

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT  
SECRETAR  
Cons.jr Lilioara Stepanescu

Hr. 45/18.02.2010

**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_**  
**Din \_\_\_\_\_ 2010**

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M ”, Arad , Cartierul Verde str. Zoltan Farmati nr. 1/a Jud. Arad.,proiect nr.07/2009, elaborat de SC. ARHITECTONIC SRL, beneficiar HENT DACIAN și soția HENT IRINA.**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 72894 din 21/12. 2009.

-raportul nr. Ad 72894 din 29.09.2009 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M , Arad, Cartierul Verde str. Zoltan Farmati nr. 1/a , proiect nr.07/2009, elaborat de S.C.ARHITECTONIC SRL. , beneficiar HENT DACIAN și soția HENT IRINA

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

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

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

### **H O T Ă R Ă R E:**

Art.1.Se aprobă avizul Comisiei Tehnice nr. 7 din 15. 01. 2010

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal -„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M, Arad, Cartierul Verde str. Zoltan Farmati nr. 1/a , Proiect nr. 07/2009 elaborat de SC ARHITECTONIC SRL, coform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul HENT DACIAN și soția HENT IRINA și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

**PMA-S1-01**

Serviciul Construcții și Urbanism  
Red./Dact.Ghiță Victor

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad72894/2009 /Ao/ \_\_\_\_\_ 2010-

## EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M”, Arad, Cartierul Verde str. Zoltan Farmati nr. 1/a, proiect nr 07/2009, elaborat de S.C ARHITECTONIC SRL beneficiar HENT DACIAN și HENT IRINA.

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr 1932/2009 cât și a faptului că imobilul propus va îmbunătăți aspectul estetic și funcțional al zonei studiate, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M” Arad, Cartierul Verde, str. Zoltan Farmati nr. 1/a, proiect nr 07/2009 elaborat de S.C.ARHITECTONIC SRL, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

**PRIMAR**

**Ing. Gheorghe Falcă**



Primaria Arad  
Arhitect șef  
Serviciul construcții si urbanism  
Nr 72894 din 21.12.2009.

## RAPORT

Denumire proiect – PUZ – Construire locuință unifamilială P+M  
Adresa – Cartierul Verde str. Zoltan Farmati nr. 1a;  
Beneficiar : HENT DACIAN și soția HENT IRINA  
Proiect nr : 7/2009  
Elaborat : S.C.ARHITECTONIC S.R.L..

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.1932 din 08 /10/2009 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului urbanistic de detaliu/Planului urbanistic zonal/indicativ GM 009-2000 /GM010-2000.

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

După expirarea termenului ( 30 de zile) si 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



șef serviciu  
Ing. Mirela Szasz



Victor Ghiță/2 ex/Victor Ghiță

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a  
C.U.I. RO23713160  
I.R.C. J02/682/2008  
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

Pr.nr.

Faza:

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M

Arad, Str. Zoltan Farmati nr. 1/a

HENȚ DACIAN ȘI IRINA

07/2009

P.U.Z.

## MEMORIU DE PEZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **Construire locuință unifamilială P+M**
- Număr proiect: 07/2009
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: HENȚ DACIAN ȘI IRINA
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

#### 1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor Henț Dacian și Irina, cu domiciliul în Arad, Str. Gorunului nr. 28.

Documentația are la bază Certificatul de urbanism nr. 1932 din 08.10.2009, eliberat de Primăria Mun. Arad pentru terenul situat în localitatea Arad – Cartierul Verde, Str. Zoltan Farmati Nr. 1a, având o suprafață de 299mp, conform Extrasului C.F. nr. 301837.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
  - Locuință unifamilială cu regim de înălțime maxim P+M
  - Împrejmuire teren
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) racord carosabil între Str. Zoltan Farmati și incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;
- e) trotuare de incintă;
- f) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;

#### 1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

A. Planul Urbanistic General al Mun. Arad

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 107.

Subzonele funcționale UTR nr. 107 sunt următoarele:

- Rezidențiale
- Funcțiuni complementare locuirii
- Parcuri, perdele protecție
- Căi de comunicație rutiere aferente
- Tehnico-edilitare
- Funcțiuni propuse: locuință unifamilială P+M.

B. Planul Urbanistic de Detaliu „Zonă de locuințe și funcțiuni complementare Ferma Nouă”, aprobat prin Hotărârea C.L.M. Arad nr. 234/2006.

Pentru terenul studiat a fost stabilită prin PUD destinația „parcaje”, aferentă zonei de servicii/comerț (cca. 1.000mp) amplasată în imediata apropiere a parcelei studiate. Pentru această zonă sunt amenajate în prezent 2 parcaje, cu un număr total de 35 locuri parcare (minim necesar conform HG 525/1996 – 20 locuri de parcare). Prin PUD aprobat, zona de parcaje totală propusă a fost pentru 55 locuri, însă parcarea a fost realizată parțial, astfel încât o suprafață de cca. 960mp (20 locuri parcare) este în prezent sub formă de teren viran parcelat – 3 parcele, din care un teren de 299mp a fost achiziționat de către beneficiarii prezentului proiect.

Număr parcaje propus prin PUD aprobat	Număr parcaje realizate (existente)	Număr parcaje minim pentru 1.000mp servicii/comerț conform HG 525/1996
55	35	20

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat la ieșirea spre Oradea din Municipiul Arad, la vest de DN 79 (E 671) km 9, la cca. 3 km nord față de sensul giratoriu din zona Metro și constă dintr-o suprafață de 299mp de teren cu destinația stabilită prin PUD aprobat „parcaje”.

Actuala zonă rezidențială “Cartierul Verde” este rezultatul refuncționalizării fostei ferme zootehnice “Avicola” (dezafectată) în zonă de locuințe și funcțiuni complementare, prin reabilitarea și reafacerea construcțiilor existente. Cartierul are o suprafață totală de 4,60 ha, iar prin lucrările de refuncționalizare construcții existente și construire ulterioare au fost amenajate/construite cca. 130 locuințe P, P+M, cu dotări complementare (restaurant, punct farmaceutic, magazin alimentar), cu zone verzi amenajate peisager, piscină, etc, destinate tuturor locatarilor cartierului.

### 2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în intravilanul Mun. Arad, respectiv UTR nr. 107 și este ușor accesibilă datorită poziției sale adiacente la drumul național Arad – Oradea, drum modernizat cu o bandă de circulație pe sens. Pentru accesul pe teren a fost amenajat într-o fază precedentă o intersecție în “T”. Cartierul este amplasat la cca. 3 km nord față de limita intravilanului Mun. Arad.

La nord, sud și vest de Cartierul Verde sunt terenuri arabile în extravilan (la nord-vest este propusă o zonă rezidențială), iar la est este amplasat DN 79 Arad – Oradea.

Vecinătățile terenului propriu-zis sunt:

- Nord-est: parcaje și clădiri cu destinația comerț/servicii
- Est: teren viran proiectat cu destinația parcaje
- Sud: Str. Ladislau Brosovski (drum pământ)
- Vest: teren viran proiectat cu destinația parcaje, locuințe parter înșiruite, cuzone verzi și parcaje proprii

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este construită cu locuințe în regim individual și înșiruite, cu zone verzi amenajate proprii, dar și cu parcuri destinate tuturor locatarilor, amenajate peisager. Toate zonele verzi sunt bine întreținute.

Terenul studiat este viran, acoperit cu vegetație spontană.

#### 2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic preliminar întocmit de S.C. Atelier A S.R.L. menționăm:

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. Peste cristalin, situat

la cca. 1.000m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafață, de cca. 250m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri, cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț  $T_c = 0,7\text{sec}$ , a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0 = 3,00$  și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,16$ .

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,70m.

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

În vederea determinării stratificației terenului și a proprietăților geomecanice ale pământurilor, în amplasament s-au executat două foraje manuale.

În urma analizei naturii probelor prelevate (identificare granulometrică și stare de consistență respectiv de îndesare – estimată după rezistența la forare), a fișelor de foraj primare întocmite la realizarea forajelor de prospectare geotehnică / hidrogeologică pentru amplasamentul analizat, se poate identifica următoarea stratificație:

- Umplutură de grosime 0,80m
- Complex argilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent până la adâncimea de 3,60m
- Complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu gălbui saturat, de îndesare medie, până la baza forajului

Apa subterană:

În timpul execuției forajelor (martie 2009), apa subterană s-a întâlnit la adâncimea de 2,40m. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș.

Se prevede un nivel maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 1,50m față de cota terenului natural actual.

#### **2.4. Circulația**

Cartierul Verde se află la ieșirea din municipiul Arad, pe partea stângă a drumului național DN 79, spre direcția Oradea, la aproximativ 3 km nord de limita intravilanului municipiului și constă dintr-o suprafață de 4,60 ha de teren cu folosință „curți construcții”. Tronsonul de drum național Arad - Oradea (prin care se asigură accesul la Cartierul Verde) a fost modernizat recent, are o bandă de circulație pe sens, iar în dreptul accesului la zona rezidențială a fost executată o intersecție în „T”. Din aceste considerente, circulația auto se desfășoară fluent. Transportul în comun nu este extins până la zona studiată.

În interiorul cartierului au fost amenajate alei carosabile cu o bandă de circulație pe sens, care permit accesul facil și fluent la toate parcelele ocupate cu locuințe. Lățimea străzilor existente este de 6,00m.

La sudul cartierului este prevăzut un drum de acces în caz de urgențe (Str. Ladislau Brosovski), în prezent neamenajat corespunzător.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

În zona rezidențială studiată terenurile au fost scoase din circuitul agricol și sunt ocupate cu construcții destinate locuirii și funcțiilor complementare ale acesteia, zone verzi, alei pietonale și carosabile, platforme parcaj. Construcțiile existente au o stare tehnică foarte bună, fiind reabilitate în cursul anului 2006, regimul de înălțime P, P+M, realizate în general pe structură de rezistență din cadre de beton armat. Închiderile exterioare sunt din zidărie. Terenul studiat, în suprafață de 299mp, este în prezent viran, iar prin PUD aprobat a primit destinația „parcaje”.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în întreaga zonă (Cartierul Verde), dimpotrivă, acestea se completează armonios, creând condițiile unei bune calități a locuirii.

În medie, procentul de ocupare a terenului în zonă nu depășește 30%. În jurul construcțiilor existente sunt amenajate platforme carosabile cu parcaje și zone verzi. La limita cartierului cu drumul național sunt amplasate spații verzi de protecție.

Deși cartierul este funcțional din 2006, totuși nu au fost extinse rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială și gaze naturale, alimentarea locuințelor cu aceste utilități fiind rezolvată prin soluții locale.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Pe terenul propriu-zis nu există fond construit. Amplasamentul este liber de sarcini și este proprietatea privată a persoanelor fizice Henț Dacian și Irina, conform Extrasului C.F. nr. 301837.

**Disfuncționalitățile** remarcate în zonă sunt legate de lipsa rețelelor edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială și gaze naturale, alimentarea locuințelor cu aceste utilități fiind rezolvată prin soluții locale.

## **2.6 Echipare edilitară**

### **2.6.1. Alimentarea cu apă**

La cca. 20m est față de parcela studiată este amplasată zona pușurilor forate și a stației de pompe prin care este rezolvată în întreg cartierul problema alimentării cu apă rece (nepotabilă). Acestea au capacitatea de a prelua consumul suplimentar de la locuința propusă. Apa potabilă pentru locuințele existente este asigurată prin achiziționarea de pet-uri de la firma specializate.

### **2.6.2. Canalizare menajeră**

În zona estică a cartierului sunt amplasate 2 fose septice cu volumul de 20.000 mc și o fosă septică de volum 30.000 mc. Apele uzate menajer de la locuințele existente sunt dirijate gravitațional prin intermediul unei rețele de incintă spre cele 3 fose septice. Aceasta au capacitatea de a prelua volumul de ape uzate menajer de la locuința propusă.

### **2.6.3. Canalizare pluvială**

Apele meteorice de pe acoperișul clădirilor existente sunt dirijate spre zonele verzi amenajate în jurul construcțiilor.

### **2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale**

În prezent, alimentarea cu gaze naturale a cartierului se realizează de la cele 4 butelii de gaz metan având volumul de 5.000 litri, amplasate pe o platformă specială la cca. 50m est față de parcela studiată. Locuințele au centrale termice proprii, cu funcționare pe gaz metan.

### **2.6.5. Alimentarea cu energie electrică**

La limita sudică a amplasamentului studiat este amplasată o linie electrică aeriană LEA 20kV, cu un culoar de protecție de 24m. De la această linie, prin intermediul a două transformatoare, este alimentat întregul cartier. În fiecare din grupurile de clădiri este amplasată o firdă de bransament și tablouri electrice pentru fiecare unitate de locuit în parte. Pentru aceasta, în fiecare din grupul de clădiri, este amenajat un spațiu tehnic.

## **2.7. Probleme de mediu**

Fondul construit existent nu afectează cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zonă).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al râului Mureș. Stabilitatea terenului este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele de incintă de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate în principal de lipsa rețelelor edilitare publice, alimentarea locuințelor cu utilitățile necesare (apă rece, canalizare menajeră și gaz metan) fiind rezolvată prin soluții locale.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Populația din cartier dorește realizarea în incintă a unui locuințe unifamiliale. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Anterior acestui P.U.Z. a fost întocmit și aprobat în 2006 P.U.D.-ul „Zonă de locuințe și funcțiuni complementare Ferma Nouă”. Prin proiectul aprobat a fost stabilită pentru terenul studiat funcțiunea „parcaje”, care să deservească zona de servicii/comerț avută în vedere prin reabilitarea fostului filtru sanitar. La punctul 1.3. a fost stabilit numărul de parcaje minim conform legislației în vigoare, care este cu mult inferior numărului de parcaje propus prin P.U.D.-ul aprobat.

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 107.

Subzonele funcționale UTR nr. 107 sunt următoarele:

- Rezidențiale
- Funcțiuni complementare locuirii
- Parcuri, perdele protecție
- Căi de comunicație rutiere aferente
- Tehnico-edilitare
- Funcțiuni propuse: locuință unifamilială individuală

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Totuși, zonele verzi existente sunt de bună calitate, întreținute corespunzător, acestea nu sunt afectate în nici un fel de propunerile prezentului proiect. Terenul este liber de construcții.

##### **3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic**

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

Luând în considerare tipul construcțiilor și stratificația terenului, se apreciază că se pot realiza fundații direct pe terenul natural, la adâncimea de 1,00m. Presiunea convențională ce se va lua în calcul pentru  $D_f$  indicată și  $b=1,00m$  este  $P_{conv} = 230kPa$ .

Nivelul apelor subterane apare la adâncimea de -2,40m față de cota terenului natural, cu un nivel maxim ascensional până la -1,50m față de CTN. Apa interceptată nu prezintă agresivitate față de beton.

#### **3.4. Modernizarea circulației**

Propunerile prezentului proiect nu afectează căile de comunicație rutieră și pietonale existente.

Pentru realizarea accesului carosabil la parcelă, dinspre Str. Zoltan Farmati, este necesară anularea unui număr de 5 parcaje amenajate, amplasate la nord de teren, suprafața acestora urmând să fie amenajată cu alei pietonale și zone verzi. În interiorul parcelei va fi amenajat un port-car și, în prelungirea acestuia, un loc suplimentar de parcare, realizate cu dale prefabricate așezate pe un pat de nisip de 10cm, bordate.

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

Se propune amplasarea pe terenul în suprafață de 299mp a unei locuințe unifamiliale individuale, constând dintr-o construcție unitară, conform Plan de reglementări urbanistice anexat, cu regim de înălțime maxim P+M și a amenajărilor aferente:

- a) construcții noi:
  - Locuință cu regim de înălțime maxim P+M
  - Împrejmuire teren
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;



- d) platforma carosabilă cu locul de parcare suplimentar
- e) trotuare de incintă;
- f) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;

Zona studiată are 6.000mp, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 299 mp. Intervențiile din afara incintei sunt minore, nefiind nevoie de intervenții masive sau dotări.

Nu snt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea rezidențială.

**Construcții propuse:**

A. Locuință unifamilială P+M, în zona nordică a amplasamentului

Sc = 100mp

Sd = 200mp

B. Împrejmuire teren - perimetru = 71m

În jurul construcției propuse se vor realiza alei pietonale. Zona liberă rămasă, având o pondere de cca. 57,53% din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

**Sc total = 100mp**

**Sd total = 200mp**

**S teren = 299mp**

**BILANȚ TERITORIAL AL ZONEI STUDIATE**

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Locuințe individuale/înșiruite	58	0,97	158	2,63
02.	Comerț, servicii	752	12,53	752	12,53
03.	Platforme, parcaje	2.977	49,62	2.575	42,92
04.	Alei pietonale	113	1,88	204	3,40
05.	Alei carosabile	483	8,05	483	8,05
06.	Zone verzi amenajate	736	12,27	947	15,79
04.	Terenuri arabile în extravilan	733	12,22	733	12,22
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>6.000</b>	<b>100</b>	<b>6.000</b>	<b>100</b>

**BILANȚ TERITORIAL AL INCINTEI STUDIATE**

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Locuințe individuale	-	-	100	33,44
02.	Alei pietonale			4	1,34
03.	Platforme parcaje	299	100	23	7,69
04.	Zone verzi amenajate	-	-	172	57,53
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>299</b>	<b>100</b>	<b>299</b>	<b>100</b>

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	33,44 %
02.	Coefficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,67

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad (UTR nr. 107)	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extras C.F. nr. 301837	

### 3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul amplasamentului analizat este cuprins între 110,379 NMN și 110,504 NMN, cu C.T.S. propus = 110,60 NMN.

În jurul construcției se vor realiza alei pietonale, cu pante înspre exterior.

### 3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Se prevede amplasarea locuinței individuale respectând aliniamentul existent al locuințelor înșiruite situate la vest față de teren.

### 3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamentul locuinței propuse este la 3,00m față de limita nordică a terenului și minim 0,80m față de limita estică a acestuia.

### 3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul maxim propus pentru locuință este de 10,00m față de C.T.S., respectiv P+M.

### 3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pt. procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului

- P.O.T. 33,44 %
- C.U.T. 0,67

### 3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate în incintă, cu o pondere de 57,53% din suprafața terenului.

## 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

### 3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

De la căminul de apă rece existent la 9m est față de teren, se va executa o conductă de polietilenă de înaltă densitate PE-HD, Dn 32mm, cu presiunea necesară în punctul de racord de 1 bar, prin care să se asigure alimentarea cu apă rece a locuinței propuse, apa provenind de la puțurile forate amplasate în apropiere.

### 3.6.2. Canalizare menajeră

De la căminul canal menajer existent la 11m est față de teren, se va executa un racord la rețeaua de canalizare menajeră de incintă, care se deversează în fosele septice existente, al căror volum total (70.000 mc) poate prelua volumul de ape uzate menajere provenite de la locuința individuală propusă.

### **3.6.3. Canalizare pluvială**

Apele meteorice de pe acoperișul locuinței propuse vor fi dirijate către zonele verzi amenajate în incintă.

### **3.6.4. Alimentare cu gaze naturale**

Alimentarea noului cosumator cu gaze naturale se va realiza de la rețeaua de incintă, alimentată de la cele 4 butelii de volum 5.000 litri fiecare.

### **3.6.5. Alimentare cu energie termică**

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de o centrală cu funcționare pe gaz metan amplasată într-un spațiu tehnic al locuinței.

### **3.6.6. Alimentare cu energie electrică**

Pentru noul obiectiv se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 3kW ( $P_i=4kW$ ). Locuința se va alimenta cu energie electrică de la rețeaua de incintă, printr-un bransament ce se va executa subteran, de la spațiul tehnic special prevăzut pentru contoarele electrice ale consumatorilor din zona sudică a Cartierului Verde.

Traseele exterioare de energie electrică, amplasate în incintă, se vor executa subteran.

Conform avizului Enel Distribuție Banat, condițiile impuse pentru construcțiile propuse (locuință P+M și împrejmuire) sunt respectarea culuarului de trecere de lățime 24m, iar distanța minimă pe verticală între conductorul inferior LEA 20kV existentă la săgeata maximă și partea superioară a împrejurii să fie de minim 3,00m. Aceste condiții sunt respectate în totalitate, deoarece locuința propusă este amplasată la 15,16m față de axul LEA, iar împrejmuirea propusă este situată pe orizontală la distanța de 4,64m față de axul LEA.

### **3.6.7. Gospodărie comunală**

Locuința propusă va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

### **3.6.8. Transport în comun, parcaje**

Datorită amplasării cartierului la cca. 3 km nord față de limita municipiului și a numărului relativ redus de locuitori ai cartierului, nu este justificată asigurarea transportului în comun pentru zona studiată.

În incintă va fi amenajat un car-port alipit locuinței (la vest de aceasta) și un loc suplimentar de parcare.

## **3.7. Protecția mediului**

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

### **3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare**

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, pluvială, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul local de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul local de distribuție a apei potabile (puțuri forate, stație pompe).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens - DN79 - dar se încadrează în limitele legal admise, iar drumul național este amplasat la minim 100m depărtare față de limitele Cartierului Verde.

### **3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale**

Zona - prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

### **3.7.3. Apele uzate**

Apele uzate din locuința propusă se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește cartierul și sunt dirijate gravitațional spre fosa septică existentă, care este golită regulat.

### **3.7.4. Colectarea deșeurilor**

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru teren se va asigura o pubeză de 120 l; se prevede colectarea selectivă a deșeurilor menajere. După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firma austriacă A.S.A.

### **3.7.5. Terenuri degradate**

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

### **3.7.6. Perdele de protecție**

În incintă este prevăzut un aliniament de arbori cu înălțime medie, cu rol de protecție fonică față de drumul național existent la cca. 110m est de terenul studiat.

### **3.7.7. Bunuri de patrimoniu**

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

### **3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG**

Investiția propusă în incinta studiată se încadrează ca funcțiune în propunerile generale ale PUD-ului aprobat, însă pentru terenul studiat a fost necesară elaborarea prezentului P.U.Z., cu scopul schimbării destinației stabilită anterior pentru suprafața de 299mp, respectiv aceea de „parcaje”, în destinația „locuire”.

Rețelele edilitare din cartier oferă posibilitatea racordării noului consumator (apă rece, canalizare menajeră, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

## **3.8. Obiective de utilitate publică**

Zona nu adăpostește dotări de interes public semnificative și sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a locuirii, în condiții de siguranță atât pentru cetățenii din zonă, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

### **3.8.1. Tipuri de proprietate teren**

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes municipal (străzile Zoltan Farmati și Ladislau Brosovski), dar nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean. La est de zona studiată este amplasat drumul național Arad – Oradea, care este proprietate publică de interes național.

Celelalte tipuri de teren - proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

### 3.8.2. Circulația terenurilor

Rețelele de incintă la care se va solicita racord sunt amplasate pe teren proprietate privată gestionată de administratorul cartierului, pentru realizarea extinderilor de rețele nu este necesară reglementarea statutului juridic al terenurilor traversate.

## 4. **CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### 4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad, UTR 107, prin schimbarea destinației terenului din “parcaje” în “locuire”. Prevederile actualului PUZ preiau caracteristici ale PUD-ului aprobat - zonă locuire și funcțiuni complementare.

4.2. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- racordarea la rețelele edilitare și la drumurile publice;
- construirea locuinței propriu-zise.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în teren, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

### 4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, asigurând în caz de finalizare un o continuitate în dezvoltarea Cartierului Verde, deci cu influențe pozitive la nivelul zonei studiate.

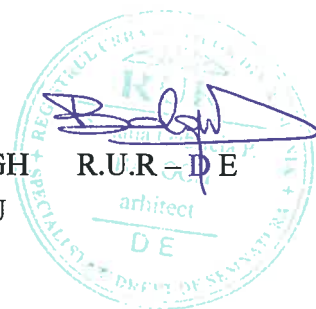
Restricțiile posibile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri ale prezentului PUZ.

Pentru **etapele următoare**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților;
- reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de PUD-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu PUZ;
- impunerea - prin caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitecturale valoroase, neșablonate, ce să ofere o unitate a aspectului arhitectural-urbanistic al Cartierului Verde.

**Întocmit:**

**Urbanism:** arh. Doriana BALOGH R.U.R – DE  
**Instalații - electrice:** ing. Florin ȘANDRU  
**Instalații - sanitare:** ing. Petru TĂTARU  
**Drumuri:** ing. Csaba IUHASZ



# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

## CONSTRUIRE LOCUINTA P+M

### Str. Zoltan Farmati nr. 1/a, Arad - Cartierul Verde

#### 1 SITUATIA EXISTENTA



#### LIMITE:

- LIMITA ZONEI STUDIATE - St = 6.000 mp
- LIMITA INCINTA S = 299 mp
- LIMITA INTRAVILAN TRUP IZOLAT NR. 107 (CARTIERUL VERDE)

#### ZONIFICARE:

- CONTUR INDICATIV AL CLADIRILOR EXISTENTE
- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE SI MENTINUTE
- ZONE VERZI AMENAJATE DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- CAI DE COMUNICARE RUTIERA
- CAI DE COMUNICARE PIETONALA
- PLATFORME, PARCAJE
- ZONA TEHNICO-EDILITARA
- DRUMURI DE SERVICIU
- TEREN VIRAN, CU DESTINATIA PARCAJE PRIN PUD APROBAT
- TERENURI ARABILE IN EXTRAVILAN



PROIECTANT GENERAL <b>S.C ARHITECTONIC S.R.L.</b> Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar:	Pr. nr.
			<b>HENT DACIAN SI IRINA</b>	07/2009
SPECIFICATIE	NUME	SEMPA PORA	Scara:	Titlu Proiect:
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH	<i>Balogh</i>	1:100	CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E Str. Zoltan Farmati nr. 1/a, Arad
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH	<i>Balogh</i>	Data:	FAZA:
DESENAT	arh. Doriana BALOGH	<i>Balogh</i>	nov. 2009	<b>SITUATIA EXISTENTA</b>
				Plansa nr.
				<b>01 A</b>