

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT
SECRETAR
Cons.jr Lilioara Stepanescu

Nr.277/16.09.2011
HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2011

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE BISERICĂ ORTODOXĂ, GRĂDINIȚĂ, CASĂ PAROHIALĂ ȘI CLĂDIRI DE LOCUIT ”, Arad , ZONA SANEVIT FN, Jud. Arad.,proiect nr.11/2011, elaborat de SC.PRO URBAN SRL, beneficiari Parohia Ortodoxă Grădiște 2, Brîncovan Nicolae Daniel,Brincovan Daria Lavinia, Vasica Gabriel Sebastian, Vasica Loredana, Toma Ioan, Știucă Seracu Monica Gabriela, Știucă Seracu Florin Eugen, Lazăr Gheorghe, Ienci Ioan Marius, Ienci Carmen Ioana și Ilica Ana, Veliciu Teodor, Veliciu Carmen Angela, Veliciu Gabriel Cristian, Solomon Ileana, Mic Maria, Lipschner Doina, Cebotari Ghenadii, Cebotari Mariana, Suciu Floare, Farcas Sorin, Batran Laura Elena, Rosenfeld Alexandru, Rosenfeld Debora, Istoc Sorin, Sava Viorel, Sava Elena, Puscas Florin Ioan, Puscas Liliana Florica, Lopazan Manoila și Mocanu Mihaela Sanda.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 60683 din 15/09/ 2011.

-raportul nr. Ad 60683 din 15/09.2011 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**CONSTRUIRE BISERICĂ ORTODOXĂ, GRĂDINIȚĂ, CASĂ PAROHIALĂ ȘI CLĂDIRI DE LOCUIT ”, Arad , ZONA SANEVIT FN, Jud. Arad.,proiect nr.11/2011, elaborat de SC.PRO URBAN SRL, beneficiari Parohia Ortodoxă Grădiște 2, Brîncovan Nicolae Daniel,Brincovan Daria Lavinia, Vasica Gabriel Sebastian, Vasica Loredana, Toma Ioan, Știucă Seracu Monica Gabriela, Știucă Seracu Florin Eugen, Lazăr Gheorghe, Ienci Ioan Marius, Ienci Carmen Ioana și Ilica Ana, Veliciu Teodor, Veliciu Carmen Angela, Veliciu Gabriel Cristian, Solomon Ileana, Mic Maria, Lipschner Doina, Cebotari Ghenadii, Cebotari Mariana, Suciu Floare, Farcas Sorin, Batran Laura Elena, Rosenfeld Alexandru, Rosenfeld Debora, Stiuca Seracu Monica Gabriela, Stiuca Seracu Eugen, Istoc Sorin, Sava Viorel, Sava Elena, Puscas Florin Ioan, Puscas Liliana Florica, Lopazan Manoila și Mocanu Mihaela Sanda.**

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

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

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

Victor Ghiță/ 2ex / Victor Ghiță

HOTĂRÂRE:

Art.1.Se aprobă avizul Comisiei Tehnice nr._____/din_____/2011_____

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal-„CONSTRUIRE BISERICĂ ORTODOXĂ, GRĂDINIȚĂ, CASĂ PAROHIALĂ ȘI CLĂDIRI DE LOCUIT ”, Arad, ZONA SANEVIT FN, Jud. Arad, proiect nr.11/2011, elaborat de SC. PRO URBAN SRL, coform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către **beneficiari** Parohia Ortodoxă Grădiște 2, Brîncovan Nicolae Daniel,Brîncovan Daria Lavinia, Vasica Gabriel Sebastian, Vasica Loredana, Toma Ioan, Știucă Seracu Monica Gabriela, Știucă Seracu Florin Eugen, Lazăr Gheorghe, Ienci Ioan Marius, Ienci Carmen Ioana și Ilica Ana, Veliciu Teodor, Veliciu Carmen Angela, Veliciu Gabriel Cristian, Solomon Ileana, Mic Maria, Lipschner Doina, Cebotari Ghenadii, Cebotari Mariana, Suciu Floare, Farcas Sorin, Batran Laura Elena, Rosenfeld Alexandru, Rosenfeld Debora, Istoc Sorin, Sava Viorel, Sava Elena, Puscas Florin Ioan, Puscas Liliana Florica, Lopazan Manoila și Mocanu Mihaela Sanda, și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Serviciul Construcții și Urbanism
Red./Dact.Ghiță Victor

PMA-S1-01

Victor Ghiță/ 2ex / Victor Ghiță

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad 60683/2011 /Ao/ 15.09.2011

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE BISERICĂ ORTODOXĂ, GRĂDINIȚĂ, CASĂ PAROHIALĂ ȘI CLĂDIRI DE LOCUIT ”, Arad , ZONA SANEVIT FN, Jud. Arad.,proiect nr.11/2011, elaborat de SC.PRO URBAN SRL, beneficiari Parohia Ortodoxă Grădiște 2, Brîncovan Nicolae Daniel,Brincovan Daria Lavinia, Vasica Gabriel Sebastian, Vasica Loredana, Toma Ioan, Știucă Seracu Monica Gabriela, Știucă Seracu Florin Eugen, Lazăr Gheorghe, Ienci Ioan Marius, Ienci Carmen Ioana și Ilica Ana, Veliciu Teodor, Veliciu Carmen Angela, Veliciu Gabriel Cristian, Solomon Ileana, Mic Maria, Lipschner Doina, Cebotari Ghenadii, Cebotari Mariana, Suci Floare, Farcas Sorin, Batran Laura Elena, Rosenfeld Alexandru, Rosenfeld Debora, Stiuca Seracu Monica Gabriela, Stiuca Seracu Eugen, Istoc Sorin, Sava Viorel, Sava Elena, Puscas Florin Ioan, Puscas Liliana Florica, Lopazan Manoila și Mocanu Mihaela Sanda.

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatele de Urbanism nr 1584/2010 și nr. 721/2011, cât și a faptului că imobilele propuse vor îmbunătăți aspectul estetic și funcțional al zonei studiate, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE BISERICĂ ORTODOXĂ, GRĂDINIȚĂ, CASĂ PAROHIALĂ ȘI CLĂDIRI DE LOCUIT ”, Arad , ZONA SANEVIT FN, Jud. Arad.,proiect nr.11/2011, elaborat de SC.PRO URBAN SRL,, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr 60683/ 15.09. 2011

RAPORT

Denumire proiect – PUZ – Construire BISERICĂ ORTODOXĂ
,GRĂDINIȚĂ, CASĂ PAROHIALĂ ȘI CLĂDIRI DE LOCUIT.

Adresa – Arad, ZONA SANEVIT FN.

Beneficiar – Parohia Ortodoxă Grădiște 2, Brîncovan Nicolae Daniel, Brincovan Daria Lavinia, Vasica Gabriel Sebastian, Vasica Loredana, Toma Ioan, Știucă Seracu Monica Gabriela, Știucă Seracu Florin Eugen, Lazăr Gheorghe, Ienci Ioan Marius, Ienci Carmen Ioana și Ilica Ana, Veliciu Teodor, Veliciu Carmen Angela, Veliciu Gabriel Cristian, Solomon Ileana, Mic Maria, Lipschner Doina, Cebotari Ghenadii, Cebotari Mariana, Suciu Floare, Farcas Sorin, Batran Laura Elena, Rosenfeld Alexandru, Rosenfeld Debora, Stiuca Seracu Monica Gabriela, Stiuca Seracu Eugen, Istoc Sorin, Sava Viorel, Sava Elena, Puscas Florin Ioan, Puscas Liliana Florica, Lopazan Manoila și Mocanu Mihaela Sanda.

Proiect nr. – 11/2011

Elaborat – SC PRO URBAN SRL

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatele de urbanism nr.1584/2010 și nr.721/2011 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000.

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

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

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

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan



Victor Ghiță/ 2ex / Victor Ghiță

Șef serviciu,
ing. Mirela Szasz





PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT : **CONSTRUIRE BISERICĂ ORTODOXĂ,
GRĂDINIȚĂ, CASĂ PAROHIALĂ
ȘI CLĂDIRI DE LOCUIT**

intravilan Arad, strada Zarandului FN,
jud. Arad

BENEFICIA

**:PAROHIA ORTODOXĂ GRĂDIȘTE
2, prin D-nul Preot Roja Viorel și
domnii Lazar Gheorghe, Stiuca
Seracu Florin, Toma Ioan, Brancovan
Nicolae, Vasica Gabriel, Ienci Ioan și
Ilica Ana, Velici T, Velici C și Velici
G, Solomon I, Mic Maria, Lipsner
Doina, Cebotari G, Suciu F, Farcaș S
și Batran L, Rosenfeld A, Știucă
Seracu M, Iștoc S, Sava V, Pușcaș F,
Lopazan M, Mocanu M**

PROIECT Nr.

:11/ 2010-2011

FAZA

: P.U.Z.

PROIECTANT

:S.C. PRO URBAN S.R.L.

1.2. Obiectul P.U.Z

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiari și proiectant.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unui biserici ortodoxe, a unei case parohiale, a unei grădinițe și a unor clădiri de locuit, pe terenul din partea de nord a cartierului Grădiște, strada Zărandului FN, din Municipiului Arad.

- Beneficiarii doresc construirea unui ansamblu de locuințe și funcțiuni complementare.
- În Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este în intravilan și este în vecinătatea zonei de locuit a cartierului Grădiște.

Metodologia folosită – baza documentatie

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ : G M 010-2000.

La elaborarea actualei documentații a stat la bază: Planul Urbanistic General, elaborat de S.C. PROIECT ARAD S.A. Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborată de S.C. TERA INTERNAȚIONAL S.R.L. și pusă la dispoziție de biroul de cadastru al Primăriei.

1.3. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect elaborat de S.C. PROIECT Arad. S.A.
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei. Zona care face obiectul acestui studiu cuprinde 26 terenuri adiacente zonei de locuit a Municipiului Arad. Ca și categorie de folosință terenurile sunt terenuri arabile în intravilan.

2.2 Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității. Zona studiată în prezentul P.U.Z este situată în partea de nord a intravilanului Municipiului Arad, adiacentă zonei de locuit a cartierului Grădiște. Terenurile studiate sunt în suprafață de 32.461,00 mp, conform extraselor CF : nr. 312301, nr. 70556, nr. 70320, nr. 72807, nr. 68545, 67051, nr. 70701 și nr. 314837, conform C.F NR. 316970, nr. 313474, nr. 313522, nr. 303340, nr. 319531, nr 319108, nr. 307031, nr. 318405, nr 319082, nr 318887, nr 318885, nr 318878, nr 318744 și nr 318880.. Ca și categorie de folosință terenul este teren arabil.

La vest terenul studiat se învecinează cu zona de locuit, la sud se învecinează cu domeniul public, la est o zonă cu loturi, pentru care a fost aprobat un P.U.Z, pentru construire de locuințe și funcțiuni complementare, iar la nord se învecinează cu teren arabil.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatarea și recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline.
- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.
- zona seismică „D”, $k=0,16$, $T_c= 1,0$
- stratificația terenului: - umplutura 1,05 m
 - argilă cafeniu gălbuie, plastic vârtoasă între 1,05 – 3,60m
 - strat argilos prăfos nisipos, cafeniu – gălbui, plastic consistent între 3,60 – 5,00 m
 - apa subterană a fost interceptată la 4,60 m și se prevede un regim ascensional al apei până la adâncimea de 1,80 m față de nivel teren.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, .

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este strada care deservește zona de locuit existentă, precum și celelalte străzi existente, perpendiculare pe zona studiată, străzi care în prezent sunt în partea de sud a zonei studiate.

Este necesară modernizarea căilor de acces existente și asigurarea acceselor la loturi.

2.5. Ocuparea terenurilor

Adiacent zonei studiate avem: zona de locuit a cartierului Grădiște în partea de vest, est și sud.

Zona studiată este în prezent un teren arabil, liber neconstruit cu un P.O.T = 0,00 %

Clădirile de locuit care sunt adiacente zonei studiate sunt clădiri parter și P+1 construite din materiale tradiționale.

Atât în zona studiată cât și în zona adiacentă, zona de locuit, (cartier Grădiște) sunt insuficiente dotări de interes local.

Aflată în partea de nord a râului Mureș zona studiată nu este expusă riscurilor naturale și anume a inundațiilor fiind o zonă indiguită.

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt:

- inexistența accesului în zonă – căi de acces insuficiente
- lipsa dotărilor de interes local din zonă.

2.6. Echipare edilitara

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are posibilități de racordare la rețelele edilitare care există în Municipiul Arad, în cartierul Grădiște.

Alimentarea cu apă

În prezent terenul pe care se propune realizarea zonei de locuit este teren viran, și există rețele de distribuție a apei, la limitele zonei studiate în partea de sud și vest a amplasamentului, în zona de locuit existentă, deasemenea loturile din partea de sud a amplasamentului sunt traversate de doua conducte de transport.

Canalizare menajeră

În zona propusă, la limitele amplasamentului există un sistem centralizat de canalizare menajeră – canalizarea cartierului Grădiște, străzile Castor, Zărandului, Lucreției și Privighetorii...

Canalizarea pluvială

Apele meteorice de pe suprafața zonei studiate în prezent sunt evacuate în rigolele care sunt dealungul drumurilor din zonă.

Alimentare cu gaz

În lungul străziilor de la marginea zonei de locuit existente, există rețea de alimentare cu gaze naturale, în partea de sud a amplasamentului, străzile Castor, Zărandului, Lucreției și Privighetorii.

Alimentarea cu energie electrică

Din punct de vedere al telecomunicațiilor în zonă, în partea de sud și vest a zonei studiate există rețeaua de alimentare cu energie electrică a cartierului Grădiște, amplasamentul este străbătut de o linie LEA.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Teritoriul luat în considerare pentru amenajarea unui ansamblu de locuit, este situat într-o zonă adiacentă zonei de locuit a cartierului Grădiște. În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, aceasta zonă este în intravilan.

Prin acest P.U.Z, se va stabili o rețea de circulație carosabilă în zonă care să asigure accesul carosabil în toată zona studiată, se va asigura amplasamentul clădirilor și amenajările necesare unei bune funcționări.

Se va reorganiza circulația pietonală și se va asigura accesul carosabil la clădirile propuse precum și locuri de parcare.

Se va urmări integrarea și armonizarea noilor construcții și a amenajărilor cu cele existente menținute.

Se va ține seama de zona verde existentă (zona verde de aliniament) care va fi amenajată și integrată în ansamblu.

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit nu sunt disfuncționalități.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. În zonă nu sunt pericole de inundații sau de alunecări de teren, luând în considerare că zona studiată terenul este plat nu prezintă denivelări importante cu diferențe mari de nivel.

Având în vedere că zona studiată este adiacentă zonei de locuit a Municipiului Arad, localitate a cărui P.U.G. a fost aprobat, aceasta zonă a fost studiată ca o extindere a zonei de locuit.

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Proprietarul terenului dorește ca în această zonă să se construiască un ansamblu cu locuințe individuale și funcțiuni complementare.

2.9. Riscuri naturale

Zona studiată în prezenta documentație este amplasată în zona cu intensitate seismică VII. Conform Legii 575/2001 Anexa nr. 3, conform anexa nr. 5 Unități teritoriale afectate de inundații localitatea Arad, este pe această listă, dar zona studiată este în partea de nord al Râului Mureș, la o distanță considerabilă nu se pune problema inundațiilor.

Conform Hotărârii nr. 382-2003, zona studiată nu este expusă la riscuri naturale: inundații și alunecări de teren. Conform anexei nr 5, Unitati administrativ teritoriale afectate de inundatiile pozitia 76 este mentionat Municipiul Arad, ca fiind expus riscurilor naturale si anume inundatiilor pe cursuri de ape, raul Mures, dar zona studiată nu intra in zona expusa inundatiilor datorita faptului ca este la distanta destul de mare de Raul Mures.

Tipologia fenomenelor:

Conform P100/1992, intervalele de timp la care se produc cutremurele, modul lor de manifestare, ca și efectele acestora asupra construcțiilor, au un caracter imprevizibil, puternic aleator. Din aceasta cauză eficiența măsurilor de protecție antiseismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se încadrează în șirul de evenimente așteptate pe anumite perioade de timp, inclusiv din punctul de vedere intensității, precum și proporția construcțiilor aferente din diferite grade de avariere și a căror comportare are un impact social și economic semnificativ. Din aceste motive responsabilitatea pentru protecția antiseismică a construcțiilor, trebuie evaluată pe baza criteriilor privind respectarea prevederilor prescripțiilor de proiectare, de execuție și de exploatare și nu prin prisma apariției, în cazul unor construcții individuale, a unor urmări mai deosebite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În această zonă, au mai fost făcute studii Geo și există Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aprobat.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este în intravilanul Municipiului și este teren arabil.

Ca și categorie de folosință terenul este arabil și este proprietatea privată a persoanelor fizice și a Parohiei Ortodoxe Grădiște 2

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, se va elabora un foraj geotehnic.

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

- terenul este plan

- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline.

- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

- zona seismică „D”, $k=0,16$, $T_c=1,0$

- stratificația terenului: - umplutura 1,05 m

- argilă cafeniu gălbuie, plastic vârtoasă între 1,05 – 3,60m

- strat argilos prăfos nisipos, cafeniu – gălbui, plastic consistent între 3,60 – 5,00 m

- apa subterană a fost interceptată la 4,60 m și se prevede un regim ascensional al apei până la adâncimea de 1,80 m față de nivel teren.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, .

3.4. Modernizarea circulației

Drumuri

În ceea ce privește organizarea circulației în zona s-a ținut cont de rețeaua stradală a cartierului Grădiște, de străzile existente. Pornind de la strada existentă în zonele de locuit adiacente zonei studiate în partea de est (strada Castor), iar în partea de vest strada Rândunicii, s-au creat trei străzi, (două străzi cu sens dublu, și una cu un simplu sens de circulație), care să asigure accesul carosabil la toate loturile. Deasemenea se propune lărgirea prospectului stradal, la strada existentă în partea de sud a amplasamentului, iar în partea de nord, s-a creat o nouă strada care va fi realizată în etapa a doua.

Prin prezentul P.U.Z . se prevede amenajarea străzilor propuse. În cadrul realizării străzilor se prevede amenajarea carosabilului și a trotuarelor noi. Astfel se prevede :

- carosabilul de 7,00 m lățime (doua benzi de circulație), respectiv 4 m lățime

- trotuare cu lățimi de 0,75 m

- zone verzi cu lățimi cuprinse între 0,75 și 1,00 m

- rigole pe lângă carosabile

Structura sistemului propus este alcătuită din :

- îmbrăcămintă asfaltică realizată din :

- strat de uzura din beton asfaltic bogat în criblură cu execuția la cald B.A. / 16 de 4.0 cm grosime

- strat de legatură din beton asfaltic deschis cu agrement mare cu criblură B.A.D. 25, de 6,0 cm grosime.

- Iar pentru fundație :

- Strat de macadam ordinar de 10,0 cm grosime

- Strat de fundație din balast 15,0 cm grosime

Modernizarea acestor străzi va îmbunătăți condițiile de circulație pe întreaga rețea stradală.

Parcajele

Pentru fiecare locuință în parte se vor asigura locuri de parcare conform H.G.R. 525/96, deasemenea se vor asigura locuri de parcare și pentru biserică și

pentru grădiniță . Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea spațiilor verzi de aliniament existente, precum și amenajarea, în incinta locuințelor, de spații verzi amenajate, necesare pentru protecția locuințelor de tot ce înseamnă circulație carosabilă: poluare fonică și o protejare față de gazele emanate de țevile de eșapament.

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

Destinația zonei conform P.U.G. este : teren arabil în intravilan.

În prezentul P.U.Z s-a propus o zonă de locuit cu funcțiuni complementare adică amplasarea unei biserici ortodoxe, a unei case parohiale, a unei grădinițe și a unor clădiri de locuit, .

În zona propusă au fost propuse în total 25 loturi pentru construirea clădirilor de locuit, clădiri izolate în regim de înălțime P+1+M, clădiri care vor fi retrase fata de aliniamentul stradal cu 5,00 m . Suprafața loturilor variază între 692,35 și 1.366,14 mp.

Clădirile vor fi construite din materiale durabile și se vor încadra în arhitectura sitului.

Deasemenea s-a mai propus realizarea clădirii bisericii, amplasate cu latura lungă paralelă cu strada din partea de sud a amplasamentului, în așa fel încât să fie vizibilă, cap de perspectivă, de pe strada Zărandului, având și altarul orientat spre est..

În partea de vest a bisericii va fi amplasată casa parohială P + 1, iar în partea de est va fi amplasată o grădiniță, care va funcționa sub patronatul bisericii.

Suprafața aferentă clădirii Bisericii este de 1.937 mp.

ÎN INCINTA					
	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT	-	-	5.663,18	17,45
	DOTĂRI			679,04	2,09
1	ZONĂ SPAȚII VERZI z.v. de aliniament z.v. amenajată	-	-	19.079,71 713,41 18.366,30	58,78 (2,19) (56,59)
2	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PLATFORME DE PARCARE - Carosabil - parcaje	- - -	- - -	7.039,07 3.688,60 3.350,47	21,68
4	TEREN ARABIL	32.461,00	100,00	-	-
5	TOTAL GENERAL	32.461,00	100,00	32.461,00	100,00

ÎN ZONA STUDIATĂ					
	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT	860,50	0,91	5.663,18	6,03

	DOTĂRI	-	-	679,04	0,72
1	ZONĂ SPAȚII VERZI	3.390,81	3,61	22.902,92	24,37
	z.v. de aliniament	3.390,81		4.536,62	(4,83)
	z.v. amenajată			18.366,30	(19,54)
2	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PLATFORME DE PARCARE	5.277,64	5,62	19.159,71	20,39
	- Carosabil	5.277,64		15.809,24	
	- parcaje			3.350,47	
	SUPRAFAȚA AFERENTĂ P.U.Z. APROBAT	23.595,15	25,10	23.595,15	25,10
	TEREN ARABIL CU RESTRICȚII PANA LA ELABORARE P.U.D.	-	-	21.988,63	23,39
4	TEREN ARABIL	13.711,00	14,66	-	-
5	TOTAL GENERAL	93.497,00	100,00	93.497,00	100,00

La elaborarea soluției de sistematizare s-a avut în vedere :

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

Criteii. Compoziționale

- realizarea unui spațiu urban, care să pună în valoare importanța clădirilor și să creeze un ansamblu cu clădirile existente.
- Realizarea unor clădiri care să mobilizeze în mod corespunzător fronturile

Străziilor nou create.

Criterii functionale

- asigurarea suprafețelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al solului specific zonei funcționale, P.O.T.max. , 40,00 %, respectiv P.O.T. max 70 % în cazul dotărilor de cult și activități preșcolare.

Aliniamentul obligatoriu este determinat de relația rezultată între dimensiunile lotului și clădirile propuse și vecinătăți între 5 și 6 m. Respectarea aliniamentului este impusă și din considerente compoziționale și funcționale Aliniamentul este menționat în planșa 03 .

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus P + 1+ M, s-a stabilit în funcție de:

- necesitățile funcționale și de regimul de înălțime al clădirilor existente în zonă – P și P + 1.

Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului, și coeficientul de utilizare al terenului.
Pentru zona de dotări

	P.O.T.max	= 70,00 %
	C.U.T max.	= 2,10,
iar pentru locuințe	P.O.T.max	= 40,00 %
	C.U.T.max	= 1,20,

Plantatii

Au fost menținute zonele verzi de aliniament existente în lungul drumului existent și pe străzile propuse au fost prevăzute zone verzi de aliniament..

Zona verde propusă a fi amenajată în incinta fiecărei gospodării va fi plantată cu gazon decorativ și plante floricole cu frunze decorative, etc.

3.6 Echipare edilitara

Alimentare cu apa.

Alimentarea cu apă

Pe amplasamentul studiat în partea de sud a acestuia sunt două conducte de alimentare cu apă, conducte de care s-a ținut cont la mobilarea incintelor adiacente acestora.

Pentru asigurarea alimentării cu apă pentru gospodăriile din zonele rezidențiale se propune realizarea de rețele de distribuție a apei pe străzile propuse, astfel încât să existe posibilitatea racordării tuturor obiectivelor propuse în faza finală. Alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei de alimentare cu apă a străzii lor existente.

Canalizarea menajeră

În zona propusă exista sisteme centralizate de canalizare menajeră. Se propune racordarea la colectoarele stradale de canalizare menajeră și la colectoare principale propuse, care vor colecta și vor conduce apele uzate spre rețeaua de canalizare menajeră a cartierului Grădiște : străzile Castor, Zărandului, Lucreția și Rândunicii.

Canalizarea pluvială

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața zonei studiate, se propune realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa la bazine de retenție pe fiecare lot în parte, de unde apa colectată va fi folosită pentru udarea spațiului verde.

Instalațiile de alimentare cu apă rece și instalația de canalizare a apelor uzate menajere, s-a determinat ținând cont de prevederile standardelor în vigoare și anume STAS 1478/90 și 1846/90.

Normativul de paza pentru stingerea incendiilor și STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apă necesare în caz de incendiu, prevăd hidranți exteriori .

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii ,cu combustibil solid (s-au gaze naturale} pentru fiecare lot lot în parte.

Alimentarea cu energie electrica

Noile clădiri vor fi racordate la rețeaua electrică existentă în zonă, prin extinderea rețelei de pe străzile existente, deasemenea în mobilarea incintelor s-a ținut seama de culuarul de protecție LEA care traversează amplasamentul.

Telecomunicatii

Pentru noile obiective se prevede racordarea la rețeaua telefonică existentă.

Gospodaria comunală

În toate parcelele vor fi prevăzute platforme de colectare a deșeurilor menajere solide care vor fi colectate de serviciul de salubritate a localității. Aceste platforme vor fi betonate și ușor de întreținut, cu acces ușor la ele.

3.7. Protecția mediului

Din punct de vedere a mediului, nu sunt riscuri de inundații sau alunecări de teren în această zonă, nici riscuri tehnologice nu sunt, aflându-ne într-o zonă de locuit.

Pe aceste amplasamente se vor construi o Biserică Ortodoxă, o grădiniță clădiri de locuit. Prin zona funcțională propusă - zona de locuit și funcțiuni complementare nu se pune problema că această activitate să influențeze alte planuri și programe.

Această zonă de locuit va fi amplasată lângă zona de locuit a cartierului.

Obiectivele propuse aici nu desfășoară o activitate poluantă., nu pun probleme de mediu.

Alimentarea cu apa se va face de la rețea, iar evacuarea apelor menajere se va face în sistem centralizat de canalizarea.

Deasemenea se propun zone verzi de aliniament în lungul carosabilelor, și plantații în jurul clădirilor.

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

În cazul cutremurelor de pământ se va ține seama de :

a). -pentru zona de locuit:

- P.O.T. max. = 40,00 %,

- regim de înălțime P+1+M

- C.U.T. max = 1,20

- pentru zona de dotări

- P.O.T. max. = 70,00 %,

- regim de înălțime P+1+M , P

- C.U.T. max = 2,10

b).

Proiectarea și construirea antiseismică

Conform P. 100/92.

Planificarea activității de construcție se va baza pe următoarele principii:

-Încadrarea noilor construcții în mediul natural și în mediul construit se va face în așa fel încât să se evite sporirea riscurilor implicate de efectele potențiale, directe sau indirecte, ale unor viitoare cutremure puternice. S-a limitat densitatea de construcție (P.O.T. max – 40 %), precum și numărul persoanelor care pot ocupa pe perioade lungi de timp, construcțiile de tip curent, clădi de locuit (C.U.T max = 1,20), respectiv (P.O.T. max – 70 %), zona de dotări (C.U.T max = 2,10).

De asemenea , se vor asigura căi multiple de acces și comunicare pentru eventuala necesitate a evacuării de urgență în scopul limitării efectelor unor eventuale cutremure puternice.

1) Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului

- a) Pe acest amplasament se dorește amplasarea a 23 clădiri de locuit , a unei Biserici Ortodoxe, a unei case parohiale și unei grădinițe.
- b) Prin activitatea care se va desfășura aici nu se pune problema să influențeze alte planuri și programe, neavând nici programe care să derive din ele.
- c) Locuințele propuse sunt amplasate în intravilanul Municipiului Arad, adiacentă zonei de locuit a localității.
- d) Obiectivul propus nu pune probleme speciale de mediu –activitatea desfășurată aici nu este poluantă,
- e) Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face prin extinderea rețelei de alimentare cu apă a cartierului Grădiste.

Prin profilul activității pe care o desfășoară nu este necesară apa industrială.. Apa va fi folosită doar pentru activități menajere. În ceea ce privește apele uzate vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare strădală din cartier.

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

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor; nu sunt efecte
- b) natura cumulative a efectelor - nu este cazul
- c) natura transfrontieră a efectelor – nu este cazul
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu - nu este cazul
- e) mărimea și spațialitatea efectelor – nu este cazul
- f) valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat - nu este cazul au fost propuse spații verzi și perdele de protecție
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau național - nu este cazul

În urma activităților desfășurate în zona nu vor rezulta materiale toxice, Evacuarea gunoierului menajer va fi făcută prin intermediul serviciului de salubritate, la fiecare locuință va fi prevăzut un loc pentru depozitarea gunoierului menajer în pubele.
Au fost prevăzute spații verzi, perdele de protecție (vezi bilanțul teritorial).

3.8. Obiective de utilitate publică

Fiind vorba de un teren privat cu funcțiune de locuit și funcțiuni complementare, nu sunt prevăzute obiective de utilitate publica.

4. Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se mobilează partea nord a intravilanului Municipiului Arad, prin extinderea zonei de locuit.

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum și finisajele propuse aceste clădiri vor inobila fondul construit al localității.

În urma aprobării prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la realizarea rețelelor edilitare și a racordurilor de la rețelele de utilități și până la firidele clădirilor. Toate aceste lucrări intră în sarcina beneficiarului și se vor executa etapizat

Proiectantul consideră că amplasarea acestui obiectiv vine în completarea frontului existent , și contribuie la dezvoltarea zonei de locuit a municipiului Arad.

Intocmit
Urbanism

Arh. Șerban E.



U.T.R. NR: 1

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului general de urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora.
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă.
- configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

2. Bază legală a elaborării

R. L. U. aferent P.U.Z. a fost elaborat având ca bază:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/ 1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

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

3 Domeniul de aplicare:

1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categorii de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.
2. Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad și constituie un act de autoritate al administrației locale.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Terenuri agricole în intravilan:

Nu este cazul

Autorizarea se face cu respectarea normelor , stabilite de Consiliul Local al Municipiului Arad pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor libere .
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare eferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile libere din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv de la caz la caz.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zona prin activitati de salubritate care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambiental si imaginea civilizata.

– Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

În zona studiată nu sunt zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

- Zone construite protejate:

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit , de interes național , sau local.

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

– Expunerea la riscuri naturale:

Nu e cazul.

- Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

• Utilizări permise:

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

Asigurarea echiparii tehnico edilitare

• Utilizări permise cu condiții :

Autorizarea executarii constructiilor in zona se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul regulament.

–pentru zona de locuit:

- P.O.T. max. = 40,00 %,

- regim de înălțime P+1+M

- C.U.T. max = 1,20

- pentru zona de dotări

- P.O.T. max. = 70,00 %,

- regim de înălțime P+1+M , P

- C.U.T. max = 2,10

• **Utilizări interzise:**

Construcțiile și amenajările

Construcțiile în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă canalizată și a cabloșilor de comunicație.

Unitățile industriale.

- **Asigurarea echipării edilitare:**

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

• **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

• **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

• **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli , rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

- **Asigurarea compatibilității funcțiilor:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, - funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare.

- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. nr. 1 se stabilește :

- funcțiune dominantă – funcțiunea de locuire.

- funcțiuni complementare – construcții de cult, construcții învățământ prescolar

- **Procentul de ocupare a terenului**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită de prezentul regulament.

– pentru zona de locuit:

- P.O.T. max. = 40,00 %,

- regim de înălțime P+1+M

- C.U.T. max = 1,20

- pentru zona de dotări

- P.O.T. max. = 70,00 %,

- regim de înălțime P+1+M , P

- C.U.T. max = 2,10

6. Reguli de amplasare si 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, conform prezentului regulament.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)

- asigurarea iluminatului natural

- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

- Construcțiile de locuit

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

- Construcții de cult

Altarul va fi orientat spre est.

- Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se recomandă orientarea sălilor de clasă spre sud, sud est și sud vest.

- Amplasarea față de drumuri publice:

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- Amplasarea față de aliniament:

- Clădirile vor fi amplasate retrase față limita de proprietate, după cum urmează:
- cu distanțe variabile între 5,00 și 6,30 m fata de frontul stradal

- Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei , conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate , conform art.612 din Codul Civil.

- cu minim 1,90 m fata de limitele laterale

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

d) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

– Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice prin servitute, conform parcelarii. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a 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.

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul parcelelor pentru fiecare locuință ;
- Pentru construcțiile de locuințe cu acces și lot propriu se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere

Pentru dotari, vor fi prevăzute locuri de parcare conform HGR 525/1996.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

– Accesele pietonale:

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

. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

– Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

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

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

– Realizare de rețele edilitare:

Lucrările de racordare și de branșare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local**.

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.

• Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

– Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

1) Rețelele edilitare fac parte , alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține , de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**. **Instalațiile și rețelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

2) Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze , telecomunicații , fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă , canalizare, gaze , termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

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

Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z se propune lotizarea unei suprafețe de 32.461 mp, în 25 loturi pentru locuințe, cu suprafețe cuprinse între 600,00 și 1.400 mp și un lot pentru biserică de 1.410 mp.

Parcela este construibilă deoarece:

- a) asigurarea accesului la un drum public;
- b) latimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m;
- c) asigură echiparea tehnico- edilitare 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.

C.U.T. max = 1,20 pentru locuințe

C.U.T. max = 2,10 pentru dotări

Regimul de înălțime stabilit de prezentul regulament este

- P + 1 + M, pentru locuințe,
- P înalt pentru biserică
- P+M pentru grădiniță

– Aspectul exterior al clădirilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu distonează cu aspectul general al zonei.

Se vor folosi :

- d) materiale de construcții durabile;
- e) finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- f) culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- g) fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

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

– Spații verzi și plantate:

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Pentru construcțiile de locuit vor fi prevăzute spații verzi, plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii, pe lot, 56,59 % din suprafața totală a terenului.

– Împrejmuiri:

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în carcaterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

L - funcțiune predominantă - zona de locuit

- subzonă predominant rezidențială
 - subzonă dotări de cult
 - subzonă învățământ preșcolar
 - subzonă spații verzi plantate
 - subzonă căi de comunicație rutieră

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

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.

IS – Zona pentru instituții și servicii: art.4, 5, 9, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33

Utilizare funcțională

Locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare

Utilități admise

- locuințe - 52 locuințe
- dotări de cult
- dotări de învățământ preșcolar

Utilități admise cu condiții - garaje cu condiția respectării P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentație

Utilități interzise - orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de Urbanism

-orice activitate care creează disconfort urban și perturbă funcțiunea de locuire

Caracteristica parcelei

- suprafața parcelei între 600,00 și 1.400,00 mp
- spațiu comercial la parter
- adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea acesteia

Aliniament

- conform planșei de Reglementări urbanistice – retragere 5,00 m de la frontal stradal

Circulații , accese și parcări

- parcelele au asigurat accesul prin carosabile de 7,00 m și accese carosabile pe fiecare lot
- parcarea este asigurată integral pe fiecare lot de locuințe și în incinta dotarilor de cult și învățământ

Înălțimea maximă admisă P+1 +M

– cu înălțime maximă la cornise de 8,00 m. pentru locuințe

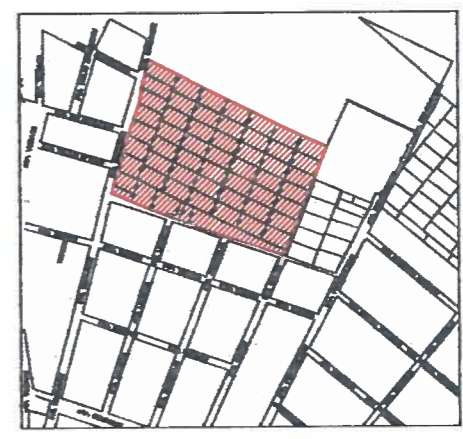
Spații verzi, plantate - 56,59 %

U.T.R. nr. 1

- vecinătăți - la nord - teren arabil
- la vest - teren arabil
- la sud - strada
- la est - teren arabil

Intocmit
Arh. Serban Elvira





GRINDUL ARHITECTURILOR
DIN ROMANIA
0577
Elvira ȘERBAN
Arhitect responsabil proiectant

- LEGENDA**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA INCINTA
 - CLADIRI PROPUSE
 - ZONA LOCUINTA SERVICII
 - ZONA DOTARI
 - ZONA ACCESE CAROSABILE
 - ZONA SPATII VERZI
 - ZONA CANAL
 - RESTRICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE P,U,Z
 - ZONA DE PPROTECTIE LEA
 - ZONA DE PPROTECTIE SANITARA

BILANT TERITORIAL IN INCINTA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (cap.)	Procent % din total incinta	Suprafata (cap.)	Procent % din total incinta
ZONA LOCUINTE	-	-	5.663,18	17,45
ZONA DOTARI	-	-	679,04	2,09
ZONA SPATII VERZI din care de alimentare amenajate:	-	-	19.079,71 713,41 18.366,30	58,78 2,19 (56,59)
CĂDE DE COMUNICATIE ȘI PLATFOME PARCARE:	-	-	7.039,07	21,68
TEREN AGRICOL - PASUNI	32.461,00	100,00	-	-
TOTAL INTRAVILAN	32.461,00	100,00	32.461,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN ZONA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (cap.)	Procent % din total zona	Suprafata (cap.)	Procent % din total zona
ZONA LOCUINTE	860,50	0,91	5.663,18	6,03
ZONA DOTARI	-	-	679,04	0,72
ZONA SPATII VERZI din care de alimentare amenajate:	3.390,81 3.390,81	3,61 (3,61)	22.902,92 4.536,62 18.366,30	24,37 (4,33) (18,54)
CĂDE DE COMUNICATIE ȘI PLATFOME PARCARE:	5.277,64	5,62	19.159,71	20,39
SURFATA AHERENTA P.U.Z. APROBAT	23.595,15	25,10	23.595,15	25,10
TEREN ARABII CU RESTRICTII PANA LA ELABORARE P.U.Z.	-	-	21.988,63	23,39
TEREN AGRICOL - PASUNI	60.864,55	64,76	-	-
TOTAL INTRAVILAN	93.988,63	100,00	93.988,63	100,00



Verificator/Expert	Semnatura	Cerinta	A1; A2	
 PRO URBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, JO2/1360/1994		Beneficiar:		
		PAROHIA ORTODOXA GRADISTE 2 LOC. ARAD, STR. PETRU RARES, NR. 22		
Sef proiect	arh. Serban Elvira	Scara 1: 2000	Construirea unei Biserici Ortodoxe, gradinita, 2 case parohiale si locuinte unifamiliale.	
Proiectant	arh. Serban Elvira			REGLEMENTARI URBANISTICE
Desenat	Felea Larisa			