

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Lilioara Stepanescu

Hr. 23/27.01.2011

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2011

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Extindere locuință cu un corp de clădire P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Remus nr.63, beneficiar Ciurar Viorel, proiect nr. 44/2009,elaborat de proiectant S.C. Pro-Amen-Confort S.R.L.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 69611 din 27.01. 2011 ;

-raportul nr. ad. 69611 din 27.01. 2011 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune analizarea oportunității adoptării unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Extindere locuință cu un corp de clădire P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Remus nr.63, beneficiar Ciurar Viorel, proiect nr. 44/2009,elaborat de proiectant S.C. Pro-Amen-Confort S.R.L.;

-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 alin. (5)lit „c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu completările și modificările ulterioare, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art.1.Se aprobă Avizul tehnic nr.01 din 20.01.2011 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planului Urbanistic Zonal „Extindere locuință cu un corp de clădire P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Remus nr.63, CF nr.301874 cu nr.cad.1547/b.1.b;1548/b.1.b, beneficiar Ciurar Viorel, proiect nr. 44/2009,elaborat de proiectant S.C. Pro-Amen-Confort S.R.L., conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prezentul plan urbanistic zonal este valabil 5 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, Ciurar Viorel, și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 69611 / 27.01. 2011

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Extindere locuință cu un corp de clădire P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Remus nr.63, beneficiar Ciurar Viorel, proiect nr. 44/2009,elaborat de proiectant S.C. Pro-Amen-Confort S.R.L.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1890/2010 au fost îndeplinite cât și a faptului că, prin lucrarea propusă se îmbunătățește funcționalitatea și aspectul zonei, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Extindere locuință cu un corp de clădire P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Remus nr.63, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.ad.69611 din 27.01.2011

RAPORT

Denumire proiect – Planului Urbanistic Zonal „Extindere locuință cu un corp de clădire P+E”-str. Remus nr.63

Beneficiar: Ciurar Viorel

Proiect nr.: 44/2009

Elaborat: S.C. Pro-Amen-Confort S.R.L.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.1890 din 06.10.2010 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000.

Prezenta documentație s-a întocmit în vederea realizării unei extinderi a locuinței cu un corp de clădire P+E.

Terenul pe care urmează a se construi este ocupat în prezent de o casa unifamilială. Terenul intravilan aflat în CF 301874 și nr.cad.1547/b.1.b ; 1548/b.1.b., în suprafață de 514 mp, este proprietatea privată a lui Ciurar Viorel.

Vecinătățile adiacente amplasamentului propriu-zis sunt:

- la nord : str.Remus ;
- la sud : str. Căminului;
- la vest : terenul de pe str. Remus nr.65;
- la est : terenul de pe str. Remus nr.61.

Teritoriul luat în considerare pentru construirea obiectivului este situat în intravilanul municipiului Arad și face parte din U.T.R nr.7 –subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, zona propusă având interdicția temporară de construire.

În zona studiată sunt clădiri de locuit în regim de înălțime parter cu mansardă precum și parter cu etaj, construite din materiale de construcții tradiționale, în stare bună, mediocră și rea.

Accesul carosabil și pietonal în incinta existentă, se face în momentul de față din str.Remus.

Înălțimea maximă a construcției la coamă va fi de 8,75 m de la cota trotuarului.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 37,40%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului de 0,58.

Se vor amenaja în incintă spații verzi cu arbuști și grupări florale , în suprafață de 186,75 mp, respectiv 36,33 %.

Sunt amenajate două locuri de parcare.

Alimentarea cu apă : În incintă există racord la rețeaua stradală de distribuție a apei potabile.

Canalizarea : În incintă există racord la rețeaua stradală de canalizare menajeră; scurgerea apelor pluviale se face prin intermediul rigolelor care sunt în lungul carosabilelor pe ambele părți ale străzii Remus, care se scurg în canalizarea pluvială.

Alimentarea cu energie electrică : Imobilul care face obiectul P.U.Z.-ului este racordat la rețeaua stradală.

Alimentarea cu căldură : În prezent alimentarea cu căldura se face cu sobe pe lemne.

Telefonie, telecomunicații : Se va executa un bransament subteran la rețeaua telefonică, cablu, internet, etc..

Planul urbanistic zonal a obținut avize și acorduri favorabile, toate solicitate prin certificatul de urbanism.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1890/06.10.2010 :

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	Compania de Apă Arad	14670/07.12.2009
2	Autoritatea de Sănătate Publică a Județului Arad	417/13.05.2010
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență - P.S.I.	1520/A/22.03.2010
4	Agencia de Protecția Mediului	5086/11.10.2010
5	Direcția pentru cultură și patrimoniu național a județului Arad	113/U/23.06.2010

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a emis Avizul tehnic nr.01 din 20.01.2011.

Având în vedere cele de mai sus,

PROPUNEM

Adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Extindere locuință cu un corp de clădire P+E”-str. Remus nr.63, beneficiar Ciurar Viorel, proiect nr. 44/2009, elaborat de S.C. Pro-Amen-Confort S.R.L.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgăan



Șef serviciu
ing. Mirela Szasz



SC.PRO-AMEN CONFORT SRL. 1
ARAD-AMEN-CONFORT
C.U.I.: 16104750



Pr.nr.: 44/2009
Faza: P.U.Z.
Benef.: Ciurar Viorel
Denum.pr.: Extindere locuinta cu un
corp de cladire P+E.
Arad, str.Remus, nr.63

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- 1.1.1. Denumire proiect : P.U.Z.-Extindere locuinta cu un corp de cladire P+E
str.Remus nr.63
- 1.1.2. Beneficiar : Ciurar Viorel
- 1.1.3. Proiectant general : SC. PRO-AMEN CONFORT SRL.
- 1.1.4. Proiect nr. : 44/2009
- 1.1.5. Faza : P.U.Z.
- 1.1.6. Sub proiectanti : - Geo : S.C. Real
- Rezistenta : AF. Ing. Silaghi Ciprian

1.2. OBIECTUL LUCRARIII:

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiari si proiectant si pe baza Certificatului de Urbanism nr. 1890 din 6 octombrie 2009 si a hotararii nr 343 din 30 septembrie 2009 privind avizarea studiului de oportunitate.

Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare a unor locuinte unifamiliale, teren intravilan aflat in parcelele cu nr.topo cf.: 301814 si nr.cad.1547/b.1.b ; 1548/b.1.b., teren proprietate privata a lui Ciurar Viorel.

De asemenea ca obiect :

- dimensionarea, functionarea respectiv configuratia arhitecturala a cladirilor,
- integrarea in fondul construit existent
- circulatia juridica a terenurilor.
- echiparea cu utilitati edilitare

Proprietarul doreste construirea unei case familiale P+E in continuarea locuintei existente parter.

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic de Zonal, indicativ : GM 009-2000.

La elaborarea actualei documentatii a stat la baza : Planul Urbanistic General, elaborat - de SC.PRO URBAN S.R.L. Arad.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborata de Primaria Arad.



2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Evoluția zonei:

Teritoriul luat în considerare pentru construirea obiectivului propus – Extindere locuința cu un corp de clădire P+E este situat în intravilanul municipiului Arad, strada Remus nr.63 . În partea de sud terenul se învecinează cu domeniul public strada Caminului, în partea de nord str. Remus, în partea de vest cu terenul de pe strada Remus nr.65, în partea de est se învecinează cu terenul de pe str. Remus nr.61 – proprietate privată a persoanelor fizice. Prin acest P.U.Z., se va asigura un amplasament pentru construirea unei locuințe familiale P+E. Se va reorganiza circulația pietonală și se va asigura accesul carosabil la clădirea propusă. Se va urmări integrarea și armonizarea noii construcții și a amenajărilor cu cele existente menținute.

Se propune completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE :

Teritoriul luat în considerare pentru construirea obiectivului propus – Extindere locuința cu un corp de clădire P+E, este situat în intravilanul municipiului Arad, str Remus nr.63 și face parte din U.T.R-ul nr 7 – Lmu7c – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, zona propusă având interdicția temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism. Funcționarea dominantă a zonei este de locuire iar ca funcțiune complementară – spații comerciale și prestări servicii.

În partea de sud terenul se învecinează cu domeniul public strada Caminului, în partea de nord cu strada Remus, în partea de vest cu terenul de pe str. Remus nr.65 iar în partea de est cu terenul de pe str. Remus nr.61. Prin acest P.U.Z., se va asigura extinderea locuinței existente cu un corp de clădire P+E.

Accesul pe terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. se face atât din strada Remus, care este adiacentă amplasamentului cât și din str. Caminului care trece prin spatele terenului.

Conform extrasului C.F.nr.:301874 Arad suprafața terenului este de 514 mp în proprietatea d-lui Ciurar Viorel.

Terenul propus pentru construirea obiectivului este teren plat fără denivelări importante și este în suprafața de 514 mp, conform măsurătorilor $S = 489$ mp.

Pe teren nu există clădire.

În incinta :

Steren = 514 mp

P.O.T. = 16,53 %

C.U.T. = 0,17

Regimul juridic

În planșa nr. 03A Obiective de utilitate publică, sunt analizate terenurile și construcțiile din punct de vedere al tipului de proprietate al terenului și din punct de vedere al circulației terenului.

Zona studiată are o suprafață de 2500 mp, din care:

- 900 mp aparțin domeniului public al primăriei;
- 1600 mp constituie proprietatea privată a persoanelor fizice din care 514 mp constituie proprietatea privată a lui Ciurar Viorel

Terenul pe care urmează să se construiască investiția este teren proprietate privată a lui Ciurar Viorel.

Analiza fondului construit existent

În zona studiată sunt clădiri de locuit în regim de înălțime parter și mansardă și parter și etaj, construite din materiale de construcții tradiționale și sunt în stare bună, mediocră și rea.

2.3. Elemente ale cadrului natural :

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

Din punct de vedere geologic amplasamentul face parte din estul Depresiunii Panonice depresiune formată prin scufundarea unui masiv cristalin –hercinic .



Fundamentul depresiunii Panonice , este alcatuit din formatiuni cristalino-eruptive, iar peste acestea s-au depus formatiunile sarmatiene , panonice si cuaternare.

Cuaternarul in Depresiunea Panonica , are o grosime de 250 m , incepand de la suprafata, fiind alcatuit din depozite sedimentare ce prezinta stratificatia incrucisata tipica formatiunilor depuse in conurile de dejectie a vechilor cursuri de ape .

Formatiunile care apar in zona amplasamentului sunt de varsta cuaternar -holocen superior, reprezentate prin pietrisuri si nisipuri, local prin argile, prafuri argiloase, argile nisipoase.

Argilele cuaternare cafenii, pe alocuri prafoase nisipoase au compozitia mineralogica constituita din : ilit = 25-29 % , caolinit 22-26 % , montmorillonit = 17-21 % , clorit = 8-10 % , felspati = 2-3 % , $CaCO_3$ = 5-9 % .

Compozitia chimica medie pe zacaminte este : SiO_2 = 64,1 % , Fe_2O_3 = 6,7% , Al_2O_3 = 14,4% , $CaCO_2$ = 2,14 % , MgO = 1,1% , Na_2O = 1,13 % , K_2O = 1,27 % , $CaCO_3$ = 1,8% .

HIDROLOGIA ZONEI

Amplasamentul se situeaza in localitatea ARAD , fiind aflat la distanta medie de raul Mures, iar alternanta de strate permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permite ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona , a nivelului apelor raului Mures si totodata si de cantitatile de ape pierdute din retelele subterane ce transporta aceste ape .

CONFORM MACROZONARII SEISMICE dupa Normativ P100-1/2006 , localitatea ARAD se incadreaza intr-o zona seismica careia pentru $IMR=100$ ani ii corespunde : $ag=0,16$ cm/s^2 si $T_c=0,7$ sec.

ADANCIMEA de inghet-dezghet a zonei (STAT 6054-77) este de 0,80 m.

STRATIFICATIA TERENULUI SI CARACTERISTICILE FIZICO-MECANICE

- Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj mecanic (conform planului de situatie cu amplasamentul lucrarilor de teren anexat prezentului studiu geotehnic) un sondaj si o penetrare dinamica cu con usor .
- Forajul F1 , umplutura are grosimea de 90 cm , dupa care pana la adancimea de 2,40 m urmeaza o argila prafoasa maronie , dupa care pana la adancimea de 3,60 m urmeaza o argila nisipoasa galbuie , iar pana la baza forajului s-a interceptat un praf argilos cu nisip si rar pietris.
- Sondajul S1 a fost executat la anexa parter existenta in apropierea cladirii P+1E care se realizeaza . Fundatia este realizata din caramida , cu latimea de 25 cm si adancimea de 1,00 m fata de cota terenului . Elevatia este realizata din caramida si are latimea de 25 cm.

APA SUBTERANA

- Apa a fost interceptata in forajul efectuat (luna noiembrie 2009) la adancimea de -4.00 m fata de cota teren natural actual in forajul F1 .
- Variatia nivelului apei subterane este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona si de nivelul raului Mures .

2.4. Circulatia :

Accesul la obiectivul propus se face din str.Remus, strada partial din pamant, partial pietruita iar zona obiectului propus asfaltata dar distrusa in mare parte. Strada pe care se va amplasa casa propusa prin P.U.Z.cu retele de instalatii pe ea, retea electrica, retele de apa si canalizare, gaz si telefonie.

Se propune modernizarea strazii prin realizarea de reasfaltare a drumului si a celor doua cai de acces pietonale pe ambele parti ale drumului

2.5. Ocuparea terenurilor :

Zona din care face parte casa propusa conform UTR nr.7 este o zona rezidentiala de locuinte P, P+M, P+1E si P+2 E si dotari care sa deserveasca zona: spatii comerciale, Gradul



de ocupare a zonei cu fondul de construire este sub procentul propus prin P.U.G. al Municipiului de 40% este undeva la 14-20 %.

Fondul construit al zonei se compune din locuinte foarte bune, vile noi P+M si P+1E dar si de locuinte vechi parter in stare rea. Zona este in curs de populare cu case noi si moderne.

Zona este deservita de retele de instalatii necesare si cu spatii de deservire necesare. Se vor asigura spatii verzi atat in incinta cat si in zona studiata.

Nu sunt riscuri naturale (inundatii, alunecari de teren nici in zona studiata nici in zonele vecinate.

Principalele disfunctionalitati sunt :

– drumul si caile de acces in stare proasta.

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Alimentarea cu apa

In incinta exista racord la reseaua stradala de distributie a apei potabile.

2.6.2. Canalizare menajera

In incinta exista racord la reseaua stradala de canalizare menajera.

2.6.3. Canalizare pluviala

Scurgerea apelor pluviale se face prin intermediul rigolelor care sunt in lungul carosabilelor pe ambele parti ale strazii Remus care se scurg in canalizarea pluviala.

2.6.4. Alimentare cu caldura

In prezent in incinta exista alimentare cu caldura se face cu sobe pe lemne.

2.6.5. Alimentare cu energie electrica

In zona exista retea LEA de 0,4 kv existenta de-a lungul strazi Remus .Terenul care face obiectul P.U.Z.-ului este racordat la reseaua stradala.

2.6.6. Telecomunicatii

In zona studiata exista racord la reseaua Tc aeriana de pe strada Remus, reseaua fiind pe stalpii de LEA.

2.6.7. Alimentare cu gaz

In zona studiata exista retea de gaz pe strada Remus.

2.7. Probleme de mediu :

Relatia cadrului natural – cadrul construit :

Cadrul construit a zonei are relatii cu celelalte zone a municipiului Arad, atat prin reseaua de strazi existente in zona cat si prin mijloacele de transport existente.

Riscurile naturale :

In zona studiata nu sunt riscuri naturale de inundatii sau de alunecari de teren. In zona studiata prin acest P.U.Z. nu sunt valori de patrimoniu. De asemenea in zona studiata nu sunt cladiri sau centre de interes balnear sau turistic.

2.8. Optiuni ale populatiei :

Atat populatia cat si administratia locala doreste modernizarea zonei prin constructia de cladiri moderne , prin modernizarea de drumuri si realizarea de trotuare si prin racordarea la toate instalatiile existente in zona , in concluzie se doreste realizarea de cartiere de locuit demne de un oras european.

Proiectantul doreste si el prin acest proiect modernizarea zonei atat prin casa propusa cat si prin mobilarea zonei cu drumuri si retele noi care sa faca o viata usoara celor care locuiesc in aceste case.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Se va reorganiza circulatia pietonala si se va asigura accesul carosabil modernizat la cladirea propusa.

Se va urmari integrarea si armonizarea noi constructii si amenajarea cu cele mentinute.

Se va tine seama de zona verde propusa care va fi amenajata si integrata in ansamblu.



3.2. Prevederi ale P.U.G:

Pentru aceasta zona, dat fiind faptul ca este o zona istorica, P.U.G.-ul a decretat zona, zona cu interdictie de constructii pentru orice fel de constructii (extindere , construire de cladiri) nu se poate face decat cu elaborarea unui P.U.Z.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Cadrul natural al zonei studiate prin P.U.Z. este cel obisnuit campiei din vest. Este un teren plat fara denivelari, un teren bun pentru o zona rezidentiala de locuinte.

3.4. Modernizarea Circulatiei:

Se propune reasfaltarea drumului si asfaltarea celor doua cai pietonale de pe str.Remus.

3.5. Zonificarea -functionala -reglementari bilant teritorial, indici urbanistici :

Reglementari:

Elemente de tema

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul pentru obiectivele propu se.

Beneficiarul doreste sa construiasca o casa familiala in continuarea locuintei existente parter.

Regim de inaltime P+E.

Constructia propusa prin prezenta documentatie va fi amplasata in incinta situata pe str. Remus, proprietate privata a lui Ciurar Viorel.

Cladirea va fi construita:- din caramida cu sarpanta de lemn si invelitoare din tigla

Total suprafata construita = 192,25 mp

Total suprafata desfasurata = 299,50 mp

Accesul carosabil la cladiri se va face din strada Remus. La propunerile facute pentru accesul carosabil s-a avut in vedere asigurarea cailor de acces pentru utilajele de stingere a incendiilor. Pentru a se asigura accesul carosabil in incinta s-a prevazut o alee carosabila de 3,50 m, care continua si in incinta cu o latime de 3,50 m.

Prin regimul de inaltime propus pentru obiectiv, precum si prin materialele de constructie si finisajele propuse s-a avut in vedere integrarea in fondul construit existent.

In incinta :

Steren =514 mp

Sc = 192,25 mp

Sd = 299,50 mp

P.O.T. = 37,40 %

C.U.T. = 0,58

In zona studiata :

Steren = 2500 mp

Sc = 467,25 mp

Sd =~ 1300,00 mp

Profiluri transversale

Terenul nu prezinta denivelari mari, cotele variind intre 107,001 pe carosabilul de pe strada Remus si 108,194 pe parcela.

Sistematizare verticala

Se va aduce terenul la acelasi nivel.

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

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului propus prin prezentul proiect se va realiza prin racordarea deja existenta la retea de alimentare cu apa, de pe parcela.

Conform normativ NP 086/2005, capitol 4, privind stingerea din interior a incendiilor nu sunt necesari hidranti interiori, iar conform anexei nr.8, pentru stingerea din exterior a incendiilor este necesar un debit de apa de 5 l/s, care pot fi asigurati de la reseaua de apa existenta in zona.



3.6.2. Canalizare menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va face la canalizarea menajera existenta pe str. Remus.

3.6.3. Canalizare pluviala

Apele pluviale din incinta vor fi evacuate gravitational in reseaua de canalizare pluviala existenta pe strada Remus.

Organizarea circulatiei

Drumuri

Prin prezentul P.U.Z. se prevede amenajarea unor cai de acces din strada Remus de-a lungul proprietatii, in latime de 3,5 m.

Parcajele

Spatiile de parcare vor fi asigurate pe fiecare parcela.

Spatii verzi

Prin prezentul P.U.Z. se propune amenajarea spatiilor verzi de aliniament existente, precum si amenajarea in incinta a spatiilor verzi. Suprafata spatiilor verzi propusa este de 186,75 mp (36,33 %).

Criterii compositionale

Realizarea unui spatiu urban, care sa puna in valoare importanta cladirilor si sa creeze un ansamblu cu cladirile existente.

3.6.4. Alimentare cu caldura

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii pe lemne sau pe gaz.

3.6.5. Alimentare cu energie electrica

Cladirea propusa va beneficia de reseaua de energie electrica de medie tensiune existenta deja in curtea beneficiarului.

3.6.6. Telecomunicatii

Cladirea propusa va beneficia de reseaua de telecomunicatii existenta deja pe strada Remus.

3.6.7. Alimentare cu gaze naturale

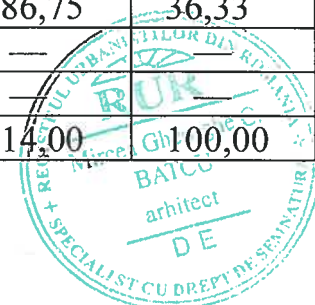
Cladirea propusa va beneficia de reseaua gaz existenta deja pe strada Remus.

3.6.8. Gospodarie comunală

Se propune sa fie amenajata o platforma pentru depozitarea in pubele a deseurilor menajere in curte iar evacuarea acestora se va face cu ajutorul serviciilor de salubritate ale municipiului.

BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA IN INCINTA

Nr. crit.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1.	Locuinte si funct. complem.	85,00	16,53	192,25	37,40
2.	Cai de comunicatie, din care :	90,00	17,1	135,00	26,27
	- rutiera	50,00	9,73	95,00	18,48
	- pietonala	40,00	7,78	40,00	7,79
3.	Spatii verzi	—	—	186,75	36,33
	- amenajate	—	—	186,75	36,33
	- neamenajate	—	—	—	—
4.	Gradini	339,00	65,95	—	—
	TOTAL	514,00	100,00	514,00	100,00



3.7. PROTECTIA MEDIULUI NATURAL

Prin masurile de protectia mediului natural amintim racordarea retelei de canalizare menajera si pluviala la retelele existente.

3.7.1. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului

- a). Pe acest amplasament se doreste construirea unei case familiale P+E in continuarea locuintei existente parter.
- b) Prin activitatea care se desfasoara aici nu se pune problema sa influenteze alte planuri si programe, neavand nici programe care sa deriva din ele.
- c) Cladirea propusa pentru modificari este amplasata in intravilanul municipiului Arad la distanta mica de centrul municipiului Arad.
- d) Obiectivul propus nu pune probleme speciale de mediu- activitatea desfasurata aici nu este poluanta.
- e) Alimentarea cu apa se va face prin extinderea retelei de alimentare cu apa existente in curtea beneficiarei.
Prin profilul activitati pe care o desfasoara nu este necesara apa industriala. Apa va fii folosita doar pentru activitati menajere. In ceea ce priveste apele uzate vor fi evacuate in reseaua de canalizare din curtea beneficiarei. Apele pluviale vor fi colectate si evacuate in reseaua pluviala existenta pe strada Remus.
- f) Gunoiul menajer va fi depozitat in containere speciale tip europubele amplasate in apro pierea drumului pentru a fi usor de ridicat si transportat la groapa ecologica a orasului de serviciul de salubritate.
- g) S-au prevazut spatii verzi amenajate atat in curte cat si la strada.

3.7.2 Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire in special la:

- a). probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor ; nu sunt efecte
- b) natura cumulative a efectelor – nu e cazul
- c) natura transfrontiera a efectelor – nu e cazul
- d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu – nu este cazul
- e) marimea si spatialitatea efectelor – nu este cazul
- f) valoarea si vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat – nu este cazul au fost propuse spatii verzi si perdele de protectie
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau national – nu este cazul

In urma activitatilor desfasurate in zona nu vor rezulta materiale toxice. Evacuarea gunoiului menajer va fi facuta prin intermediul serviciului de salubritate, la fiecare locuinta va fi prevazut un loc pentru depozitarea gunoaielor menajere in pubele iar evacuarea acestora se va face cu ajutorul serviciului de salubritate a municipiului Arad.

Au fost prevazute spatii verzi, atat in incinte cat si in spatii verzi in afara incintei de-a lungul strazii intre drum si trouare pe ambele parti ale strazii (vezi plansa 02A).

8. CONCLUZII

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum si finisajele propuse, aceste cladiri vor inobila fondul construit al strazii.

In urma aprobarii prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la realizarea racordurilor de la retelele de utilitati si pana la fridele cladirilor. Toate acetse lucrari intra in sarcina beneficiarului si se vor executa etapizat.

Proiectantul considera ca amplasarea acestor obiective vine in completarea frontului construit al zonei, si contribuie la valorificarea zonei .

In cazul unor situatii de urgenta, a unor calamitati naturale, persoanele din zona vor fi evacuate in strada Remus.

Sef proiect : arh. Batcu Mircea
Intocmit : arh. Batcu Mircea



1.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I.DISPOZITII GENERALE

1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism:

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG al municipiului Arad.

Regulamentul Local de Urbanism constituie acte de autoritate al administratiei publice locale.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism(Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru parti componente ale orasului se schimba conceptia generala care sta la baza Planului Urbanistic General aprobat, este necesara modificarea Planului Urbanistic General conform legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General si implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare aprobate pe care a urmat-o si documentatia initiala sau prin refacerea in totalitate a acestei documentatii lucrare in curs de elaborare.

2.Baza legala :

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism stau in principal Legea Nr.50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicana); HGR Nr.433/1999 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul MLPAT Nr.91/1991, privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor, Ghidul Privind Elaborarea si Aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Reglementare Tehnica Aprobata cu Ordinul MLPAT, Nr.21/N/10.04.2000, Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000, L.350/2000 republicata.Dupa aprobarea HCLM a prezentei documentatii prevederile din documentatiile ce nu au AC elaborat anterior se anuleaza, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

3.Domeniul de aplicare :

3.1.Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, in intravilan (zona fiind in intravilanul aprobat prin PUG din 1995).

3.2.Dupa aprobare zona figurata in plansa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal, va fi marcata pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996.



3.3.Zonificarea functionala a zonei a fost evidentiata in plansa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal.Zonificarea se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu, in conformitate cu prevederile art.14 din Regulamentul General de Urbanism.Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.Aceasta zonificare este in concordanta cu prevederile din PUG + Regulamentul aferent pentru UTR 7, ele constituind in esenta inreaga zona ce face obiectul PUZ – Casa familiala P+E str.Remus nr.63

3.4.Asigurarea compatibilitatii functiunilor

1.Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functionarea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

2.Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa 1 la HG 525/96.

3.5.Impartirea teritoriului in zone si subzone a fost evidentiata plansa care curpinde delimitarea UTR-urilor.UTR-ul cuprinde o zona a teritoriului urban cu o functiune predominata sau cu caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detalii, cu regulamentele de urbanism aferente.

A fost delimitat si respectat conform PUG-Municipiul Arad, un UTR respectiv UTR 7, propus a fi preluat in noul PUG, conform regulament aferent.

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

1.Natura ocuparii terenurilor

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :

In prezentul UTR sunt terenuri pentru constructii locuinte :

- zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate. In zona studziata nu sunt zone cu valoare peisagistica ca si zone naturale protejate.
- zone construite protejate in UTR 7 se afla amplasate biserica Ortodoxa Sarba, cladi re de interes local cu trecut istoric.

Art.1.Tipul admis de ocupare si utilizare a terenului

Terenuri agricole in intravilan in prezentul UTR sunt terenuri pentru constructii locuinte in intravilan :

1.Profilul functional admis :

- constructii cu functiune locuinte ,dotari comerciale, de depozitare, precum si echipa mente legate de functionarea zonei ;
- parcelari de terenuri cu destinatie locuinte, prestari servicii, comerciala, locuinte;
- constructii pentru stationari auto.

2.Profilul functional admis cu conditionari :

- spatii cu alta destinatie (dar nu productie), cu conditia ca studiul de impact sa demon streze, dupa caz, ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompati bile cu zona industriala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole;
- functiuni de locuire in incinte, ca ele sa fie destinate personalului a carui prezenta este necesara pentru asigurarea conducerii si a pazei constructiilor, supravegheerii procese lor tehnologice.



Art.2.Tipul interzis de ocupare si utilizare a terenului

- constructii pentru echiparea cu instalatii, altele decat cele prevazute la art.1.2.;
- constructii, parcelari, altele decat cele prevazute la art.1;
- constructii in interiorul perimetrelor de protectie a forajelor de apa potabila, CF, DN, LEA, depozite de deseuri, concentrari de substante toxice, etc.dupa caz.

Art.3.Protectia fata de poluare si alte riscuri

- pentru construirea cladirilor si a instalatiilor in zona rezidentiala se vor lua masuri pentru eliminarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri.

Art.4.Characteristicile terenurilor

1.Terenurile sunt construibile daca prezinta caracteristici ca :

- suprafata minim – locuinte 250 mp
- latimea minima – locuinte 12 mp

2.Pentru a fi construit un teren, trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public, direct sau cu servitute, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectia civila.

Art.5.Amplasarea constructiilor,in raport cu caile de circulatie

1.Constructiile trebuie sa fie amplasate :

- la aliniamentul constructiilor existente, in situatia in care nu este indicat un alt aliniament in partea grafica prezentata ;
- in retragere fata de aliniamentul constructiilor existente ;
- la aliniamentul indicat in documentul grafic

2.Distanta minima de amplasare a oricarei constructii este conform profilului transversal prezentat, minim la fila cladirilor existente.

NOTA:Extinderile, supraetajările, acoperirile cu sarpanta ale unor constructii existente, ce nu respecta retragerile definite la art.5, pot fi autorizate numai cu urmatoarele conditii:

- sa nu prejudicieze aspectul arhitectural si urbanistic al zonei inconjuratoare;
- sa nu depaseasca retragerile de aliniament stabilite pentru largirea si modernizarea viitoare a zonei, pana la limita PUG modificata.

Art.6.Amplasarea constructiilor,in raport cu limitele separatoare ale parcelei.

1.Distanta minima, de la constructie pana la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterala, este egala cu zero.

2.Distanta minima de la constructie pana la limita separatoare posterioara este egala cu jumatate din inaltimea constructiei, dupa caz.

Art.7.Amplasarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeasi parcela.

1.Fronturile stradale vor fi mentinute in ordin continuu, in functie de context, cu tipologie volumetrica.

2.Constructiile pot fi:

- continue (cuplate), cu conditia ca frontul de strada sa nu depaseasca 100m lungime
- discontinue, cu conditia ca in toate punctele fiecarei fatade, distanta cladirilor sa fie stabilita prin PUZ.



Art.8. Inaltimea constructiilor

Inaltimea maxima a constructiilor – dotari- este stabilita la 8,75 m la coama ; se admit depasiri in cazuri impuse tehnologic, sau cu elemente-simbol ale investitorilor, fara a fi cladiri inalte sau foarte inalte(pentru acestea se va elabora PUD distinct).

Art.9. Procentul de ocupare al terenului P.O.T. mediu admis este de 40 %(caracter mixt)

Art.10. Coeficientul maxim de utilizare al terenului C.U.T.=1,30

3. Organizarea generala a circulatiei**Art.11. Tipul admis de ocupare si utilizare a terenului**

- 11.1. Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face, dupa caz, in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.
- 11.2. Orice constructie, teren trebuie sa fie accesibil printr-un drum public (privat), avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectia civila (sau servitute de trecere).
- 11.3. Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor, se vor respecta, in toate situatiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.
- 11.4. Stationarea vehiculelor apartinatoare constructiilor sau proprietarilor, trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice.
- 11.5. Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje; de regula, acestea se vor asigura in afara domeniului public(sau garaje des tinute exclusiv dotarilor de interes public).
- 11.6. Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G.252/1999 si a normativelor in vigoare, inclusiv noul COD RUTIER.

4. Amenajarea si intretinerea spatiului public**Art.12.1. Aspectul exterior al cladirilor**

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie, prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, siturilor, peisajelor naturale sau urbane.

- Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor, trebuie tratate la acelasi nivel calitativ, ca si cele principale, si in armonie cu acestea ;
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisa utilizarea lor improprie ;
- Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate, aparent, in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi ;
- Imprejurimile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior, atat prin alegerea materialelor si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei;
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza ;
- Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal ;
- Se va asigura o vitrare cat mai mare.



Art.12.2. *Spatii publice si spatii plantate*

- Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii 50/1991 republicata;
- Arborii existenti vor fi pastrati la maxim. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel, incat sa respecte plantatiile existente.
- Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat, ca spatiu verde si de a planta minimum un arbore, la fiecare 30 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spatiu verde amenajat, cel putin 10% din suprafata totala a terenului in incinte private ;
- Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati, de caracterul zonei inconjurata toare.

5. Protectia lucrarilor edilitare

Art.13. *Echiparea cu retele tehnico-edilitare*

Lucrarile de echipare cu retele tehnico-edilitare in zonele cu conditionare a constructiilor se vor face cu avizul organului ce elibereaza A.C. pentru zona, in concordanta cu termenele de punere in functiune a obiectivului, cladirii propuse.

6. Ocuparea terenului

6.1. *Funciuni in zona*

Incinta cu propuneri este teren viran, fosta gradina de zarzavat.

Ca functiune urbana, practic exista in zona numai locuirea, in rest :

- ca dotari de interes local sau zonal exista liceul U.C.E.C.O.M. si Catedrala Ortodoxa Sarbeasca
- sunt spatii comerciale tip ABC de cartier

In zona studiata nu sunt monumente de arhitectura.

6.2. *Calitatea constructiilor, servicii*

Majoritatea cladirilor de locuit sau a dotarilor din zona au stare fizica slaba, sunt din materiale semidurabile, nivel mediu de dotare si echipare.

Nu exista un sistem unitar de servicii de utilitati zilnica sau saptamanala dar nici cele pentru servicii cotidiene – banci, administratie descentralizata, servicii medicale etc.

In vecinatate, nu sunt zone sau cartiere de blocuri. In zona sunt amenajate doua spatii verzi; de zona pe strada Ciocarliei si vizavi de Catedrala Ortodoxa Sarbeasca.

6.3. *Disfunctionalitati, optiuni locale*

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele :

- aspect arhitectural –zona este zona istorica- fostul centru a orasului urbanistic nereprezentativ, apreciat ;
- structura urbana si rutiera putin functionala ;
- probleme de utilizare si valorificare a constructiilor existente

Dorinta administratiei locale, a specialistilor din CLM si a locuitorilor, punctele de vedere al celor implcati sau interesati in organizarea si valorificarea acestei zone, opinii obtinute de proiectant prin consultari, date statistice si verificari pe teren, au fost :

- organizarea si dimensionarea elementelor functionale existente si propuse in interdependenta activa cu situatia de zona de oras, relatia V si E ;
- ridicarea calitatii zonei rezidentiale existente ;
- zonificarea functionala corelata cu arterele rutiere majore existente in zona;
- incadrarea si legarea zonei cu reseaua majora de circulatie a orasului;
- stabilirea amplasamentelor pentru dotarile de interes local, zonal, urban (in afara zonei);
- asigurarea functionarii cu utilitati,



- corelarea functionala a rezolvarii si zonificarii teritoriale cu variante de etapizare a realizarii si sumele financiare publice si particulare posibile,
- cooperarea in toate etapele cu zonele invecinate, pregatirea legaturii spre centrul orasului,
- amplificarea sau reglementarea dotarilor existente
- asigurarea legaturilor dintre dotarile majore cu cartierul existent
- solutii urbanistice cat mai maleabile pentru posibile investitii „aduse” in vecinatati.

7. Reguli privind terenurile de constructii

7.1. Inaltimea constructiilor

- 1). Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (existente sau propuse).
- 2). In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alatu rat, de aceeasi parte a strazii.
- 3). Fac exceptie, de la prevederile alin.(1) constructiile care au fost curpinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
- 4). Gabaritele constructiilor :
Numarul maxim de nivele admis pentru parcelele cu destinatie cladiri de locuit colective este : P+2E.
- 5). Etapele constructiei :
Nu se admite ca intr-o prima etapa a constructiei sa se realizeze doar parterul, urmand ca intr-o etapa ulterioara sa se execute etajele si mansardarea.
- 6). Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 32 din Regulamentul General de Urbanism.

7.2. Aspectul exterior al constructiilor

- 1). Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- 2). Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

7.3. Recomandari pentru materialele de constructie finisaje, plantatii la locuintele individuale, sau colective

1. Se recomanda pentru :
 - a). structura de rezistenta:
 - cadre b.a.
 - caramida cu samburi de beton
 - scari beton sau lemn
 - b). plansee : beton armat monolit sau prefabricat ;
 - c). sarpanta : lemn ;
 - d). invelitoare : tigla profilata, ceramica sau metalica.

Se va avea in vedere realizarea confortului termic prin micșorarea pierderilor de caldura interior – exterior, folosind materiale izolatoare de calitate si cantitate corespunzatoare.

Pentru mansardari, se va avea in vedere izolarea termica corespunzatoare si luarea masurilor de prevenire a incendiilor prin tratarea lemnariei sarpantei si a eventualilor pereti despartitori.

- e). finisaje interioare:
 - pardoseli – parchet in camere
 - pardoseli lavabile (gresie, mozaic) in bucatarie, bai, grupurile sanitare si restaurant
 - tamplarii interioare – lemn, PVC sau aluminiu.



f). finisaje exterioare :

- tamplarii exterioare : lemn, PVC, aluminiu, cu geam termopan,
- tencuieli cu zugraveli tip baumit la alegerea beneficiarului si proiectantului, cu precizarea ca scopul final este acela al obtinerii unei imagini unitare, in spiritul unei imagini unitare, in spiritul unei arhitecturi moderne.

Se interzic elementele decorative din lemn inspirate din arhitectura populara, aplice din ipsos cu figuri animale, florale, placaje ceramica, stalpisorii sculptati in marmura sau alte materiale, tinichigerii ornamentale, etc.

2. Se recomanda pentru accesul auto pe parcela (ne referim la suprafata aflata pe parcela, de aliniament spre interiorul acesteia) :

- pavaj prefabricat beton cu rosturi nisip, cu posibilitate cresteri vegetale in rosturi

3. Plantatii : se recomanda pentru spatiul verde stradal folosirea gazonului, sau plantelor de parter(in portiunea dintre trotuar si aliniamentul parcelelor) sau cel mult a unui gard viu de mica inaltime (0,50 ÷ 1,00) – buxus, etc. combinat cu mobilierul urban.

Se interzice cultivarea legumelor in aceasta suprafata sau imprejmuii provizorii pentru cresterea pasarilor de curte.

Pe aliniamentul parcelei, in zona imprejmuirii, exista posibilitatea plantarii (din interiorul parcelei) de plante decorative agatatoare : hедера helix, clematis, wisteria sinensis etc.

7.4. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuii

1. Autorizatia de construire – va contine obligatia amplasarii de spatii verzi si imprejmuii conform prevederilor articolului 34 si 35 din Regulamentul General de Urbanism.

2. Spatii verzi si plantate:

Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei la prezentul regulament.

3. Imprejmuiri :

3.1. In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuii :

- a). imprejmuii opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale ;
- b). imprejmuii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

3.2. Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

8. Propuneri privind organizarea circulatiei

In zona studiata nu se propune realizarea unei retele stradale noi conform plansei de reglementari urbanistice – existent +proponeri.

Cele existente necesita asfaltare, atat cele pietonale cat si cele auto – intretinere concomitent cu o marcare – semnalizare ce sa asigure accesul liber in incintele proprietate.

Nu se propun si consideram ca nu sunt necesare (datorita pozitiei, amplorii, frecventei prin zona) pietonale majore sau piste ciclistii. Aceste categorii de participanti la trafic se preiau fara probleme de strazile existente.

Incadrarea imbracamintii de carosabil se va realiza cu borduri prefabricate 15 x 25 cm montate denivelat pe fundatie din beton simplu BC15.

Panta transversala a carosabilului va fi de 2,5 % in forma de acoperis.

Pantele longitudinale proiectate vor fi alese astfel, incat sa duca la volume minime de terasamente si sa asigure scurgerea apelor pluviale spre gurile de scurgere amplasate de o parte si alta a carosabilului. Intersectiile dintre strazi se vor amenaja cu racordari la nivelul borduri cu raze intre 6,00 m catre incinta cu proponeri.



Pentru siguranta circulatiei se prevede montarea unor indicatoare de reglementare a circulatiei si aplicarea marcajelor rutiere longitudinale si transversale.

III.ZONIFICAREA FUNCTIONALA:

Bilant teritorial, indici urbanistici

Conform Temei de proiectare si plansei anexa la C.U. , construirea, in concordanta cu prevederile legale precizate la cap.1.2.a unei cladiri parter si mansarda cu functia principala de locuinta.

In cadrul terenului liber de 514 mp se propune :

- extindere cladire – cu suprafata de 107 mp

3.1.1.Caracteristicile zonelor cu propuneri

Din caracterul si amploarea zonei, trama stradala, pozitie si tema de proiectare se propune o singura zona, cu profil – alimentara publica, delimitata astfel :mixt : locuinte si spatii comerciale si alimentara publica.

Zona Z1:

Nord – str.Remus

Est – limita terenului de pe str.Remus nr.59

Sud – str.Caminului

Vest –limita terenului de pe strada nr.: 67

	Existent	Propus
P.O.T	18,68 %	22,97 %
C.U.T.	0,18	0,27

- Ac = 467,25 mp

- Ad = 1300,00 mp

- Vc = 3600 mc, cu functiune predominant locuinte si anexele acestora

Subzona S1

S1 – portiunea terenul de la nr.56 delimitata :

Nord – str.Remus nr.58

Est – limita terenului str.Remus nr.61

Sud – strada Caminului

Vest –limita terenului de pe str.Remus nr.65

- Cladirea propusa are Ac = 107,25 mp

Structura va fi realizata din cadre de beton armat,caramida intre samburi din beton armat monolit.

din beton armat.Sarpanta din lemn si invelitoare din tigla.

La parter va avea camera de zi, bucatarie, dormitor,birou si baie iar la mansarda trei dormitoare si baie.

- Parcaje cu acces din incinta

Ac = 192,25 mp

Ad = 299,50 mp

Vc = ~ 8000 mc

CTS = cota parcaje : 107.885 NMN parter ~ 108,385

H- cornisa = 5,65 m , H.coama = ~ 8,75 m

- La fatade se propun materiale moderne, sticla Nevada, geam termopan, zugraveli pe baza de polimeri (baumit)



4. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

1.L.Locuirea		
Subzone	- locuinte individuale P, P+M,	Li
2.I.D.Instalatii si depozitare		
Subzone	- servicii, prestari etc.	IDs
3.T.E.Echipare edilitare		
Tipuri	- apa	TEa
	- canal menajer	TEm
	- canal pluvial	TEp
	- electric	TEe
	- gaze	TEg
	- telefonie	TEt
4.C.Cai de comunicatie		
Subzone	- cai de comunicatie rutiere DN	Crn
	- cai de comunicatie drum cat.II, III	Crd

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

1. Generalitati

Funcțiunea dominantă fiind locuința, ne vom referi în continuare la caracteristicile principale pentru această funcțiune, respectiv funcțiilor complementare aferente ei, caracteristicile principale corespunzătoare funcțiilor de interes orășenesc sau specifice arterei de penetrație în oraș precum și celor de cartier, vor fi schematic amintite în cadrul fiecărui sector, urmând ca acestea să fie detaliate în documentațiile autorizației de construire.

Funcțiunile principale (locuința) i se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin Regulament, care stabilește :

- suprafața standard pentru locuințe prin procentul minim din aria utilă a clădirilor care este destinată locuitorilor : 50 % ;

De la data aprobării Regulamentului, aceste procente trebuie respectate în toate etapele realizării clădirilor noi, în sensul nedeșirii procentului maxim admis funcțiilor complementare.

2. Calculul Ad, Ac, Au se face conform normative cu respectarea L 114/96. În calculul ariei de locuire intra numai camerele de locuit, adică acele încăperi (separate) care au simultan următoarele caracteristici :

- lumina directă ;
- înălțimea liberă de minimum 2,5 m pe minimum 2/3 din suprafața pardoselii ;
- nivelul pardoselii în întregime deasupra nivelului terenului.

3. Activitățile complementare permise în clădirile principale sunt:

- comerț en-detail (care să nu necesite spații mari de depozitare) ;
- birouri;
- spații pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- comerț alimentar (mici restaurante, cofetării cu acces din stradă cu terase la strada, cu maximum 25 de locuri la mese);
- servicii nepolaante în zonele precizate conform PUZ



4. Activitatile complementare interzise in cladirile principale sunt:

- cresa, gradinita (cu mai mult de 15 copii) ;
- scoala ;
- sali aglomerate (mai mari de 25 de locuri) ;
- piata agroalimentara ;
- service auto;
- spalatorii auto;
- parcaje si garaje pentru vehicule mai mari de 1,5 t;
- parcaje si garaje pentru masini agricole (tractoare, combine,semanatori etc.);
- depozite en gros;
- depozite independente deschise ;
- unitati de productie industriala;
- unitati de productie agrozootehnica ;
- crematorii;
- comert alimentar (restaurante, cofetarii, baruri)cu mai mult de 25 de locuri la mese si cu acces in curtea cladirii;
- cabinete medicale care au si sali de tratament si operatii (nepermitandu-se amplasarea de crematorii)- fac exceptie de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice si de tehnica dentara;
- camere inchiriat;
- camping-uri.

5. Activitatile complementare cuprinse in cladirile anexe si admise in zona sunt:

- garaje ;
- depozit necesar gospodarii si intretinerii incintei;
- adaposturi pentru animale de companie si pasari, in limitele Hotararii Consiliului Local Arad.

6. Activitatile complementare interzise :

- parcare sau gararea de vehicule neautorizate ;
- parcare sau gararea autovehiculelor cu gabarit mai mare de 1,5 t;
- parcare sau gararea masinilor agricole (tractor, combina, semanatori);
- adapostirea animalelor mari (cai, vaci, oi, porci);
- amenajarea de depozite en-gros.

7. In toate parcelele construibile din U.T.R.7, procentul din aria utila a cladirilor care trebuie sa fie folosita ca dotare este o cifra standard (minimala): 40 % ea putand fi majorata de catre investitor pana la 100% din aria utila. Aceasta cifra se precizeaza in P.A.C.pentru a fi inregistrata in autorizatia de construire.

Pentru toate celelalte tipuri de rezolvari regulile generale si particulare de constructibilitate se stabilesc separat, distinct in prevederile aferente UTR-ului.

8. Toate autorizatiile de construire se vor elibera de catre Consiliul Local al Municipiului Arad. Consiliul Local al Municipiului Arad poate aproba diminuarea suprafetei standard de la 50%. In scopul maririi procentului destinat functiunii complementare, in cazul exceptional in care solicitantul acestei schimbari foloseste spatiul construit pentru o activitate necesara locuitorilor sau pentru un serviciu public care nu poate fi organizat de catre Consiliul Local.

In acest caz, autorizarea construirii se face dupa urmatorul flux: Hotarare a Consiliului Local → Certificat de Urbanism → P.U.Z.aprobat (P.U.Z.aprobat eventual dupa Studiul de Impact) → P.A.C. → Autorizatie de construire.

9. In termen de 12 luni de la data aprobarii prezentului Regulament, persoanele care desfasoara activitati, care nu incadreaza in activitatile permise de Regulament, isi vor inceta activitatea.



VI.REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – U.T.R.-URI

Prescriptii generale

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferente P.U.Z., se propune impartirea teritoriului aferente U.T.R. In subzone a caror limite recent materializate dupa urmatoarele criterii :

- functiunea dominanta – zona rezidentiala
- axele strazilor (aleile, pietonalele) ce le delimiteaza

Bilant teritorial:

IN INCINTA - 514 mp

	Existent	Propus
P.O.T	16,53 %	37,40 %
C.U.T.	0,17	0,58

Nr. crit.	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1.	Locuinte si functiuni complementare	85,00	16,53	192,25	37,40
2.	Cai de comunicatie din care : - rutiera - pietonala si platforma	90,00	17,1	135,00	26,27
		50,00	9,73	95,00	18,48
		40,00	7,78	40,00	7,79
3.	Spatii verzi : - amenajate - neamenajate	—	—	186,75	36,33
		—	—	186,75	36,33
		—	—	—	—
4.	Gradini	339,00	65,95	—	—
	TOTAL GENERAL	514,00	100,00	514,00	100,00

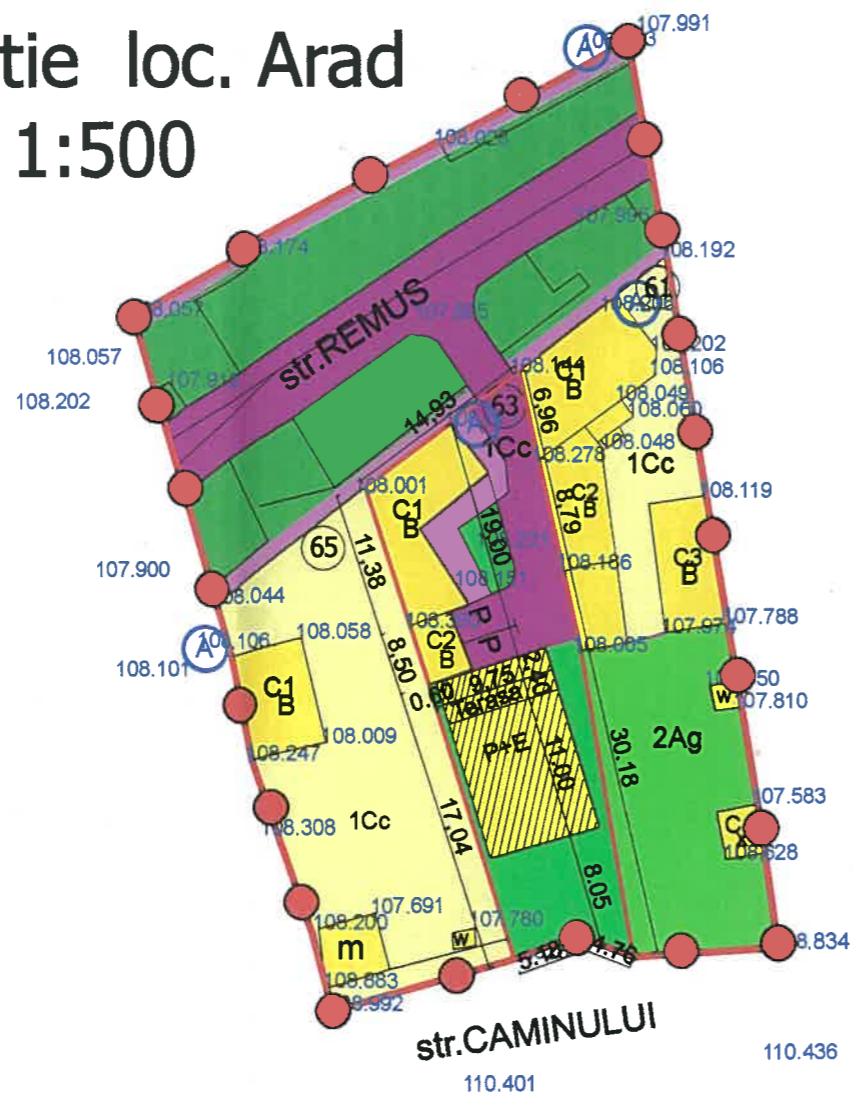
Se remarca atat in C.U.T.-ul relativ mic in incinta cat si in zona studiata si numarul mic pe mai multe nivele in

in UTR 7

Sef proiect : arh. Batcu Mircea
Intocmit : arh. Batcu Mircea

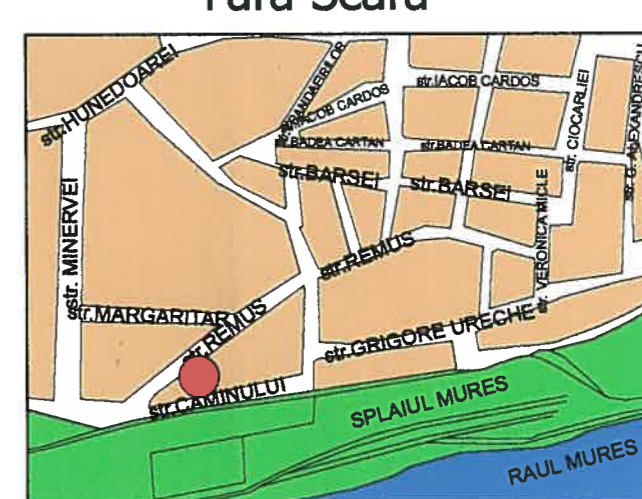


Plan de situatie loc. Arad scara 1:500



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z- EXTINDERE LOCUINTA CU UN CORP DE CLADIRE P+E ARAD, STR.REMUS NR. 63 02A - REGLEMENTARI URBANISTICE

Plan de incadrare Fara Scara



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- CONTUR INDICATIV CLADIRI EXISTENTE
- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- LOCUINTA PROPUSA
- ZONE VERZI NEAMENAJATE
- ZONE VERZI NEAMENAJATE
- GRADINI
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- CAI DE COMUNICATIE PIETONALA

BILANT TERITORIAL - INCINTA

Nr. Crt.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte si functiuni complementare	85,00	16,53	192,25	37,40
2	Cai de comunicatie si platforma, din care:	90,00	17,1	135,00	26,27
	-rutiera si parcaje	50,00	9,73	95,00	18,48
	-pietonală si platforma	40,00	7,78	40,00	7,79
3	Spatii verzi:	---	---	186,75	36,33
	-amenajate	---	---	186,75	36,33
	- neamenajate	---	---	---	---
4	Gradini	339,00	65,95	---	---
	TOTAL:	514,00	100,00	514,00	100,00

P.O.T.existent = 16.53 %
C.U.T.existent = 0.17

P.O.T.propus = 37,40 %
C.U.T.propus = 0.58



S.C. PRO-AMEN CONFORT S.R.L. C.U.I: 16104750		Beneficiar: CIURAR VIOREL	Proiect nr: 44 /2009
URBANISM	Arh. Batcu Mircea	Faza: P.U.Z.	
SEF PROIECT	Arh. Batcu Mircea	P.U.Z.	
PROIECTAT	Arh. Batcu Mircea	02A	
DESENAT	Halmagean O.	REGLEMENTARI URBANISTICE	