii de prieteni de a locui intr-o incinta comuna, cu acces unic controlat. Pentru aceasta au achizitionat parcela 147-1509/2 in suprafata de 5.000 mp de pe strada Orizont, aflata actualmente in teren extravilan arabil, avind front la strada (terenul este adiacent UTR nr.22, conform PUG aprobat). Strada Orizont margineste cartierul Bujac inspre aeroportul Arad si este echipata cu linii aeriene de curent electric, cu apa curenta, iar in prezent se executa si lucrarile de instalare a retelelor de canalizare si gaz metan. Terenul micro-comunitatii se intinde intre strada Orizont si canalul HCN 1554.

Proprietatea asupra terenului mentionat apartine celor patru beneficiari impreuna, conform extrasului CF colectiv nr.62957 Arad, nr. Top 147.1509/2.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) Construirea celor patru case unifamiliale, cu un regim de inaltime cuprins intre parter si subsol+parter+etaj+mansarda;
- b) Racorduri la retelele tehnico-edilitare existente deja pe strada Orizont (aflata in curs de amenajare) si rezolvarea unor retele de incinta pentru apa, canalizare, curent electric si gaz metan;
- c) raportarea la sistematizarea verticala a terenului existent;
- d) alee carosabila comuna privata, cu locuri de parcare pentru musafiri;
- e) platforme carosabile si alei pietonale in fiecare curte;
- f) amenajarea spatiilor verzi ca gradini in stil peisager;
- g) iluminat artificial al aleii carosabile comune si a curtilor celor patru case;

Metodologia folosita – baza documentatiei

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

La baza elaborarii actualei documentatii a stat Planul Urbanistic General elaborat de catre S.C. „PROIECT ARAD” S.A. ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo elaborata de catre P.F. Kelly Ladislau.

Documentația P.U.Z are la bază :

- Certificatul de urbanism nr. 1034 din 5 iunie 2009
- prevederile Regulamentului local aferent al PUG ARAD aprobat in CL ;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism

- H.G.R. 525/1996 – Regulamentul general de urbanism
- Legea 50 rep., privind autorizarea executării lucrărilor în construcții
- RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU edilitar pentru zona de studiu și terenuri adiacente (vizata de O.J.G.C. Arad)
- Rezultatele colaborării – PRIN AVIZELE si ACORDURILE emise de factorii interesați în teritoriu (in baza documentațiilor de cereri de avize întocmite de către proiectantul general)

1.3 Surse documentare:

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, elaborat de catre S.C. „PROIECT ARAD” S.A.
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.
- Hotarirea nr.188 / 27.06.2008 privind elaborarea PUZ „Construire locuinte P+1 si imprejmuire, zona Bujac – extravilan”, proiectant: S.C. „PRO URBAN” S.R.L.

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

- Referat geotehnic
- Date statistice

Amplasamentul si vecinatatile se regasesc ca obiect de studiu in Planul Urbanistic General al Municipiului Arad in U.T.R. nr.22 aprobat cu Hotarirea Consiliului Local Municipal. Documentatia tehnica se va elabora in conformitate cu legea nr. 50/1991 R, legea nr.114/1996, HGR 525/1995 si Codul Civil.

Conform Regulamentului P.U.G. prevederile de zonificare sunt urmatoarele:

- existent: predominant functiune rezidentiala
- functiuni complementare admise ale zonei: birouri, spatii comerciale, societati cu specific agricol si industrial

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI :

2.1 Evolutia zonei :

Terenul este situat in extravilanul municipiului Arad si este proprietatea comuna a familiilor Beleiu, Cati, Cosmin si Turda. Suprafata lui este de 5.000 mp.

In zona studiata (strada Orizont) exista preponderent case cu regim de inaltime mic (parter, parter si un etaj). Terenul este accesibil atat pietonal cit si carosabil, strada Orizont aflindu-se chiar in acest moment in amenajare prin extindere de retele de distributie (apa-canal, pluvial, gaz metan) si prin asfaltare, realizate de catre S.C. « AMARAD » S.A.. Partea sudica a strazii, pina de curind teren cu culturi agricole de mica anvergura, se transforma rapid

in front construit cu case unifamiliale de factura moderna, recent autorizate de catre Primaria municipiului Arad.

2.2 Incadrarea in localitate :

Terenul micro-comunitatii se afla situat la **capatul vestic al strazii Orizont si in sudul cartierului Bujac.**

In mod specific, *vecinatatile micro-comunitatii* sunt : spre nord strada Orizont, spre sud canalul HCN 1554, spre est alte parcele in extravilan din care pe unele s-au construit deja sau se construiesc case unifamiliale, si spre vest alte parcele in extravilan, cu destinatie agricola.

2.3 Elementele cadrului natural :

Terenul luat in studiu este in prezent teren agricol in extravilan, riveran strazii Orizont care are celalalt front construit in totalitate.

Terenurile imediat adiacente stinga si dreapta sunt la rindul lor libere si au acelasi regim agricol, dar nu sunt actualmente cultivate, proprietarii lor contempland ideea de a le parcela si vinde in scopul construirii.

In rest, pe directia estica a strazii si pe aceeasi parte ca parcela luata in studiu, se afla case unifamiliale in diverse stadii de construire.

Terenul luat in studiu este plat, cu diferente in adincime fata de frontul stradal de maximum 90 cm. Stabilitatea acestuia este asigurata in mod natural.

2.3.1 Date ale studiului geotehnic :

2.3.1.1 Amplasamentul cercetat geotehnic este situat in municipiul Arad pe latura sudica a strazii Orizont si este liber de orice fel de constructie.

2.3.1.2 Geomorfologic, amplasamentul explorat se gaseste in cimpia riului Mures, are un aspect plan si stabilitatea generala a terenului asigurata.

2.3.1.3 Geologic, amplasamentul cercetat se incadreaza in estul depresiunii Panonice, care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv cristalin de virsta hercinica, peste care stau transgresiv si discordant formatiunile panoniene si cuaternare de natura sedimentara. Cuaternarul are o grosime de cca 200 m si este alcatuit din formatiuni fluviatile si lacustre de virsta pleistocena si holocena in care predomina argilele si nisipurile depuse in alternante, prezentind o stratificatie, in suprafata de natura incrucisata, tipica conurilor de dejectie a marilor riuri.

2.3.1.4 Hidrogeologic, amplasamentul se situeaza la distanta medie fata de riul Mures, iar alternanta de straturi permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permite ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona, a nivelului apelor riului Mures si totodata si de cantitatile de ape pierdute din retelele subterane care transporta aceste ape.

2.3.1.5 Normativul P100-1/2006 incadreaza amplasamentul in cauza intr-o zona seismica careia ii corespunde un coeficient de protectie antiseismica $\gamma = 1,0$, $ag = 0,16$ si $Tc = 0,70$ sec.

2.3.1.6 Adincimea de inghet se situeaza conform STAS 6054/77 la 0,80 m de nivelul terenului actual.

2.3.1.7 Stratificatia terenului si caracteristicile geotehnice ale straturilor :

Pe amplasamentul indicat s-au efectuat patru foraje manuale. Forajele F1-F4: umplutura are grosimea de 0,80 m, iar pina la adincimea de 3,60 m s-a intilnit un complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent, iar pina la baza forajului s-a intilnit un complex nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie.

2.3.1.8 Apa subterana a fost interceptata la adincimea de 2,30 m in forajele efectuate (luna iulie 2007). Variatia nivelului apei subterane este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona, precum si de variatia nivelului riului Mures. Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane pina la adincimea de 1,40 m.

2.4 Circulatia :

In perimetrul zonei se gaseste capatul de vest a strazii Orizont, care se intersecteaza la terminare cu strada A. Tichindeal. Terenul are posibilitati normale de acces auto si pietonal.

2.5 Ocuparea terenurilor :

Terenul studiat este total liber de constructii, avind regim de teren agricol in extravilan. Zona nu este expusa riscurilor naturale, terenul avind stabilitatea asigurata.

Amplasamentul este liber de sarcini si este proprietatea privata a persoanelor fizice : Beleiu Remus, Cati Ioan, Cosmin Eugen si Turda Mariana, conform extrasului de carte funciara colectiv nr.62957 Arad, nr. Top 147.1509/2.

Nu se fac remarcate disfunctionalitati ale zonei.

2.6 Echiparea tehnico-edilitara :

Din punct de vedere al echiparilor edilitare, zona studiata dispune de urmatoarele utilitati : apa rece, canalizare menajera, canalizare pluviala, energie electrica, telefonie si gaze naturale.

2.6.1 Alimentarea cu apa potabila :

Alimentarea cu apa se va realiza prin **bransare la retea** **la retea** **stradala a Regiei autonome de apa-canal Arad** cu respectarea conditiilor avizului furnizorului. Conductele de alimentare cu apă se vor realiza din țevi de polietilenă de înaltă densitate pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului. În zona trotuarului public corespunzatoare accesului auto se va construi un cămin de apometru, echipat cu patru contoare de apă pentru măsurarea debitului consumat de fiecare casa, inclusiv armăturile și accesoriile aferente pentru această construcție.

2.6.2 Alimentarea cu apa calda de consum:

Fiecare dintre cele patru case unifamiliale va dispune de o centrala termica prevazuta cu boiler, astfel incit sa isi produca propria apa calda pentru nevoile menajere.

2.6.3 Canalizarea menajera si pluviala:

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare cu care se dotează casele vor fi colectate prin instalațiile interioare de canalizare, racordate la canalizarea de incintă care se propune a se realiza din tuburi PVC pentru canalizări exterioare, D = 200 și 250 mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, cu pante de montaj de 0,003-0,005, pentru asigurarea scurgerii gravitaționale a apei. In final apele uzate menajere vor fi colectate impreuna si directionate spre racordul realizat la sistemul de canalizare municipal.

Pe traseul canalizării de incintă, în punctele de racordare a instalațiilor interioare de canalizare, la schimbările de direcție se vor prevedea cămine de vizitare din tuburi de beton simplu, circulare cu cep și buză, cu plăci de acoperire din beton armat, cu rame și capace pentru cămine de tip carosabil sau necarosabil funcție de pozițiile acestora.

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperisuri prin intermediul jgheaburilor si burlanelor, iar cele din platformele incintei prin rigole de beton cu gratar si colectate in conducte PVC. Evacuarea lor se va realiza prin disipare naturala si infiltrare in teren, beneficiind de suprafata mare de spatiu verde. O parte din apa de ploaie se va aduna in rezervoare subterane din polietilena, pentru folosinta casnica.

Pe traseul canalizării de incintă, în punctele de racordare a receptoarelor de canalizare, la schimbările de direcție se vor prevedea cămine de vizitare din tuburi de beton simplu, circulare cu cep și buză, cu plăci de acoperire din beton armat, cu rame și capace pentru cămine de tip carosabil sau necarosabil funcție de pozițiile acestora.

BREVIAR DE CALCUL

Alimentarea cu apă și canalizare

1.ALIMENTAREA CU APĂ

1.1.ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ (conf.STAS 1478-90)

a.Date de calcul

- **Tipul constructiei** - locuinta unifamiliala
- **Număr locuitori:** - 19 persoane

• **Utilarea cu obiecte sanitare:**

- Lavoare	- buc	19
- Vase closet	- buc	15
- Bideu	- buc	10
- Cada baie	- buc	12
- Dus	- buc	8
- Spalator vase	- buc	4
- Masina spalat rufe	- buc	5
- Masina spalat vase	- buc	4
- Robinet dublu serviciu ½"	- buc	17
- Sifon pardoseala Ø50	- buc	24

• **Necesarul specific de apă rece și caldă pentru o persoană .**

$q_{sp} = 170$ l/ persoană, in cazul prepararii locale a apei cealde
din care apă caldă menajeră, $q_{sp\ acm.} = 60$ l/ persoană la $45^{\circ}C$

b. Calculul necesarului zilnic de apă potabilă

$$Q_{zimed} = q_{sp} \times N = 170 \text{ l/ pers} \times 19 = 3.230 \text{ l/zi} = 3,23 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zimax} = Q_{zimed} \times K_{zi} = 3,23 \times 1,25 = 4,03 \text{ mc/zi}$$

Unde : $K_{zi} = 1,25$ pentru instalația cu apă rece , canalizare și prepararea locală apei calde menajere.

$$Q_{oramax} = Q_{zimax} / 24 \times k_o = 4,03 / 24 \times 2,80 = 0,47 \text{ mc./oră}$$

Unde : $k_o = 2,80$.

$Q_{zimed} = 3,23 \text{ mc./zi}$
$Q_{zimax} = 4,03 \text{ mc./zi}$
$Q_{oramax} = 0,47 \text{ mc./oră}$

c. Calculul debitului de calcul „ q_c ”

Unde : $a = 0,15$ - pentru 24 ore furnizare de apă

$b = 1$ - prepararea locală apă caldă menajeră

$c = 1$ - pentru grupuri sanitare la locuințe

E – suma echivalențelor punctelor de consum conform calculului:

- lavoare	buc. 19 x 0,35 = 6,65
- vase closet	buc. 15 x 0,50 = 7,50
- bideu	buc 10 x 0,35 = 3,50
- cadă baie	buc. 12 x 1,00 = 12,00
- dus	buc. 8 x 0,50 = 4,00
- spălător vase	buc. 4 x 1,00 = 4,00
- mașină de spălat vase	buc. 4 x 0,50 = 2,00
- mașină de spălat rufe	buc. 5 x 0,85 = 4,25
- Robinet dublu serviciu ½"	buc. 17 x 1,50 = 25,50
	E = 69,40

$$q_c = b(a \sqrt{E} + 0,004E) = 1(0,15 \times 69,4 + 0,004 \times 69,4) = 7,21 \text{ l/sec}$$

2. CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE

2.1. DETERMINAREA DEBITELOR DE RESTITUTIE

Conform STAS 1846

$$Q_{szimed} = Q_{zimed} \times 0,80 = 3,23 \times 0,80 = 2,58 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{szimax} = Q_{zimax} \times 0,80 = 4,03 \times 0,80 = 3,22 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{soramax} = Q_{oramax} \times 0,80 = 0,47 \times 0,80 = 0,37 \text{ mc/ora}$$

2.2 DETERMINAREA DEBITULUI DE CALCUL

Conform STAS 1795 – 87

$$Q_c = Q_s + q_{smax}$$

Unde: Q_c = Debitul de calcul

Q_s = Debit corespunzător valorii sumei echivalenților E_s , ai obiectelor sanitare.

q_{smax} = debitul specific de scurgere maxim al obiectelor sanitare.

$$q_{smax} = 1,15 \text{ l/sec.}$$

$$Q_s = a \times 0,40 \sqrt{E_s} + 0,001 \times E_s$$

Unde : a = 0,33 – pentru 24 ore furnizare apă.

E_s = suma echivalenților de debite de scurgere ale obiectelor sanitare.

Calculul sumei echivalenților de debite de scurgere E_s .

- lavoare	buc. 19 x 1,00 = 19
- vase closet	buc. 15 x 6,00 = 90
- bideu	buc. 10 x 0,50 = 5
- cadă baie	buc. 12 x 2,00 = 24
- dus	buc. 8 x 1,00 = 8
- spălător vase	buc. 4 x 1,00 = 4
- mașină de spălat vase	buc. 4 x 2,00 = 8
- mașină de spălat rufe	buc. 5 x 1,50 = 7,5
- sifon de pardoseală Ø 50 mm	buc. 24 x 1,00 = 24
	$E_s = 189,50$

$$Q_s = a \times 0,40 \times \sqrt{E_s} + 0,001 \times E_s = 0,33 \times 0,40 \times 189,50 + 0,001 \times 189,50 = 25,20 \text{ l/sec}$$

$$Q_c = 25,20 + 1,15 = 26,35 \text{ l/sec}$$

Intocmit,

Ing. FORGACS GYÖRGY

2.6.4 Alimentare cu gaze naturale:

Fiecare casa va beneficia de bransament la rețeaua stradală de alimentare cu gaze naturale.

2.6.5 Instalații de încălzire:

Încălzirea se va face cu centrale termice pe gaz metan sau sisteme inovative bazate pe pompele de căldură și panourile solare. Beneficiarii intenționează să realizeze casele în sistem de construcții pasive.

2.6.6 Instalații electrice:

Casele care compun micro-comunitatea vor fi bransate subteran la rețeaua electrică existentă pe strada Orizont. Linia electrică aeriană stradală are puterea nominală de 20KV.

2.6.7 Telecomunicații :

Pe strada Orizont există rețeaua aeriană de telecomunicații aflată în proprietatea S.C. « ROMTELECOM » S.A. Beneficiarii se obligă să-și dea acordul de intervenție în limita de proprietate în caz de deranjamente sau lucrări programate.

2.6.8 Disfuncționalități :

În perspectiva finalizării tuturor rețelelor urbane uzuale (operațiuni în curs de desfășurare) și a ocupării rapide cu case a frontului de sud al străzii Orizont, nu se pot raporta disfuncționalități în ceea ce privește utilizarea rezidențială a lotului.

2.6.9 Concluzii din documentații deja elaborate :

Zona luată în considerare pentru realizarea micro-comunității de patru case unifamiliale este situată adiacent zonei de locuit a municipiului Arad, în cartierul Bujac. În cadrul P.U.G. Arad, această zonă este situată în extravilan agricol.

Din analiza situației existente și bazată pe precedentul creat prin eliberarea de autorizații de construire pentru case, rezultă necesitatea folosirii întregului front de sud al străzii Orizont pentru a continua și completa funcțiunea rezidențială. Această concluzie se conturează și din necesitatea folosirii la capacitate maximă a dotărilor edilitare prezente pe strada Orizont.

Se va urmări deci integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele deja existente pe latura nordică a străzii.

2.6.10 Probleme de mediu :

Similar fondului construit existent, cele patru noi case care vor compune micro-comunitatea nu vor afecta cadrul natural existent, care de

altfel nu prezinta o valoare semnificativa in zona. Dimpotriva, prin intentia beneficiarilor de a crea incinte amenajate peisager si intens plantate cu arbori si pomi fructiferi, cadrul natural se va imbogati atit in ceea ce priveste flora cit si fauna (pasari si insecte). Un scop important al realizării acestei micro-comunități de familii prietene este acela de a locui într-un parc propriu, de aceea plantarea cu specii autohtone rezistente și rezolvarea peisageră a întregii incinte este un deziderat esențial.

Zona nu este expusa riscurilor iar stabilitatea terenurilor este asigurata (conform studiului geotehnic).

In zona nu exista valori de patrimoniu care sa necesite protectie, si nici potential balnear sau turistic.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

Deseurile generate prin functionarea celor patru case vor fi urmatoarele:

- ambalaje de hirtie, carton si plastic
- recipienti din plastic si sticla
- resturi menajere

Beneficiarii vor incheia contracte individuale de colectare a gunoiului cu [Serviciul Public de Salubritate](#) al Municipiului Arad.

Deseurile sunt integral de tip menajer. Ele vor fi colectate in pungi de plastic speciale montate in recipienti cu pedala, si vor fi debarasate in pubele de plastic specifice, dupa ce pungile vor fi legate.

Bateriile si aparatele electronice si electrice casate vor fi predate marilor magazine care au obligatia conform legii sa le colecteze in vederea reciclarii.

2.6.10 Optiuni ale populatiei

Deoarece necesitatea construirii de case este in crestere, proprietarii loturilor situate in partea de sud a strazii Orizont doresc sa parceleze terenurile pe care le detin si sa construiasca imobile cu destinatie rezidentiala.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA :

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare :

In aceasta zona a municipiului Arad s-au mai efectuat studii geotehnice si exista Planul Urbanistic General al municipiului Arad, aprobat.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Prin elaborarea si aprobarea P.U.G. Arad, aceasta zona este in extravilanul municipiului si este teren arabil.

3.3 Valorificarea cadrului natural :

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiari se vor elabora patru foraje geotehnice.

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

- terenul este plan și are stabilitatea generală asigurată;
- stratificarea este constituită din: sol vegetal până la adâncimea de 0,7-1,1m, urmat de o argilă cafenie plastică virtuoasă până la adâncimea de 1,4m, apoi o argilă prăfoasă plastică virtuoasă până la 2,5m; urmează un praf argilos cafeniu galbui plastic virtuos spre plastic consistent până la 3,6m adâncime și orizontul nisipos alcătuit la început din nisip prăfos cafeniu plastic consistent, iar apoi nisip fin și mijlociu, uneori cu intercalatii prăfoase de indesare medie.

Nivelul hidrostatic a fost semnalat la adâncimi de 2,30 m, cu mențiunea că poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de nivelul apei din riul Mures precum și de cantitatea de precipitații din zonă.

Adâncimea optimă de fundare va fi stabilită pentru fiecare obiect în parte pe baza studiului geotehnic care se va întocmi, avându-se în vedere caracteristicile constructive și funcționale ale acestora.

Zona seismică de calcul este „D”, $k_s=0,16$, $T_c=1,0s$.

3.4 Modernizarea circulației:

Reteaua strădală a cartierului Bujac se află în plină refacere și modernizare, astfel încât strada Orizont va fi asfaltată integral înainte de începerea lucrărilor la micro-comunitatea la care se referă acest proiect.

Latimea carosabilului va fi de 7,00 m (două benzi de circulație) iar trotuarele vor avea circa 1,20 m lățime și vor fi dispuse pe ambele părți ale străzii.

Pentru a accede cele patru imobile ale micro-comunității, se va realiza în cadrul lotului o alee carosabilă privată lățime de 5,00 m, în regim de servitute, plăcătă cu calupi de beton montați pe placă de beton. Poziționarea ei va fi de-a lungul laturii de est a terenului. La capătul acestei alee se va realiza o largire care să permită automobilelor și autoutilitarelor să realizeze o întoarcere din trei mișcări. Lățimea aleei este suficientă pentru o dispunere a caselor în simplu tract, ținând cont că HGR nr.525/1996 stipulează o lățime minimă de 3,50m.

Această alee carosabilă va permite și parcarea ocazională a minimum 8 automobile. Pentru parcarea automobilelor beneficiarilor, în fiecare incintă se va realiza câte un garaj sau un carport cu două locuri.

3.5 Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Deoarece frontul stradal al parcelei este de 29,25 ml, cele patru case ale micro-comunitatii se vor construi in adincime, servite fiind de o alee carosabila comuna in regim de servitute notata in Cartea Funciara. Accesul va fi mijlocit de o poarta auto si una pietonala.

Latimea aleii carosabile interioare va fi de 5,00 m, iar cele 4 case se vor construi toate pe o parte a ei. *Conform Anexei nr.4 – articolul 4.11.1 – a HGR nr.525 / 1996, latimea minima admisa pentru accesele carosabile ale locuintelor unifamiliale situate pe un rind este de 3,5 m.* De-a lungul aleii vor fi realizate 4 fisii de gazon armat cu latimea de 1 m si lungimea de 22 m care vor permite inverzirea imprejmuirii cu plante agatatoare. Aceste fisii vor fi carosabile si vor folosi si ca refugii pentru depasire. Intre aceste fisii, pe zonele dalate se vor putea parca la nevoie 8 automobile, iar la capatul aleii va fi realizat un loc de intoarcere in forma de "T", prin folosirea aleii de acces la garajul ultimei case. Parcarea automobilelor locatarilor microcomunitatii se va realiza in curtea fiecarei case, aleea comuna fiind folosita doar ocazional ca spatiu de parcare, pentru oaspeti si eventualele autovehicole utilitare.

Casele propuse vor avea regimul de inaltime cuprins intre parter simplu si S+P+1E+M. In cazul amplasarii la mai putin de 60 cm de mezuina constructia respectiva va avea calcan.

Imprejmuirea generala va fi realizata din fundatii de beton, stilpi de metal si plasa de sirma si nu va depasi 2,50 m inaltime. Imprejmuirile interioare vor fi opace, realizate din beton, lemn si gard viu.

Suprafata construita preconizata este de **825 mp**, iar suprafata construita desfasurata estimata este de **2.050 mp**.

P.O.T. propus este de **16,50%**, iar C.U.T. propus este de **0,41**.

Pentru a permite dezvoltarea ulterioară a acestei zone, în eventualitatea în care locatarii vor decide să vîndă o parte din lotul lor pentru construcția altor case sau vor dori să-și extindă ei înșiși locuința, se propune un procent maximal de ocupare a terenului **POT = 40%** și un coeficient maximal de utilizare a terenului **CUT = 0,80**.

Cladirile care se vor construi vor satisface functiunea de locuire pentru 4 familii (casa si garaj).

Accesul in incinta comuna se va face prin intermediul unei porti auto si a unei porti pietonale. Casa amplasata la frontul stradal va beneficia si de accese proprii (auto si pietonal).

Spatiul verde ramas in incinta va fi de 2.914,59 mp. Gardurile perimetrare exterioare si interioare vor fi inverzite prin intermediul plantelor decorative agatatoare.

Casele vor fi racordate la utilitatile urbane existente pe strada (apa curenta, curent electric si telefonie) si la cele care se monteaza acum (canalizare si gaz metan).Gazul metan este accesibil prin prelungirea de catre Primaria Arad a retelei care se termina actualmente la coltul cu strada Aron Pumnul (lucrarile sunt in curs de executie). Este sigur acum ca reseaua de

canalizare urbana va fi realizata si functionala pina cind casele vor fi terminate (conform Acordului Companiei de Apa Arad, nr.1527 / 5 martie 2008).

Noile case se vor integra in ansamblul strazii, care evolueaza cu rezezicune datorita constructiilor moderne preponderent locative.

IN ZONA INCINTA

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Teren arabil in extravilan	5.000	100	0,00	0,00
2	Zona verde in incinta privata	0,00	0,00	2.914,59	58,3
3	Zona de locuit si functiuni complementare	0,00	0,00	825,00	16,50
4	Piscine	0,00	0,00	228,00	4,56
5	Platforme gospodaresti	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Cai de comunicatii si transport rutier	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Circulatii pietonale, trotuare	0,00	0,00	37,72	0,72
8	Spatii verzi de aliniament, protectie	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Platforma dalata privata, pietonala si auto (parcari)	0,00	0,00	994,69	19,89
10	Parcare si acces auto in domeniul public – platforma dalata	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL supraf. in ZONA STUDIATA:		5.000	100	5.000	100

La elaborarea solutiei de sistematizare s-au avut in vedere:

- stabilirea cotelor verticale ale noilor cladiri, corelate cu noile cote impuse de refacerea si asfaltarea strazii Orizont;
- reducerea la maxim a volumului de terasamente necesar pentru nivelarea terenului si pentru realizarea pantelor necesare scurgerii corecte a apelor meteorice.

Tehnologii si materiale folosite :

Conform reglementarilor in vigoare cuprinse in sistemul de norme tehnice si juridice care stabilesc regulile de ocupare a terenurilor, de amplasare a cladirilor si amenajarilor aferente, coroborat cu cerintele tehnice si functionale specificate de investitor si cu potentialul de constructibilitate oferit de terenul destinat obiectivului de investitie (case unifamiliale) se propun urmatoarele categorii de lucrari:

- Sistematizarea verticala a terenului necesar constructiilor;
- Cladirile propuse, aferente investitiei;
- Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retelele de incinta;
- Platforma carosabila interioara cu acces auto, necesara locatarilor, musafirilor si ocazional autovehiculelor utilitare, cu poarta auto si pietonala din strada Orizont;
- Amenajarea spatiilor verzi din interiorul parcelei si din domeniul public aferent frontului stradal;

Casele se vor realiza din caramida eficienta pentru zidurile exterioare, caramida plina si gips-carton pentru peretii interiori, beton armat de marca

pentru structura de rezistență, lemn pentru sarpanta, polistiren pentru izolatia termica, tabla si tigla pentru invelitoare si tencuieli structurate pentru fatade.

Incalzirea se va face cu centrale termice pe gaz metan sau sisteme inovative bazate pe pompele de caldura si panourile solare. Beneficiarii doresc sa realizeze casele in sistem de constructii pasive.

Constructiile propuse se vor realiza la standarde europene, folosindu-se materiale de constructie si finisaje moderne. Beneficiarii vor asigura mentinerea pe intreaga durata de exploatare a constructiilor a nivelului si cerintelor de calitate impuse de aceste standarde si cu respectarea actelor normative emise de organele administratiei centrale si locale privind normele de protectie a mediului, a normelor de igiena si sanatate publica, a normelor metodologice privind autorizarea functionarii unitatilor din punct de vedere al sigurantei la foc si al protectiei muncii.

Criterii compozitionale:

- realizarea unui spatiu urban care sa puna in valoare potentialul rezidential al terenului si sa se integreze armonios in trama urbana specifica zonei cartierului Bujac;
- realizarea unor cladiri care sa mobilizeze in mod corespunzator noua zona de locuit.

Criterii functionale:

- asigurarea suprafetelor maxime construite, respectind procentul de ocupare a solului specific zonei functionale;
- asigurarea unor incinte inverzite de tip „parc peisager”, care sa protejeze casele de toate tipurile de poluare specifice orasului si sa imbunatateasca aspectul zonei.

Aliniamentul obligatoriu:

Aliniamentul primei case (situata la frontul stradal) este dictat de existenta retelei electrice aeriene LEA 20 KV si consta in distanta de minimum 3 m de la axul ei. Celelalte case, situate in adincimea terenului, vor fi retrase de la mezuine in asa fel incit sa respecte conditionarile din Codul Civil.

Regimul de inaltime:

Regimul de inaltime maxim admis este de S+P+1E+M.

Modul de utilizare a terenului:

Valorile maxime admisibile pentru procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare a terenului vor fi urmatoarele:

P.O.T. = 40,00%

C.U.T. = 0,80%

Plantatii:

Spatiul verde ramas in incinta va fi de 2.914,59 mp. Gardurile perimetrare exterioare si interioare vor fi inverzite prin intermediul plantelor decorative agatatoare. Curtile celor patru case vor fi amenajate in stil peisager si vor contine : gazon, flori, tufe, plante agatatoare, pomi fructiferi, arbusti decorativi si arbori.

Lucrari de utilitate publica:

Autorizarea altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a comunelor si judetelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitind dupa caz exproprierea si instituirea unor servituti de utilitate publica.

Folosirea temporara sau definitiva si scoaterea temporara sau definitiva a terenurilor din circuitul agricol si silvic se fac in conformitate cu prevederile legale.

Utilizari permise:

Toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate in conditiile legii.

3.6 Obiective de utilitate publica:

Fiind vorba de un teren privat cu functiune de locuire nu sunt prevazute obiective de utilitate publica.

4. Concluzii:

Prin realizarea obiectivului propus se completeaza si optimizeaza partea de vest a intravilanului municipiului Arad, prin extinderea zonei de locuit a cartierului Bujac.

Prin materialele din care se vor construi casele micro-comunitatii si prin aspiratia beneficiarilor de a locui in incinte de tip parc, fondul construit al orasului se va innobila si va cistiga inca un model bun de urmat.

In urma aprobarii prezentului P.U.Z. se va trece la realizarea proiectelor de executie, construirea propriu-zisa a caselor, realizarea racordurilor la utilitati si plantarea incintei. Toate aceste lucrari se vor realiza etapizat si vor intra in sarcina celor patru beneficiari.

Prin existenta ei, micro-comunitatea va completa in mod fericit frontul stradal, asigurind in acelasi timp functiunea locativa unui numar de circa 19 persoane (patru familii).

INTOCMIT:

arh. dipl. Mariana Turda



arh. dipl. Elvira Serban





Arh.dipl. Mariana Turda – Birou individual de arhitectura ★ Nr. de inregistrare in T.N.A.: 582

Raiffeisen Bank: RO04 RZBR 0000 0600 0303 7003 ★ Romania, cod 310350, Arad
Calea Aurel Vlaicu, nr.98-100, bl.Z22, sc.A, ap.2 ★ telefon si fax: 0357.413.955
mobil: 0722.625.336 ★ e-mail: mt_architect@rdslink.ro ; mariana.turda@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

BORDEROU

1. Dispoziții generale

- 1.1 Rolul Regulamentului local de urbanism
- 1.2 Baza legală
- 1.3 Domeniu de aplicare

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

- 2.1 Natura ocupării terenurilor
- 2.2 Condiții de ocupare a terenurilor
- 2.3 Organizarea generală a circulației
- 2.4 Amenajarea și întreținerea spațiului public
- 2.5 Protecția lucrărilor edilitare
- 2.6 Ocuparea terenurilor
- 2.7 Reguli privind terenurile de construcții
- 2.8 Propuneri privind organizarea circulației

3. Zonificarea funcțională

- 3.1 Unități, subunități funcționale

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

- 4.1 Locuirea
- 4.2 Căi de comunicație
- 4.3 Spații plantate, agrement, sport
- 4.4 Echipare edilitare

5. Regulament local de urbanism – U.T.R. propus

ÎNTOCMIT:

arh. Mariana Turda



Arh.dipl. Mariana Turda – Birou individual de arhitectura ★ Nr. de inregistrare in T.N.A.: 582

Raiffeisen Bank: RO04 RZBR 0000 0600 0303 7003 ★ Romania, cod 310350, Arad
Calea Aurel Vlaicu, nr.98-100, bl.Z22, sc.A, ap.2 ★ telefon si fax: 0357.413.955
mobil: 0722.625.336 ★ e-mail: mt_architect@rdslink.ro ; mariana.turda@gmail.com

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	PUZ – Microcomunitate de 4 case unifamiliale
Beneficiari:	BELEIU REMUS, CATI IOAN, COSMIN EUGEN, TURDA MARIANA
Proiectant:	Biroul Individual de Arhitectură – arh. Turda Mariana
Proiect nr.	106/2008
Faza:	P.U.Z.



Arh.dipl. Mariana Turda – Birou individual de arhitectura ★ Nr. de inregistrare in T.N.A.: 582

Raiffeisen Bank: RO04 RZBR 0000 0600 0303 7003 ★ Romania, cod 310350, Arad
Calea Aurel Vlaicu, nr.98-100, bl.Z22, sc.A, ap.2 ★ telefon si fax: 0357.413.955
mobil: 0722.625.336 ★ e-mail: mt_architect@rdslink.ro ; mariana.turda@gmail.com

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

- Arhitectura : : arh. Mariana Turda 
- Urbanism : : arh. Elvira Șerban
- Rezistență : : ing. Constantin Adomnicăi
- Topo : : tehn. Ladislau Kelly
- Studiu geo-tehnic : : S.C. « ATELIER A » S.R.L.



Arh.dipl. Mariana Turda – Birou individual de arhitectura ★ Nr. de inregistrare in T.N.A.: 582

Raiffeisen Bank: RO04 RZBR 0000 0600 0303 7003 ★ Romania, cod 310350, Arad
Calea Aurel Vlaicu, nr.98-100, bl.Z22, sc.A, ap.2 ★ telefon si fax: 0357.413.955
mobil: 0722.625.336 ★ e-mail: mt_architect@rdslink.ro ; mariana.turda@gmail.com

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

1. Dispozitii generale

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. al municipiului Arad.

El constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism pentru părți componente ale orașului se schimbă concepția generală care stă la baza Planului Urbanistic General aprobat, este necesară modificarea Planului Urbanistic General conform legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială sau prin refacerea în totalitate a acestei documentații - lucrare în curs de elaborare.

1.2 Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau în principal : Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată) ; HGR nr.433/1999 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism ; Ordinul MLPAT nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor ; Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism-Reglementarea tehnică aprobată cu Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000 ; Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal-indicativ GM-010-2000 ; Legea 350/2000 republicată. După

aprobarea HCLM a prezentei documentații prevederile din documentațiile care nu au AC elaborat anterior se anulează, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

1.3 Domeniul de aplicare

1.3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri care devin intravilan. Terenul aflat în studiu se găsește în intravilan, actualmente avînd folosință agricolă. El este adiacent UTR nr.22 care în conformitate cu Regulamentul aferent P.U.G. este în intravilanul municipiului Arad ca zonă cu cladiri de locuit, clădiri industriale, clădiri de servicii și prestări servicii, clădiri de comerț și clădiri de depozitare.

1.3.2. După aprobare, zona figurată în planșa de « reglementări » a Planului Urbanistic Zonal va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii Cadastrului și Publicității Imobiliare nr.7/1996.

1.3.3. Zonificarea funcțională a zonei a fost evidențiată în planșa de « reglementări » a P.U.Z. Zonificarea se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art.14 din Regulamentul General de Urbanism. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale. Această zonificare este în concordanță cu prevederile din P.U.G. și regulamentul aferent zonei Bujac.

1.3.4 Asigurarea compatibilității funcțiilor

a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism – sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

b) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 la HG 525/96.

1.3.5. Împărțirea teritoriului în zone și subzone a fost evidențiată în planșa care cuprinde delimitarea UTR-urilor. UTR-ul cuprinde o zonă a teritoriului urban cu o funcțiune predominantă sau cu caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, cu regulamentele de urbanism aferente.

2. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

2.1 Natura ocupării terenurilor

Art.1 : Tipul admis de ocupare și utilizare a terenului

1.1. Profilul funcțional admis :

- construcții cu funcțiunea de locuințe unifamiliale, dotări aferente locuirii precum și echipamente legate de funcționarea zonei ;

- construcții anexe pentru adăpostirea animalelor de companie și pază (padocuri și cuști pentru câini, păsări decorative și alte animale de companie) cu condiția ca existența acestora să nu deranjeze funcțiunea de locuire

1.2 Profilul funcțional admis cu condiționări

- mici prestatori de servicii care nu deranjează funcțiunea de locuire și nu produc nici un fel de noxe, cum ar fi birourile restrânse, ateliere de reparații fine (electrocasnice, ceasuri, bijuterii, copiere de documente, legătorie de cărți, fotografie, înregistrări audio-video, etc)

1.3 Tipul interzis de utilizare și ocupare a terenului

- construcție pentru echipare cu instalații tehnologice altele decât cele prevăzute la art.1 ;
 - construcții de locuințe, parcelări, altele decât cele prevăzute la art.1 (în special cele cu regim de înălțime mai mare de P + 1E + M) ;
 - construcție în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă, depozite de deșeuri.
 - instalații tehnologice, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona industrială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.
 - construcții pentru comerț și depozitare
 - construcții pentru creșterea animalelor în scopul comercializării lor sau a produselor obținute de pe urma lor

Art.2 : Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea clădirilor și a instalațiilor, în special în cazul existenței anexelor pentru animale de companie și pază, se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

2.2 Condițiile de ocupare a terenurilor

Art.3 Caracteristicile terenurilor

Alin.1. Terenurile sunt construibile dacă prezintă următoarele caracteristici minime :

- suprafața 450 mp
- lățimea 15 ml
- terenurile propuse valorificării se pot, în funcție de opțiunea proprietarului, comasa fără a depăși limitele subzonei, sau împărți în suprafețe ce nu pot fi decât minim cele stipulate la art.4 alin. 1.

Alin.2. Pentru a fi construit un teren trebuie să fie accesibil din strada Orizont sau din aleea carosabilă privată a micro-comunității, avînd

caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

Art.5 Amplasarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Alin.1 Construcțiile trebuie să fie amplasate :

- cu o retragere maximă de 10 m de la frontul stradal ;

Alin.2 Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții față de DN7 Arad-Nădlac : nu e cazul, distanța este mai mare de 1 km

Art.6 Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei :

Alin.1 Distanța minimă de la construcție pînă la cel mai apropiat punct al limitei separatoare va fi de preferință de 1,90 m (la marginea adiacentă). În cazul în care distanța este mai mică de 0,60 m, casa în cauză va avea zidul respectiv tratat ca un calcan.

Alin.2 Distanța minimă de la o construcție pînă la limita separatoare posterioară va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției (la marginea adiacentă)

Art.7 Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă :

Alin.1 Frontul stradal va fi menținut discontinuu

Alin.2 Construcțiile pot fi :

- cuplate (tip « duplex »)
- discontinue, cu condiția ca în toate punctele fiecărei fațade distanța dintre fațadele clădirilor să fie cel puțin egală cu :
 - înălțimea fațadei celei mai înalte, respectînd un minimum de 6 m dacă fațada mai puțin înaltă are goluri principale ;
 - înălțimea fațadei mai joase respectînd un minim de 6 m dacă fațada mai joasă nu are goluri principale, iar fațada mai înaltă are goluri.

Art.8 Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor – case unifamiliale- este stabilită la H_{max} coamă = 13,00m. Local se poate depăși această cotă în situații impuse de necesități tehnologice (climatizare, hidrofor, sistem solar, etc) pînă la H_{max} = 15 m.

Art.9 Procentul de ocupare a terenului (POT) = 40% ; 15,60% aleea carosabilă comună ; minim 50% zonă verde amenajată.

Art.10 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) = 0,80

2.3. Organizarea circulației

Art.11 Circulații, accese, staționări

Alin.1 Execuția aleii carosabile private și a lucrărilor de sistematizare se va face pentru a reduce la minim eventualele decalaje între drumurile publice și carosabilele de incintă, după caz în etapele de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Alin.2 Oricare dintre case trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public sau privat avînd caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Accesul la incinte-parcele-va fi rezolvat într-o manieră care să permită vehiculelor să intre și să iasă fără manevre multiple, conform P.U.Z. cap. 4.4.

Alin.3 Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări ale trotuarelor.

Alin. 4 Staționarea vehiculelor corespunzătoare construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

Alin.5 Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.

Alin.6 Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din HG 525/1996 și a normativelor în vigoare, separat pentru locatarii micro-comunității, musafiri, clienți, autovehicole de intervenție/transport.

Alin.7 Se vor respecta prevederile NP 51/2001 privind accesibilitatea persoanelor cu handicap.

2.4 Amenajarea și întreținerea spațiului public și a mobilierului urban

Art.12 Aspectul exterior al clădirilor, spații publice și spații plantate

Alin.1 Aspectul exterior al clădirilor

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție, prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane :

- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea ;
- sunt interzise imitațiile stilistice, « folclorizarea » arhitecturală ;
- materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip locativ. Este interzisă utilizarea lor improprie
- materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparent în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi ;
- împrejurimile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior, atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției
- mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează
- volumul și poziția acestora nu va stînji traficul auto sau pietonal

Alin.2 Spații publice și spații plantate

- amenajarea frontului stradal se va face numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii 50/1991 republicată.
- orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 30 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde cel puțin 50% din suprafața totală a terenului
- se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vîntul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei înconjurătoare
- un scop important al realizării acestei micro-comunități de familie prietene este acela de a locui într-un parc propriu, de aceea plantarea cu specii autohtone rezistente și rezolvarea peisageră a întregii incinte este un deziderat esențial.

2.5 Protecția lucrărilor edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților

Art.13 Echiparea cu rețele tehnico-edilitare

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționare a construcțiilor se vor face cu avizul organului care impune restricția în zonă.

Nu se vor pune în funcțiune clădiri sau capacități productive care nu au asigurate toate utilitățile impuse de normele și normativele în vigoare.

A. Alimentarea cu apă și canalizarea

A.1 Alimentarea cu apă

Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o pretind.

Alimentarea cu apă potabilă a zonei de locuințe noi se va realiza prin extinderea rețelei de apă potabilă de pe strada Orizont.

A.2 Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale

a) Ape uzate

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele pentru protecția mediului.

b) Ape pluviale

Orice amenajare realizată pe un teren va trebui rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale. Apele pluviale de pe acoperișul caselor se vor scurge prin intermediul jgheburilor și burlanelor înții în câte un rezervor subteran iar apoi prin prea-plin, prin intermediul unor drenuri, va fi difuzată în zonele verzi pentru a le iriga în acest fel.

B. Rețele electrice și de telecomunicație

B.1 Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele electrice. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Se va asigura iluminatul stradal de-a lungul aleii carosabile private.

B.2 Telefonie

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele de telefonie. Instalațiile de telefonie și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

C. Rețele termice, alimentarea cu gaze naturale

C.1 Termoficare

Toate cele patru case vor avea centrale termice proprii, pe gaz, peleți de lemn sau cu puțuri geo-termale. În cazul optării pentru un sistem termic ecologic, se vor folosi și panouri solare.

C.2 Alimentarea cu gaze naturale

Rețelele de alimentare cu gaze naturale și racordul la acestea se va realiza subteran. Toate cele patru case se vor racorda la rețeaua de gaze naturale care se va utiliza pentru încălzit și gătit. Cota de gaz și soluțiile tehnice se vor stabili prin avizul furnizorului. Firidele de branșare vor fi

amplasate în așa fel încît să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

2.6 Ocuparea terenurilor

Parcelarea :

Prin prezentul P.U.Z. se propune realizarea unei micro-comunități de 4 case unifamiliale amplasată pe un lot de 5.000 mp, din care beneficiarii posedă următoarele suprafețe (conform extrasului CF) :

- BELEIU REMUS = 1.365 mp
- CATI IOAN = 1.365 mp
- COSMIN EUGEN = 900 mp
- TURDA MARIANA = 1.370 mp

Parcela este construibilă deoarece :

1. are asigurat accesul la strada Orizont (domeniu public)
2. lățimea parcelei este mai mică decît lungimea și mai mare decît 8 m
3. asigură echiparea tehnico-edilitară necesară

Regimul de înălțime :

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate. În cazul acestei zone, clădirile imediat învecinate se găsesc pe cealaltă parte a străzii Orizont și au regim de înălțime parter, la fel ca majoritatea caselor din partea de sud a cartierului Bujac.

**Regimul de înălțime maxim stabilit de acest regulament este :
S+P+1 E+M**

P.O.T. max.admisibil = 40% ; C.U.T. max.admisibil = 0,80

3 PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ – ZONIFICARE

4.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu s-au întocmit studii de fundamentare nici anterior, nici concomitent cu elaborarea prezentului P.U.Z., care să aprofundeze funcțiunile și reglementările urbanistice ale zonei studiate.

4.2 Prevederi ale P.U.G.

În conformitate cu regulamentul aferent P.U.G., terenul studiat se află în intravilanul municipiului Arad, respectiv adiacent unității teritoriale de

referință nr.22, zonă cu clădiri de locuit, clădiri industriale, clădiri de servicii și prestări servicii, clădiri de comerț și clădiri de depozitare.

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

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

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

Din prescripțiile Regulamentului aferent zonei, amintim :

Cap.1 – Generalități

- funcțiunea dominantă a zonei : clădiri de locuit.

Cap.2 – Utilizare funcțională

- se vor autoriza lucrări de construcții de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare, pe baza unui P.U.Z. elaborat și aprobat pentru aceste subzone

- interdicție temporară de construcție pînă la elaborarea documentației P.U.Z.

- utilități admise cu condiții : garaje, cu condiția respectării P.O.T. stabilit prin prezenta documentație

- interdicții permanente : nu se vor amplasa construcții în zonele de protecție ale liniilor de înaltă tensiune (nu e cazul). Este interzisă orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism și orice activitate care creează disconfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

Cap.3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor față de punctele cardinale

- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accese carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente sau dacă se vor executa extinderi sau rețele noi

- extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale

- rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului

- rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel

- lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate

- pentru suprafețele parcelelor incluse în planurile urbanistice locale aprobate de către Comisiile Locale, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunilor acestora și nu depreciază aspectul general al zonei

- împrejmirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente și nu mai înalte de 2,50 m.

4.3 Valorificarea cadrului natural

Nu există pe amplasament și în zonă elemente de cadru natural valorificabil.

4.4. Asigurarea circulației

Accesul la cele patru case dispuse în adâncimea terenului se va face prin intermediul unei alei carosabile care va rămâne privată, în regim de servitute. Lățimea aleii va fi de 5,00 m și va avea la capăt o zonă de întoarcere în formă de « T ». Aleea va fi pavată cu calupi de beton montați pe placa de beton. Pe lungimea ei, aleea va avea patru fișii de dale înierbate, late de 1 m, pentru a permite plantarea pe gardul adiacent a unor plante agățătoare care să creeze o limită verde. Lățimea aleii este suficientă pentru o dispunere a caselor în simplu tract, ținând cont ca HGR nr.525/1996 stipulează o lățime minimă de 3,50m.

Intrarea pe alee se va face prin intermediul unei porți metalice cu comandă automată.

4.5 Zonificarea funcțională – reglementări

Deși terenul luat în studiu este foarte mic (5.000 mp), din considerente funcționale zona studiată, care este un ansamblu urbanistic și arhitectural foarte unitar, poate fi împărțită în trei subzone: S1-casele, S2-aleea carosabilă comună și S3-zonele verzi. Aceste subzone au următoarele caracteristici :

1. Subzona S1 = 1.053 mp, și este delimitată astfel :

- la NORD : strada Orizont

- la EST : subzona S2

- la SUD : canalul de irigație al ANIF, HCN-1554 și teren agricol extravilan

- la VEST : parcela 1509/1/1-arabil în intravilan

Această subzonă cuprinde cele 4 case unifamiliale, fiecare cu câte o piscină, precum și cu garaje/carporturi pentru câte 2 automobile.

Cele patru case au următoarele regimuri de înălțime preconizate prin temele de proiectare individuale:

- prima de la frontul stradal = S+P+1E+M

- a doua de la frontul stradal = P

- a treia de la frontul stradal = S+P+M
- a patra de la frontul stradal = S+P+M

Înălțimea maximă a caselor va fi de 13,00m, cu excepția cazului în care este necesară o supraînălțare din motive tehnice (de exemplu montarea unor panouri solare cu rezervor aparent sau crearea unei mansarde înalte) când înălțimea poate ajunge la maximum 15,00m.

2. Subzona S2 = 1.032,41 mp, și este delimitată astfel:

- la **NORD**: strada Orizont
- la **EST**: parcela A1509/3-arabil în intravilan
- la **SUD**: canalul de irigație al ANIF, HCN-1554 și teren agricol extravilan
- la **VEST**: subzonele S1 și S2

Această subzonă cuprinde aleea carosabilă comună, prevăzută la capătul înfundat cu o întoarcere în formă de „T” precum și platformele carosabile din interiorul fiecărei incinte. Aleea este dalată cu calupi de beton amplasați pe un pat de pietriș compactat și placa de beton. Aleea va servi ca traseu de acces pentru locatari, acces pentru autoutilitare (salvare, pompieri, transport ocazional de inventar casnic, etc.) și parcare pentru automobilele musafirilor. Aleea fiind comună, va fi grevată de servitute de trecere acordată de fiecare proprietar în beneficiul tuturor celorlalți vecini din incinta generală.

3. Subzona S3 = 2.914,59 mp, și este delimitată astfel:

- la **NORD**: strada Orizont
- la **EST**: subzona S2
- la **SUD**: canalul de irigație al ANIF, HCN-1554
- la **VEST**: parcela 1509/1/1-arabil în intravilan

Această subzonă cuprinde totalitatea spațiilor verzi din incinta generală, care vor fi amenajate ca parc privat. Fiecare casă va avea delimitat în jur un teren în suprafața exprimată în extrasul CF mai puțin porțiunea de alee care îi revine. Acest teren se va constitui în curte protejată prin garduri vii din plante agățătoare și tufișuri armate cu plasă de sîrmă. Această împrejurare este necesară deoarece fiecare familie dorește să dețină animale de casă (cîini, pisici, păsări decorative).

Suprafața incintei studiate = 5.000 mp

	EXISTENT	PROPUS
POT	0,00	16,50 (max. 40%)
CUT	0,00	0,41 (max. 0,80)

NOTĂ : Pentru a permite dezvoltarea ulterioară a acestei zone, în eventualitatea în care locatarii vor decide să vîndă o parte din lotul lor pentru construcția altor case sau vor dori să-și extindă ei înșiși locuința, se propune un procent maximal de ocupare a terenului **POT = 40%** și un coeficient maximal de utilizare a terenului **CUT = 0,80** .

Bilanț teritorial de incintă				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Locuințe	0,00	0,00	825,00	16,50
Dotări	0,00	0,00	228,00	4,56
Curți construcții	0,00	0,00	0,00	0,00
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	2.914,59	58,29
Zone verzi neamenajate	5.000,00	100	0,00	0,00
Industrie	0,00	0,00	0,00	0,00
Drumuri carosabile	0,00	0,00	0,00	0,00
Platforme, parcări	0,00	0,00	215,69	4,31
Trotuare	0,00	0,00	37,72	0,75
Căi de circulație pietonal-carosabile	0,00	0,00	779	15,58
Edilitare	0,00	0,00	0,00	0,00
Depozite, servicii	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	5.000,00	100	5.000,00	100

Din care S1 = 1.053 mp ; S2 = 1.032,41 mp ; S3 = 2.914,59 mp

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCIONALE

4.1 L. Locuirea

Subzona - locuințe individuale P, S+P+M și S+P+1E+M Li

4.2 Căi de comunicație

Subzona - alee carosabilă Crd

4.3 Spații plantate, agrement, sport

Subzona - parc privat SPp
- agrement – piscine SPa

4.4 Echipare edilitară

Tipuri : - apă TEa
- canal menajer TEM
- electric TEe
- gaze TEg
- telefonie TEt

Caracteristica parcelei

- suprafața parcelei este de 5.000 mp
- forma parcelei este dreptunghiulară, cu frontul la strada Orizont de 29,55 ml și adâncime de 169,20 ml

Aliniament

- conform planșei de Reglementări urbanistice – retragere 4,50 m de la frontul stradal

Circulații , accese si parcări

- cele 4 parcele individuale au asigurat accesul din aleea carosabilă comună
- parcare este asigurată integral pe fiecare lot

Înălțimea maximă admisa S+P+1E+M – cu înălțime maximă la coamă de 15,00 m.

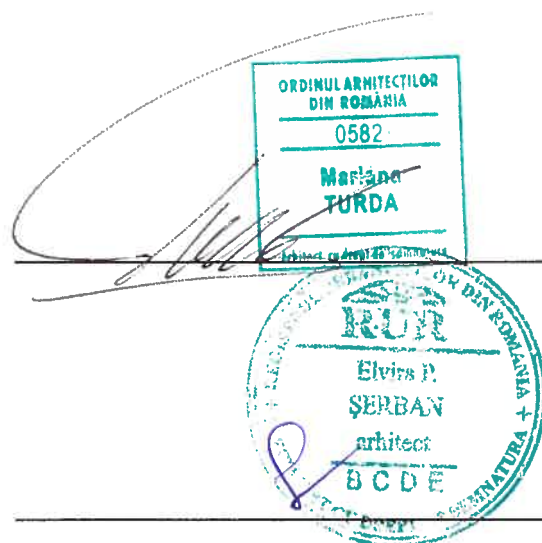
Spații verzi și plantate - 58,29 % (minim preconizat = 50%).

5. U.T.R. nr. 1

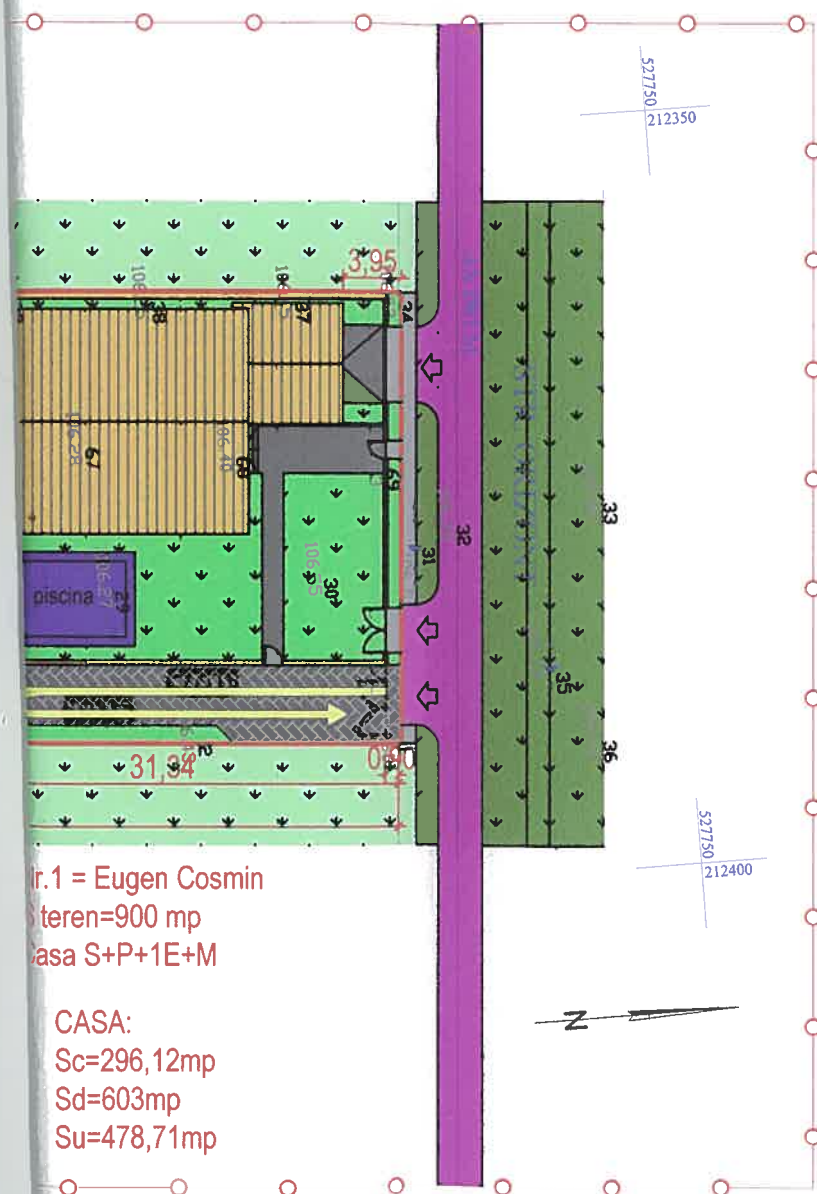
- | | |
|------------------------|---|
| - vecinătăți - la nord | - strada Orizont |
| - la est | - parcela A1509/3-arabil în intravilan |
| - la sud | - canalul de irigație al ANIF, HCN-1554 |
| - la vest | - parcela 1509/1/1-arabil în intravilan |

INTOCMIT: arh.dipl. Mariana Turda

arh.dipl. Elvira Serban



PLAN DE INCADRARE IN ZONA fara scara:



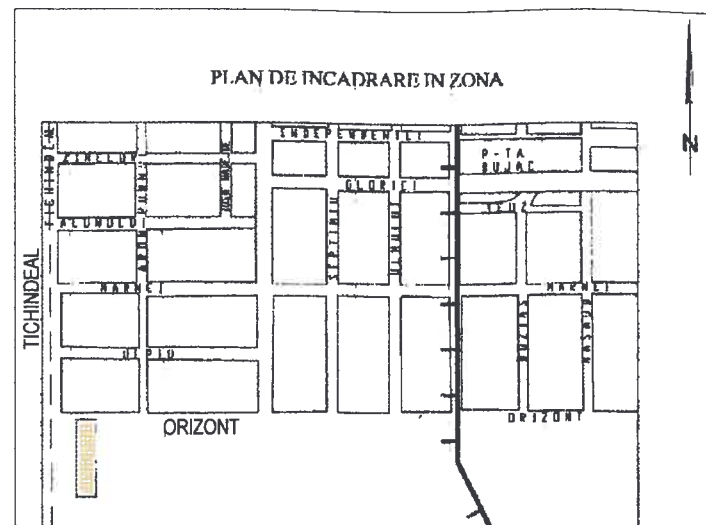
r.1 = Eugen Cosmin
teren=900 mp
casa S+P+1E+M

CASA:
Sc=296,12mp
Sd=603mp
Su=478,71mp

singura parte a ei. Conform
arozabile ale locuintelor
te pentru manevre de
nte agatatoare care sa ofere
ile dalate aflate intre aceste
r vor fi parcate in cadrul

P.O.T. existent = 0,00%
C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. propus = 16,50%
(P.O.T. propus maxim = 40%)
C.U.T. propus = 0,41
(C.U.T. propus maxim = 0,80)



P.U.D.	EXISTENT:		PROPOS:	
	Suprafata (mp)	PROCENT % din total ZONA STUDIATA	Suprafata (mp)	PROCENT % din total ZONA STUDIATA
Hotel Calea Radnei nr.231 ARAD				
Teren arabil in extravilan - adiacent UTR nr.22 conf. PUG	5.000	100	0	0
Zona verde in incinta privata	0	0	2.914,59	58,3
Locuinte si functiuni complementare	0	0	825,00	16,50
Piscine	0	0	228,00	4,56
Platforme gospodaresti	0	0	0,00	0,00
Cai de comunicatii si transport rutier	0	0	0,00	0,00
Circulatii pietonale, trotuare	0	0	37,72	0,75
Spatii verzi de aliniament, protectie	0	0	0,00	0,00
Platforma dalata privata, pietonală si auto (parcari)	0	0	994,69	19,89
Parcare si acces auto in domeniul public - platforma dalata	0	0	0,00	0,00
TOTAL suprafata in ZONA STUDIATA	5.000	1000	5.000	100

P.U.Z.

Micro-comunitate 4 case
Strada Orizont f.n.
Cartier Bujac, mun.Arad

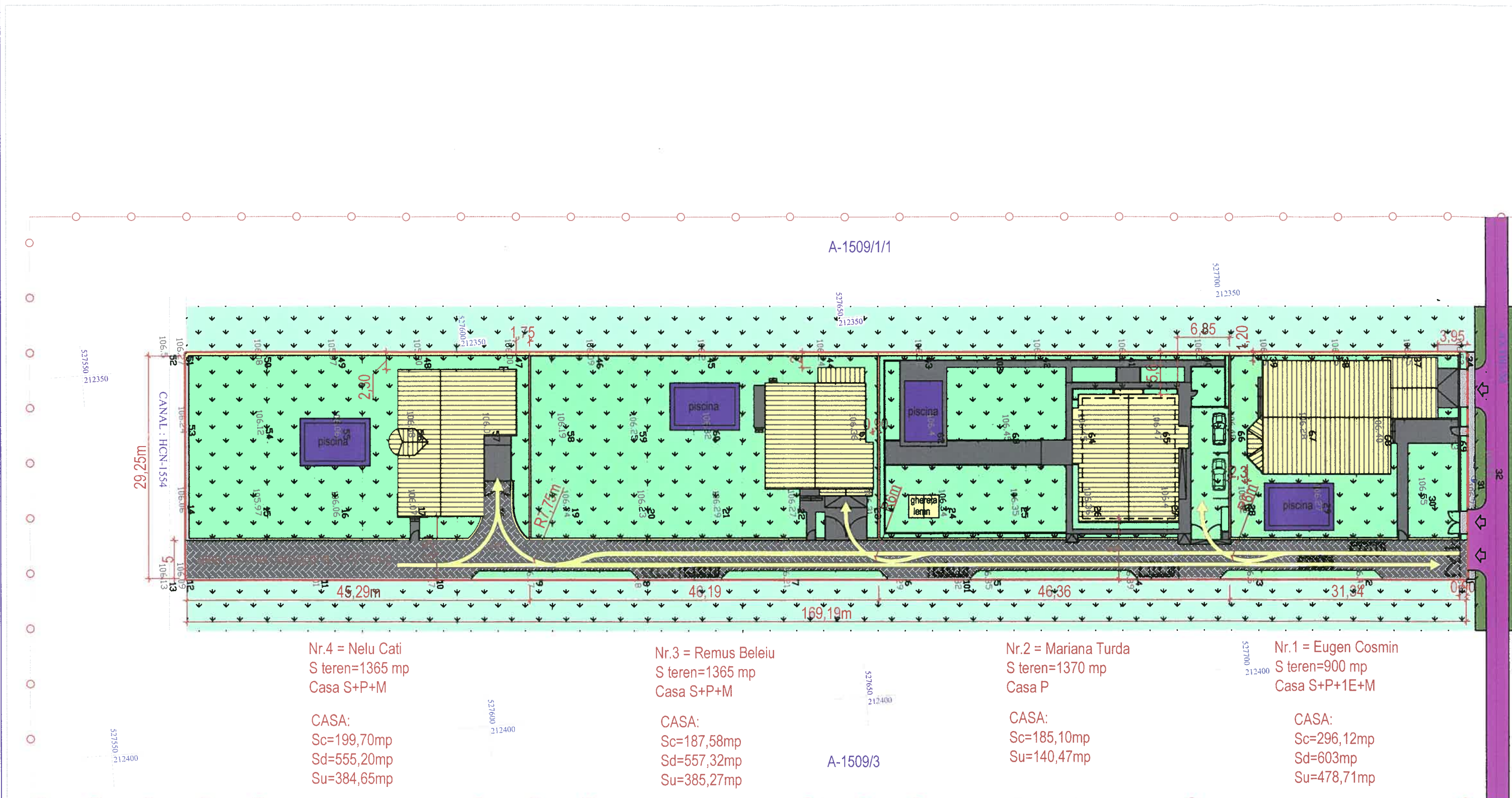
2. REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1:500

LEGENDA:

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Strada Orizont - carosabil
- Trotuar public
- Alee carosabila privata cu parcare
- Zona verde pe proprietate privata
- Case unifamiliale si garduri propuse
- Piscine private
- Teren arabil in extravilan
- Spatiu verde in domeniul public
- Acces auto
- Traseu auto in incinta



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNETURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA
	BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARHITECT MARIANA TURDA C.U.I. 2601212020030 Nr. Inregistrare in Tabelul National al Arhitectilor: 582			Beneficiar: BELEIU REMUS CATI NICOLAE COSMIN EUGEN TURDA MARIANA Proiect nr. 106
Arad, Cl. A. Vlaicu, bl. Z22, sc. A, ap. 2-tel. 0722625336-tel/fax 0357.413.955-mt_architect@rdslink.ro			Titlu proiect: MICRO-COMUNITATE CU 4 CASE UNIFAMILIALE	Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	SCARA:	
SEF PROIECT	arh. Turda Mariana		1:500	Str. Orizont, parcela 147-1509/2, Bujac, Arad
PROIECTAT	arh. Turda Mariana		DATA:	Titlu plansa:
				Plansa nr.



Nr.4 = Nelu Cati
S teren=1365 mp
Casa S+P+M

CASA:
Sc=199,70mp
Sd=555,20mp
Su=384,65mp

Nr.3 = Remus Beleiu
S teren=1365 mp
Casa S+P+M

CASA:
Sc=187,58mp
Sd=557,32mp
Su=385,27mp

Nr.2 = Mariana Turda
S teren=1370 mp
Casa P

CASA:
Sc=185,10mp
Su=140,47mp

Nr.1 = Eugen Cosmin
S teren=900 mp
Casa S+P+1E+M

CASA:
Sc=296,12mp
Sd=603mp
Su=478,71mp

NOTA:
- Latimea aleii carosabile comune va fi de 5,00m, iar cele patru case se vor construi toate pe o singura parte a ei. **Conform Anexei nr.4 - articolul 4.11.1 - a H.G.R. nr. 525 / 1996, latimea minima admisa pentru accesele carosabile ale locuintelor unifamiliale situate pe un rind este de 3,50 m, "prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere".** De-a lungul aleii vor fi realizate 4 fisii de gazon armat pentru a permite plantarea de plante agatatoare care sa ofere umbra si aspect peisager. Aceste fisii sunt carosabile si pot fi folosite ca refugii pentru depasire. Spatiile dalate aflate intre aceste fisii vor putea fi folosite la nevoie ca parcare pentru maximum 8 automobile. Automobilele proprietarilor vor fi parcate in cadrul curtilor. La capatul aleii se va realiza un spatiu de intoarcere in forma de "T" pentru autovehicule.

Locuri de parcare in incinta = 8

Suprafata terenului conform ridicarii topo = 5.000 mp
Suprafata terenului conform Extrasului CF nr.62957 Arad top 147.1509/2 = 5.000 mp;

P.O
C.U

P.O
(P.C
C.U
(C.L