

Nr.55/11.03.2015
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)
„Microcomunitate de 5 case unifamiliale” Str. Orizontului FN, mun. Arad

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad.3947 din 11.03.2015;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 3947/A2 din 23.02.2015, în conformitate cu prevederile Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. ad. 3947 din 06.03.2015 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr 1 din 06.03.2015;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.25 alin.(1), art.56 alin (1), alin (4) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin. (5) lit. „c” și art. 45 alin. (2) lit. „e” din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: „Microcomunitate de 5 case unifamiliale” Str. Orizontului FN, mun. Arad, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

- beneficiari: Morcan Ioan Marcel și Morcan Ioana Adriana;
 - elaborator: arh. Mariana Turda - Birou individual de arhitectură, specialist cu drept de semnătură
- RUR: arh. Elvira Șerban, proiect nr. 138-2010;
- suprafața aferentă lotului reglementat: 2 500 mp, înscrisă în CF nr. 335047 - Arad.

Art. 2. Condiții de construire aprobate:

- a. funcțiunea principală - locuințe individuale;
- b. indicatori urbanistici:
 - POT max/lot 40%;

- CUT max/lot 1,20,
- regim maxim de înălțime: S(D)+P+1E(M),
- H max la cornișă = 7,50 m.

Art. 3. Autorizațiile de construire pentru locuințe se vor emite numai după autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitare și a căilor de circulație, propuse prin PUZ și care se vor executa prin grija și pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art.5. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Morcan Ioan Marcel și Morcan Ioana Adriana și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a
Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

„Microcomunitate de 5 case unifamiliale” Str. Orizontului FN, mun. Arad

- beneficiari: Morcan Ioan Marcel și Morcan Ioana Adriana
- elaborator: arh. Mariana Turda - Birou individual de arhitectură, specialist cu drept de semnătură
- RUR: arh. Elvira Șerban, proiect nr. 138-2010;
- suprafața aferentă lotului reglementat: 2 500 mp, înscrisă în CF nr. 335047 - Arad.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 3947/23.01.2015 de către Morcan Ioan Marcel și Lungu Ioana Adriana.
- raportul de specialitate nr. ad. 3947 din 06.03.2015, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr.3947/A2/ 23.02.2015, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic al Arhitectului –Șef nr. 1 din 06.03.2015;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 78/02.02.2012, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

- funcțiunea principală: zonă locuințe individuale
- indicatori urbanistici: POT max/lot 40%; CUT max/lot 1,20;
- regim maxim de înălțime: S(D)+P+1E(M), H max la cornișă = 7,50 m.

Costurile privind amenajarea drumurilor, extinderea rețelelor edilitare vor fi suportate de către beneficiari.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
„Microcomunitate de 5 case unifamiliale” Str. Orizontului FN, mun. Arad

- beneficiari: Morcan Ioan Marcel și Morcan Ioana Adriana
- elaborator: arh. Mariana Turda - Birou individual de arhitectură, specialist cu drept de semnătură
- RUR: arh. Elvira Șerban, proiect nr. 138-2010;

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, în scopul parcelării unei suprafețe de teren de 2500 mp pentru loturi de locuințe individuale, stabilind condițiile de rezolvare a accesului carosabil și pietonal, echiparea edilitară și circulația juridică a terenului.

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în intravilan, partea de vest a municipiului Arad, la limita zonei construite a cartierului Bujac, accesibilă din str. Orizont.

Vecinătățile amplasamentului sunt: în partea de nord teren arabil proprietate persoane fizice și/sau juridice, la est și vest terenuri parcelate prin documentații de urbanism aprobate în vederea construirii de locuințe individuale –unele finalizate, altele aflate în construcție, iar la sud drumul de exploatare De 1562.

Accesul în zonă se face din strada Orizont, prin intermediul străzilor private realizate de către investitori (persoane fizice și private) în baza PUZ-urilor aprobate și utilizând traseul drumului de exploatare De 1562.

Conform Regulamentului P.U.G. aprobat, zona studiată face parte din UTR nr.16, teren arabil în intravilan destinat realizării de locuințe dar cu interdicție temporară de construire pînă la elaborare P.U.Z.

Situația juridică a terenului

Terenul aferent lotului reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 2 500 mp, este identificat cu nr. cadastral 335047 înscris în CF nr. 335047 - Arad, în favoarea proprietarilor Morcan Ioan Marcel și Morcan Ioana Adriana, având categoria de folosință arabil în intravilan.

Terenul aferent lotului reprezentând strada privată prin intermediul căreia se propune accesul la terenul reglementat este identificat cu nr. cad. 334976 înscris în CF nr. 334976, iar Morcan Marcel și Morcan Ioana Adriana figurează ca și coproprietari.

Propuneri –reglementări urbanistice:

Funcțiunea propusă este cea de locuire individuală. Se propune crearea a 5 loturi pentru locuințe individuale cu suprafețe cuprinse între 309,85 mp și 322,12 mp.

Indicatori urbanistici propuși: POT max/lot 40%; CUT max/lot 1,20; Regim de înălțime maxim admis a clădirilor: S(D)+P+1E(M), H max la cornișă = 7,50 m.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- min 3,75 m față de limitele din vest și nord.
- min 10,45 m față de limita de proprietate sud.
- min 1m față de alea carosabilă situată în partea de est a parcelelor.

Circulația:

Accesul auto și pietonal la terenul reglementat se va realiza dinspre strada Orizont, prin intermediul străzii private din partea de vest a incintei (lot cu nr. cad. 334976 înscris în CF nr. 334976) și a drumului de exploatare De 1562. Porțiunea din drumul de exploatare De 1562 dintre lotul reglementat și stada privată (cca 50m) se va amenaja prin grija și fondurile private ale beneficiarilor prezentului PUZ.

În interiorul zonei parcelate, se va crea o aleea carosabilă de-a lungul laturii estice a loturilor, pe direcția sud-nord, cu lățimea de 5,5 m (4,5 m carosabil + 1 m gazon armat). Pe lungimea aleii de 140, se vor executa trei supralărgiri de depășire și posibilitatea de întoarcere din trei mișcări la capăt. Două din zonele de supralărgire vor fi prevăzute cu câte două locuri de parcare alăturate, iar pentru ultima parcelă se prevede un loc de parcare la capătul aleii.

Pentru fiecare unitate locativă va fi asigurat un loc de parcare și în interiorul lotului.

Utilități: se prevede racordarea la rețelele de utilități (energie electrică, apă-canal, gaze naturale) propuse pentru zona de locuințe din partea de vest. Extinderile de rețele pentru loturile parcelate se vor executa în varianta de amplasare subterană.

Pentru fiecare lot se prevede asigurarea unui min de 30% spațiu verde.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr.78 din 02.02.2012:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	52087496/22.02.2013
2	Inspectoratul de Poliție Județean Arad – Serviciul Rutier	284228/19.09.2013
3	Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	284/13/SU-AR/20.09.2013
4	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	61/ 23.01.2013
5	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	1107/28.01.2013
6	O.C.P.I. Arad	PV recepție nr. 617/23.07.2013
7	S.C.Compania de Apă Arad S.A.	1146/07.02.2013
8	Primăria Municipiului Arad- Direcția Tehnică, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre	58942/T4/26.09.2013

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 19.02.2015 și a completărilor cu datele solicitate, depuse prin adresele nr.10118 din 18.02.2015 și nr.13905 din 06.03.2015, s-a emis Avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.1 din 06.03.2015.

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Microcomunitate de 5 case unifamiliale–Arad, str.Orizont FN

Inițiatorii documentației– **Morcan Ioan Marcel și Morcan Ioana Adriana**

Proiectant – **BI Arh. Mariana Turda** , Proiect nr. 138/2010, specialist cu drept de semnătură
RUR:arh. Elvira Șerban

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

Având în vedere art.3 din Ordinul nr. 2701/2010 conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare sau avizare, informarea și consultarea publicului se face în funcție de etapa în care se afla, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația **PUZ – Microcomunitate de 5 case unifamiliale –Arad, str.Orizont FN**, activitățile de informare a publicului au început cu **etapa 2- etapa de elaborare a propunerilor;**

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ și RLU aferent

I. - prin adresa nr.14358 din 04.03.2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarul Morcan Marcel solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

Varianta de acces la loturi era propusă din str. Orizont, utilizând rețeaua de străzi private din partea de est a incintei (străzi reglementate prin PUZ aprobat cu HCLM 232/2010)

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 11.03.2013

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 11.03.2013 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

- Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 20.03.2013 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

II. Având în vedere că varianta inițială de elaborare a propunerilor PUZ a fost blocată datorită contestațiilor privind accesul la teren prin rețeaua de străzi private din partea de est, s-a revizuit soluția de acces;

Astfel, prin adresa nr.72930 din 20.11.2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarul Morcan Marcel, depune varianta modificată și solicita demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U. Propunerea de acces auto și pietonal la terenul reglementat este din str. Orizont, prin intermediul străzii private din partea de vest a incintei reglementate și a drumului de exploatare de 1562 situat la sud.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 29.11.2013

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 29.11.2013 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

- Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 13.12.2013 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

I. Pentru varianta inițială, au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

În data de 11.03.2013 au fost trimise un număr de 17 scrisori de notificare proprietarilor terenurilor învecinate, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan, până la data de 20.03.2013.

II. Pentru varianta modificată, au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

În data de 29.11.2013 au fost trimise un număr de 15 scrisori de notificare proprietarilor terenurilor învecinate, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan, până la data de 13.12.2013.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

I. Referitor la varianta inițială, în data de 11.03.2013 au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, după cum urmează: Muntean Traian, Isztoyka Samuel, Gabor Petru, Ciobanu V., Bogdan, Szabad, Mot, Bozgan, Ciobotaru, Bozgan Dumitru și Stana Mirela, Zarnea Cosmin, Sarbu Monica, Ardelean D, Miron, Pacurar, Vasi Dumitru.

II. Pentru documentația modificată, în data de 29.11.2013 au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, după cum urmează: Ardelean Dorel și Maria, Butcovan Maria, Pupaza Marcel, Sebestyen Gabriela, Ciobotaru Flavius și Nicoleta, Gabor Catalin, Mot Emil și Ligia, Bozgau Dumitru și Sima Mirela, Pantis Calin, Szabo Maria și Stefan, Muntean Traian, Timbuc Gh. și David Ioan, David Elena, David Amos, Vatamescu Ioan Daniel, Hutui Lucian și Cristina

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

I. Pentru varianta inițială documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către Catana Elena, Silindean Elena, Vasi Dumitru, Muntean Traian, Gabor Petru, Komaroni Alexandru, Forgaciu Cristian, Costea Emil Dan, Crisan Benjamin, Gavra Cornel, Calota Alin, Palincas Daniel, Filip Simona, Raicu Robert, Komaroni Ioan, Hututui Lucian, care au depus sesizări în scris.

II. Documentația modificată, disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată în data de 17.12.2013 de către dl. Vatamescu Ioan, fără a face obiecții.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:

I. Pentru propunerea inițială, au fost înregistrate sesizari cu nr.18363/20.03.2013 a d-nei Catana Elena, 17899 /19.03.2013 a d-lui Gabor Petru, nr.17998/19.03.2013 a d-nei Silindean Elena, Vasi Dumitru si Muntean Traian si nr.15418/17.03.2013 a d-lor Komaroni Alexandru, Forgaciu Cristian reprezentanti ai d-lor Costea Emil Dan, Crisan Beniamin, Gavra Cornel, Calota Alin, Palincas Daniel, Filip Simona, Raicu Robert, Komaroni Ioan, Hututui Lucian prin care proprietarii terenurilor nu sunt de acord cu propunerea de a accesa strada privata din partea de vest a terenului propus pentru reglementare sau acordarea dreptului de servitute asupra drumului si nici cedarea unei parti a terenului aferent zonei verzi.

Prin adresa nr.14358/25.03.2013, beneficiarul a fost informat ca s-au depus numeroase sesizari din partea proprietarilor unor loturi situate in vecinatate care nu sunt de acord cu propunerea de a accesa strada privata prevazuta in PUZ finantat de catre acestia, i-a fost returnata documentatia in vederea revizuirii acesteia, cat si copii dupa sesizarile depuse.

In data de 26.03.2013 au fost formulate raspunsuri la sesizarile primite, prin care se comunica faptul ca documentatia a fost returnata beneficiarului in vederea revizuirii solutiei.

II. Referitor la soluția modificată, cu propunere de accesare a străzii private din partea de vest a terenului propus spre reglementare, nu au fost înregistrate sesizari

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Documentația prezentată în varianta II a parcurs circuitul legal de avizare.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

Întocmit,
Angelica Giura

AVIZ TEHNIC
Nr. 1/06.03.2015

Având în vedere:

-solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 3947/23.01.2015 și completările depuse prin adresele nr.10118/18.02.2015 și nr.13905/06.03.2015, de către Morcan Ioan Marcel și Morcan Ioana Adriana în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism PUZ– Microcomunitate 5 case unifamiliale, municipiul Arad str.Orizont FN;

-analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 19.02.2015;

-prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

SE AVIZEAZĂ

Documentația de urbanism cu următoarele date generale:

denumire documentație: PUZ – Microcomunitate 5 case unifamiliale

- beneficiari: Morcan Ioan Marcel și Morcan Ioana Adriana
- amplasament: municipiul Arad str.Orizontului FN, identificat prin CF 335047 Arad
- suprafață zonă reglementată: 2.500 mp
- proiect nr.138/2010, elaborator: BIA – arh. Turda Mariana, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira Șerban.

ARHITECT SEF
Arh.Radu Drăgan

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a investiției

Denumire:	P.U.Z. – Microcomunitate de 5 case unifamiliale
Beneficiar:	MORCAN IOAN MARCEL și soția MORCAN IOANA ADRIANA
Conținut:	- P.U.Z. ; Memoriu de prezentare
Proiectant general:	B.I.A. – arh. Turda Mariana
Proiect nr:	138 / 2010
Proiectat:	arh. dipl. Mariana Turda
Verificat:	arh. dipl. Elvira Șerban – R.U.R.
Amplasament:	Str. Orizontului FN, cartier Bujac, mun. Arad

1.2 Obiectul P.U.Z.

Zona care face obiectul prezentei documentații are formă relativ dreptunghiulară cu suprafața de 50.731 mp și este amplasată în partea de vest a municipiului Arad. Suprafața terenului de parcelat este de 2.500 mp (0,25 ha), conform [extrasului CF anexat \(nr. cad. și topo 335047 Arad\)](#) și al măsurătorilor topometrice.

Vecinătățile terenului sunt după cum urmează:

- la nord: parcela agricolă intravilană A 1564/12/1
- la est: terenuri parcelate în vederea construirii de locuințe, introduse în intravilan în urma HCLM 232/17.09.2010 (unele case sunt în curs de realizare).
- la sud: drumul de exploatare agricolă De 1562 (circa 6 m lățime)
- la vest: terenuri parcelate în vederea construirii de locuințe, introduse în intravilan în urma HCLM 136/4.06.2010 (unele case s-au realizat deja).

Prezenta documentație s-a realizat în temeiul [Certificatului de Urbanism nr.78/2.02.2012 \(prelungit\)](#), prin care beneficiarul a cerut parcelarea terenului pe care îl deține, în scopul vânzării ulterioare ca loturi pentru construirea de locuințe. Loturile vor avea suprafața cuprinsă între 310 și 323 mp.

Particularitatea acestui proiect o reprezintă dorința investitorului de a realiza un cadru adecvat construirii unei microcomunități cu 5 case unifamiliale de standard exclusivist. Acest deziderat vine din dorința facilitării unui mod de viață unitar pentru 5 familii cu aceleași valori și aspirații, caracterizat prin confort, siguranță superioară și ambianță estetică. La modul concret aceste elemente de temă de proiectare se vor asigura prin crearea unei incinte îngrădite cu acces controlat, cu alee carosabil-pietonală privată, unități individuale de locuit cu rezolvare arhitecturală personalizată și cu amenajare peisageră unitară.

1.3 Surse documentare

Pentru acest P.U.Z. au fost luate în considerație principalele linii directoare ale P.A.T. – județul Arad și P.U.G. Arad.

1.3.1 La baza prezentului proiect au stat următoarele documentații:

- Comanda beneficiarului
- P.A.T.J. Arad
- Planul topografic întocmit de P.F.A. Dănuț Lucian Ioan ; incinta cu propuneri are suprafața de 2.500 mp (conform [extrasului CF nr. cad. și topo 335047 Arad](#)) iar zona studiată cuprinde 50.731 mp, reprezentînd o parte situată la sudul cartierului Bujac, pe latura parțial construită a străzii Orizontului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Atestat documentar din 1131, orașul Arad este situat în vestul României, pe malul Mureșului, la intersecția drumurilor N-S (Crișana-Banat) și E-V (Transilvania-Europa Centrală).

Din anul 1834 este declarat oraș liber regesc, dar adevărata înflorire se situează între anii 1870 – 1910.

Zona este atestată din secolul XI, dar există probabil din Epoca Fierului. După venirea turcilor a fost depopulată, dar a renăscut la începutul secolului XVIII datorită coloniștilor șvabi.

Cu destinație agricolă (în special legumicultură), după 1950 au avut loc profunde schimbări sociale și de proprietate.

La fel ca teritoriile înconjurătoare, zona a avut și are destinație de teren agricol, profil care a început să se schimbe după anul 1989, cînd a dispărut sistemul cooperatist (C.A.P., I.A.S.), majoritatea terenurilor au redevenit proprietate personală iar un important segment al locuitorilor cartierului au îmbătrînit. În consecință zona suportă un rapid proces de urbanizare, terenurile agricole limitrofe intravilanului constituind în mod firesc oportunități pentru cei care doresc și pot să își construiască imobile noi. Cartierul Bujac a devenit interesant pentru investitorii mici și mijlocii, din mai multe motive: fiind relativ “tînăr” (demarat în 1930) beneficiază de o tramă stradală foarte ordonată, concepută de specialiști urbaniști; terenurile agricole abundă și prețul lor este mai mic decît cel al terenurilor intravilane consacrate ale orașului; distanța pînă la Calea Aurel Vlaicu – arteră majoră a orașului – este mică; în ultimii ani toate străzile s-au dotat cu rețea de apă-canalizare și s-au asfaltat.

Terenul aflat în posesia d-lui Marcel Morcan are forma unui dreptunghi alungit și suprafața de 2.500 mp. Latura sudică constituie front stradal la De 1562 și are lungimea de 17,59 m. Celelalte laturi au următoarele lungimi: N = 17,46 m, V = 144,24 m și E = 142,14 m. Terenul este situat la circa 145 m sud de axul străzii Orizont și la circa 500 m nord de Mureșul Mort, deci în afara zonei lui de influență.

Terenul este accesibil în două modalități:

1) prin intermediul străzii realizate de către investitorii (persoane fizice private) care au obținut HCML nr. 136 din 4 iunie 2010 în vederea construirii de case unifamiliale (strada ".../18", categoria IV);

2) folosind drumul de exploatare De 1562 pe o distanță de circa 700 m, pînă la intersecția acestuia cu strada Orizont și în prelungirea străzii Mircea Vodă.

Familia Morcan a decis să achiziționeze un segment din strada ".../18" (extras CF cu nr. cad. 334976 și nr. parcelă A1564/9-10/1-10/2-11/18 în cotă de 800/30.000) obținînd în urma acestei achiziții și acordul notarial al celorlalți proprietari ai străzii asigurați în acest moment că familia Morcan va participa la toate cheltuielile legate de realizarea dotărilor edilitare comune. Acordul lor este statuat prin Declarația notarială nr. 462 emisă de către Biroul Notarial Public TODOR DAN și autentificată în data de 16 aprilie 2013. În urma unei noi solicitări de consultanță, Serviciul de Dezvoltare Urbană și Protejarea Monumentelor din cadrul Primăriei municipiului Arad ne-a comunicat acordul său de a folosi strada ".../18", prin adresa nr. 72930/A2 din 16.12.2013.

Această variantă de accesare este preferabilă pentru că implică o stradă realizată și practicabilă și face legătura directă și cea mai scurtă cu strada Orizontului. Strada va rămîne privată, dar dotările edilitare realizate de către proprietarii ei vor intra în patrimoniul public.

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Aspecte generale

Pe suprafața de 2.500 mp cu propuneri, nu există la ora actuală nici o construcție și nici vegetație de talie mare sau mijlocie. Terenul este lipsit de denivelări notabile iar apa meteorică nu stagnează. Pe părțile laterale terenul este adiacent unor loturi care au obținut deja hotărîri P.U.Z. pentru construirea de case unifamiliale în curți proprii, dintre care unele s-au și concretizat. La nord terenul se învecinează cu un lot agricol înconjurat pe trei părți de loturi construibile, iar la sud se află drumul de exploatare De 1562.

În concluzie apreciem că după luarea măsurilor necesare de echipare edilitară, terenul d-lui Marcel Morcan va putea deveni zonă intravilană cu destinație locativă.

2.3.2 Relief, hidrografie, vegetație

Terenul este relativ plat, avînd cota topometrică medie de 107,30.

Zona nu beneficiază de vegetație bogată sau valoroasă, preponderente fiind resturile de culturi agricole (porumb).

La circa 500 m spre sud se află Mureșul Mort, dar zona nu este inundabilă. Rîul Mureș se găsește la aproximativ 2 km spre sud, dincolo de aeroportul Arad.

2.3.3 Analiza geotehnică

I. INTRODUCERE

I.1 Pentru date privind cunoașterea amplasamentului s-a apelat la studiul realizat de către S.C. "Geoproiect" S.R.L. pentru terenul estic adiacent lotului familiei Morcan. Cercetarea terenului s-a făcut prin intermediul unui foraj geotehnic realizat în anul 2007.

I.2 Conform ordinului nr. 1216, normativ privind exigențele și metodele cercetărilor geotehnice a terenurilor de fundare – Indicativ NP-074/2002, amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui factor de risc geotehnic mic.

II. DATE GENERALE

II.1 Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea Arad, cote 107 – 107,50

II.2 GEOMORFOLOGIC terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

II.3 GEOLOGIA ZONEI

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 circa 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începînd de la suprafață, de circa 250 m, și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen), prezentînd o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masă, de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

II.4 HIDROLOGIA ZONEI

Amplasamentul se situează în municipiul Arad, iar alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

II.5 Conform macrozonării seismice după Normativ P100-92, municipiul Arad se încadrează într-o zonă seismică de calcul notată cu "D", căreia îi corespund: $a_g=0,16g$ și $T_c=1,0$ sec.

II.6 Adîncimea de îngheț-dezghet a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m.

III STRATIFICAȚIA TERENULUI ȘI CARACTERISTICILE FIZICO-MECANICE

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

Geologic, amplasamentul este situat pe formațiunile estice ale depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situat la circa 1000 m adâncime, stau formațiuni sedimentare ale panonianului și cuaternarului.

Cuaternarul are o grosime de circa 250 m, începînd de la suprafață, și este constituit din pietrișuri în masă de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Avînd doar caracter informativ, dintre concluziile și recomandările care se pot desprinde la nivelul acestei faze de proiectare se menționează:

- terenul se prezintă plan și are stabilitatea generală asigurată ;
- stratificația este constituită din:
 - sol vegetal pînă la 0,50 m adâncime
 - argilă cafenie plastic-vîrtoasă spre bază, cu rare concrețiuni de calcar pînă la 1,30 m adâncime
 - urmează o argilă prăfoasă cafenie plastic-vîrtoasă cu concrețiuni de calcar pînă la 2,10 m adâncime
 - argilă cafenie plastic-vîrtoasă cu concrețiuni de calcar și intercalații ruginii-cenușii pînă la 2,60 m adâncime
 - praf argilos ruginiu-cenușiu pînă la adâncimea de 2,90 m, care trece apoi la praf nisipos argilos cafeniu plastic-consistent, pînă la adâncimea de 3,30 m
 - nisip mijlociu cafeniu de îndesare medie pînă la 3,90 m adâncime, urmat de nisip grosier cafeniu cu pietriș în masă pînă la adâncimea de investigare.

Nivelul hidrostatic a fost semnalat la adâncimea de **3,30 m** față de nivelul actual al terenului. Nivelul hidrostatic poate prezenta variații importante, în funcție de nivelul apei din Mureș și de volumul precipitațiilor din zonă.

Adâncimea maximă de îngheț-dezgheț este de 0,80 m.

Luînd în considerare condițiile de fundare menționate, pînă la completarea gradului de cunoaștere a amplasamentului se recomandă următoarele:

- o fundare directă la adâncimea de 0,90 m pe stratul de argilă cafenie plastic-vîrtoasă ;
- adâncimile optime de fundare și presiunile admisibile de calcul ale terenului de fundare vor fi stabilite pe baza studiilor care se vor întocmi, adaptate și corelate în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectelor propuse. În vederea stabilirii cît mai precise a condițiilor de fundare la nivelul fiecărui obiect în parte, se recomandă executarea a minimum unui foraj pentru fiecare obiect care se va proiecta. Se vor epuiza în mod obligatoriu toate umpluturile întîlnite pe amplasamentele propuse.

În conformitate cu normativul P100/2006 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $a_g=0,16g$ și perioada de colț $T_c=1,00$ sec.

IV. APA SUBTERANĂ

A fost interceptată în forajele efectuate (2007) la adâncimea de 3,30 m.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă precum și de variația nivelului râului Mureș, aflat la circa 2 km spre sud.

V. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Stratificația terenului de pe amplasament a fost arătată la cap.III și este redată la finele studiului de analiză geotehnică, pe fișa sondajelor.

Din analiza rezultatelor obținute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare, se desprind următoarele aspecte mai importante:

- stratificația terenului este constituită din umpluturi cu grosimi de 0,50 m – 1,00 m, urmat de argile cafenii-gălbui cu concrețiuni calcaroase cu grosimi de 2,60 m, iar la bază sunt urmate de straturi argiloase-prăfoase nisipoase cafenii-gălbui;
- apa subterană este cantonată în zonă la adâncimi de 3,30 m;
- se recomandă fundarea directă la adâncimea de 0,90 m pe stratul de argilă cafenie plastic-vîrtoasă.

2.3.4. Riscuri naturale

Zona nu este supusă riscului de alunecări de teren ample.

Depozite neautorizate de gunoaie sau deșeuri de construcții există în zonă, dar sunt de mică amploare.

Pentru evitarea problemelor considerăm utile următoarele:

- ridicare CTS la cota minimă de 108,00 (actualmente cota medie este 107,30);
- cota eventualelor subsoluri: cca 106,40 - 106,50

Totodată nu trebuie omis faptul că:

- sunt posibile și alte investiții în zonă;
- creșterea ocupării terenului cu construcții, drumuri, platforme, etc., grăbește substanțial deversarea apelor pluviale în canalizarea propusă a fi legată de stația Arad.

2.4 Căi de comunicații

2.4.1 Drumuri

Cartierul Bujac al municipiului Arad are o tramă stradală rectangulară, dar nelegată direct și funcțional de zona studiată aflată la sudul străzii Orizontului (categoria III).

În zonă se mai găsesc 2-3 drumuri de exploatare agricolă, neamenajate, care preiau un trafic ocazional.

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1 Funcțiuni în zonă

În zona studiată se delimitează clar două tipuri de funcțiune: agricol și locuire, cu tendința majoră de urbanizare a întregii suprafețe dintre strada Orizont și drumul de exploatare De 1562.

2.5.2 Calitatea construcțiilor, servicii

Terenul care face obiectul acestui proiect se află în apropierea unor loturi construite actualmente sau care se vor dota în viitorul apropiat cu case unifamiliale dispuse izolat. Aceste zone sunt dispuse pe toate laturile, cu excepția celei sudice.

În cartierul Bujac există o parte dintre serviciile și dotările de folosință zilnică sau săptămînală, iar în zona centrală se regăsesc toate tipurile de servicii și dotări, din care cele mai apropiate sunt la circa 1,5 km. Dotările școlare cele mai apropiate sunt la circa 2 km.

2.5.3 Disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă clar două categorii de probleme aferente acestui capitol:

- cele legate de cartierul existent și de zonele urbane propuse;
- cele deduse din posibilele conflicte cauzate de relația existent-propus, prezent-viitor apropiat.

Dintre acestea, subliniem ca elemente majore:

- pentru locuitorii din zonă, relația cu centrul cartierului va fi destul de dificilă și de greoaie; însuși serviciul de transport public este deficitar;
 - alternanța terenuri utilizate – terenuri neutilizate, cu limite fizice nedefinite;
 - lipsa de drumuri și accese amenajate;
 - relație inexistentă cu zona înconjurătoare;
 - blocarea posibilității de legătură directă a terenului d-lui Morcan cu strada Orizont, prin faptul că s-a construit o casă cu anexe pe lățimea întregului lot;
- Aspectele enumerate mai sus sunt cele majore și relevante în prezent. Prin rezolvarea lor se va crea un impact pozitiv asupra următoarelor probleme secundare:
- aspectul arhitectural incoerent
 - caracterul nedefinit urban/rural al zonei
 - dotări și infrastructuri insuficiente
 - bivalența sau opoziția dintre zona de nord și cea de sud a cartierului
 - necesarul și amplasarea dotărilor, raportate la utilizatori (școală, biserică, comerț, etc)
 - preluarea în noile proiecte a elementelor de arhitectură tradițională locală

- asigurarea cu toate utilitățile urbane ale întregii zone (existent și propus)
Opțiunea și decizia pentru marcarea caracterului zonei sunt clar enunțate în C.U., prezenta documentație fiind în spiritul acestor opinii.

2.6 Echiparea tehnico-edilitară

2.6.1 Alimentarea cu apă

ISTORIC ȘI PREZENTARE GENERALĂ

Zona studiată în acest proiect dispune de rețea de alimentare cu apă în partea de nord, prin intermediul bransamentelor și extinderilor realizate pentru loturile deja construite. Strada Orizont este dotată cu rețea de apă potabilă, canalizare, pluvial și gaz metan.

2.6.2 Canalizare menajeră

Incinta cu propuneri nu dispune actualmente de canalizare.

2.6.3 Canalizare pluvială

Canalizare pluvială există pe strada Orizont. Pe terenul familiei Morcan apele meteorice sunt absorbite direct în pământ.

2.6.4 Electricitate

Pe strada Orizont există LEA 0,4 kV, rețea de la care se alimentează câteva dintre noile case construite în vecinătatea vestică a terenului d-lui Marcel Morcan (pe strada privată ".../18").

2.6.5 Telefonie

Strada Orizont este dotată cu linie telefonică.

2.6.6 Gaze

Pe strada Orizont s-a realizat în ultimii ani rețeaua de alimentare cu gaz metan.

2.6.7 Alimentarea cu energie termică

În partea sudică a cartierului Bujac, la fel ca pe amplasament, nu există producător, distribuitor sau utilizator de energie termică produsă centralizat.

2.7 Probleme de mediu – existent

2.7.1 Surse de poluare

2.7.1.1. Poluarea solului

Fiind neconstruită și folosită ca teren agricol pentru culturi neintensive, zona este lipsită actualmente de surse notabile de poluare. Acest avantaj va rămâne și în viitor, deoarece terenul rămâne în proprietate privată și e destinat construcțiilor de case unifamiliale.

2.7.1.2. Poluarea apei

Nu există factori locali care să influențeze negativ apa subterană. În caz de inundații apele pot antrena materiale depozitate sau aruncate, ceea ce ar putea degrada calitatea freaticului, dar numai pe timp limitat. Acest risc poate fi redus prin realizarea de drenuri, rigole și prin extinderea rețelei de canalizare din cartier de-a lungul străzii private ".../18" până pe lotul familiei Morcan.

2.7.1.3. Poluarea aerului

Zona studiată beneficiază de o calitate bună a aerului, superioară altor zone din oraș. Acest fapt se datorează lipsei activităților industriale. Singurele deteriorări ale calității aerului se datorează sporadic incendierii resturilor vegetale de pe terenurile agricole, și nesemnificativ traficului (reduc) de pe strada Orizont.

2.7.1.4. Poluarea sonoră

Nu există poluare sonoră în zonă, cu rare excepții când de pe Aeroportul Arad decolează sau aterizează aparate de zbor de capacitate mare.

2.7.2 Cadrul natural

2.7.2.1. Relația cadru natural – cadru construit

La data întocmirii acestei documentații, este evidentă rata rapidă de schimbare a caracterului agricol al zonei în beneficiul construirii de case unifamiliale dispuse izolat. Un număr de case sunt deja finalizate sau în curs de execuție, iar pentru altele (de exemplu zona vecină laturii estice) există P.U.Z.-uri aprobate. Conform reglementărilor în vigoare, circa 30-40% din suprafața fiecărui lot construit va fi folosită pentru amenajarea de spații verzi.

2.7.2.2. Evidența riscurilor naturale și antropice

Întreaga zonă dispusă la sud de strada Orizont nu este expusă riscurilor naturale majore cum ar fi inundațiile sau incendiile.

2.7.3 Căi de comunicație

Zona nu dispune de drumuri amenajate, artere importante și căi ferate, acestea fiind amplasate la distanțe mari. Artera de comunicație care contează pentru relația cu cartierul Bujac, implicit cu restul orașului, este strada Orizont, aflată la circa 145 m spre nord (categoria III). La strada Orizont se poate accede prin intermediul străzii private ".../18" din proiectul care a primit hotărârea PUZ prin HCML nr.136 / 2010 (pe latura vestică a terenului d-lui Marcel Morcan). După finalizarea ei și dotarea cu utilități urbane, strada va rămâne privată, corespunzătoare unui drum de categoria IV.

2.7.4 Echipare tehnico-edilitară

Cu excepția extinderilor și branșamentelor la rețelele străzii Orizont, prezentate la capitolul 2.6, nu există echipare tehnico-edilitară în zonă.

2.7.5 Valori de patrimoniu, potențial balneo-turistic

În zona studiată nu există valori de patrimoniu, zone construite protejate, monumente arhitecturale, clădiri sau terenuri cu destinație specială. De asemenea nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

La aproximativ 2 km spre sud există digul râului Mureș.

2.8 Opțiuni ale populației

Cartierul Bujac este unul dintre cartierele "retrase" ale orașului, fiind amplasat la 5 km față de gara centrală și la 1,2 km față de artera majoră a zonei, Calea Aurel Vlaicu. Acest fapt îl face însă atractiv pentru cei care doresc să locuiască într-o zonă urbană mai relaxată, cu regim de înălțime redus și mai expusă beneficiilor elementelor naturale decât zonele centrale ale orașului. Cei care investesc în construcția de case în această zonă nu percep ca pe un handicap faptul că majoritatea facilităților importante sunt îndepărtate și se accesează doar prin folosirea automobilelor proprii. Efortul lor de a realiza zone de locuire cu standard ridicat va fi în beneficiul întregului cartier, care este actualmente populat în mare parte de persoane cu venit sub media economiei naționale. Exigențele, posibilitățile și realizările noilor locatari vor provoca răspunsul furnizorilor de bunuri și de servicii, și vor servi ca model pentru următorii investitori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, CU și consultarea cu furnizorii de utilități, rezultă că aceste elemente pot constitui o premiză reală pentru abordarea unor propuneri pentru întreaga zonă studiată, incluzând prin aceasta:

- extinderea intravilanului pentru construire de locuințe, conform P.U.G. aprobat
- crearea de loturi de mărime medie pentru locuințe unifamiliale
- relația corectă cu loturile vestice și estice, precum și cu cartierul situat la nord.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Acesta conține prevederi pentru zonă (UTR 16), care la data întocmirii P.U.G. era intravilan destinat realizării de case dar cu interdicție temporară de construire pînă la elaborarea și avizarea P.U.Z.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul este amplasat în ansamblul cîmpiei adiacente luncii Mureșului, dar în sine nu prezintă elemente speciale de atractivitate. Fiind însă ușor edificabil prin lipsa denivelărilor și a condițiilor geologice bune, se pretează amenajării peisagere a spațiilor verzi din incintele curților viitoarelor case. Majoritatea speciilor endemice de plante decorative pot fi folosite în acest scop.

Condițiile geologice și de fundare sunt prezentate în studiul de specialitate. Zona seismică este "D", $a_g = 0,16g$ iar $T_c = 1,00$.

În proiectarea viitoarelor case care vor fi amplasate pe cele cinci parcele rezultate, va trebui să se țină cont de faptul că în Arad vînturile dominante sunt cele din N-V (conform încadrării climatice a zonei).

3.4 Modernizarea circulației

3.4.1. Circulația rutieră

După sistematizarea terenului (prin îndepărtarea stratului vegetal și realizarea de umpluturi) se va trasa o alee carosabilă privată în incintă, care să servească cele cinci case unifamiliale din curțile rezultate în urma parcelării lotului.

Aleea carosabilă interioară va fi realizată de-a lungul laturii estice a lotului, pe direcția sud-nord, și va servi cinci parcele aliniate toate pe partea ei stîngă (vestică). Această distribuție este de tip "simplu tract", și conform Regulamentului de Urbanism H 525/1996 articolul 4.11 aliniatul 4.11.1.** va avea lățimea de 5,5 m (4,50 m carosabil + 1 m gazon armat). Lungimea aleii fiind de 140 m, vor exista trei supralărgiri de depășire și posibilitatea de întoarcere din trei mișcări la capătul aleii. Cele trei zone de supralărgire vor fi continuate cu cîte două locuri de parcare alăturate, cu excepția parcelei nr. 5 unde există un singur loc de parcare de tipul "fundătură". Fiecare lot de casă va beneficia astfel de o parcare exterioară lui, rămînînd ca în suprafața de circa 15% platforme și alei ale fiecărei curți să se realizeze și una sau două parcări interioare în garaje, carporturi sau parcări descoperite.

Prefigurarea acestei alei în proiectul de față a trebuit să fie versatilă, din cauza dimensiunilor reduse ale tuturor elementelor care compun

ansamblul, în așa fel încât să se încadreze în cerințele impuse de Regulamentul de Urbanism pentru categoria “case individuale dispuse izolat”.

Aleea carosabilă va fi iluminată în momentul folosirii ei de către automobilele locatarilor sau de către pietonii din incintă, prin amplasarea pe gardul estic a unui șir de lămpi cu senzori de mișcare.

Aleea carosabilă va fi adiacentă laturilor lungi ale parcelelor, frontul acestora fiind orientat către sud sau nord și avînd dimensiunea de 12,45 m.

Fațada principală a primei case va fi orientată spre drumul public de exploatare agricolă De 1562, care în viitorul apropiat va deveni stradă urbană, similară ca lungime și importanță actualei străzi Orizont. *Aleea de incintă va rămîne privată, cu acces controlat, și nu este relevantă în contextul urban.*

Sistemul rutier pentru aleea carosabilă va fi cel specific traficului mediu:

- beton asfaltic 3 cm
- binder criblură 4 cm
- piatră spartă 25 cm
- balast 15 cm

Pe latura estică se va crea o fișie de 1 m lățime pavată cu gazon armat, care să permită trecerea ocazională a automobilelor, dar în același timp să îmbunătățească aspectul zonei limitrofe gardului.

Aleea privată va debușa în De 1562, care actualmente este drum de pămînt.

Din De 1562 locatarii vor avea **două posibilități de accesare a străzii Orizont:**

1) prin intermediul străzii realizate de către investitorii (persoane fizice private) care au obținut HCML nr. 136 din 4 iunie 2010 în vederea construirii de case unifamiliale (strada “.../18”);

2) folosind drumul de exploatare De 1562 pe o distanță de circa 700 m, pînă la intersecția acestuia cu strada Orizont și în prelungirea străzii Mircea Vodă.

Legarea de strada privată existentă “.../18” presupune ca dl. Morcan să realizeze pe cheltuiala sa un tronson de stradă urbană de categoria III pe traseul De 1562, în lungime de 50 m și lățime de 7 m (6 m carosabil și 1 trotuar de 1 m), care să lege aleea de incintă a microcomunității cu strada privată.

Considerăm că aceasta este soluția optimă de accesare a parcelei d-lui Morcan, fără de care acest teren va rămîne o insulă virană nevalorificată, între zone care au obținut deja hotărîri de urbanizare în urma unor documentații P.U.Z. aprobate în CLM Arad.

Pentru a permite transformarea în viitor a De 1562 în stradă de categoria III sau superioară, în cadrul primei parcele de la frontul stradal se va rezerva o zonă în suprafață de 126 mp (10,45 m adîncime) cu interdicție de construire.

3.4.2 Trotuare, platforme, parcaje

Fiind o zonă de folosință privată, incinta va beneficia de o alea carosabilă de 4,5 m lățime, fără trotuar. Caracteristicile impuse prin acest proiect clasează aleea în categoria căilor de circulație de importanță locală,

cu o singură bandă, cu o lățime de minim 3 m și fără obligația de a avea trotuar.

Vor exista 3 supralărgiri pentru întoarcerea automobilelor, terminate cu 5 locuri de parcare.

Nivelul bordurilor va fi coborât la nivelul carosabilului în zonele acceselor în curți (conf. N 051/2001).

3.4.3 Transportul în comun

În cartier există doar serviciul de transport în comun prin intermediul autobuzelor.

3.4.4 Circulația pietonală, piste bicicliști

Toate străzile cartierului Bujac dispun de trotuare și suprafețe carosabile, dar nu de piste dedicate bicicliștilor. Ținând însă cont de circulația rutieră redusă, folosirea bicicletelor pe carosabil se poate desfășura relativ în siguranță. Oricum prospectul redus al tuturor străzilor existente nu permite crearea unor piste velo dedicate.

3.5 Zonificarea funcțională, reglementări

Conform celor precizate anterior, zona luată în studiu are suprafața de 50.731 mp iar incinta cu propuneri are suprafața de 2.500 mp.

Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la imperativul folosirii corecte a terenului și de la necesitatea încadrării armonioase într-o zonă ale cărei caracteristici sunt în proces de transformare radicală prin trecerea de la terenurile agricole tradiționale la zone urbane cu destinație locativă. Este de subliniat faptul că toate terenurile din vecinătate care au obținut hotărâri P.U.Z. sau ale căror documentații sunt în derulare au ca scop crearea de parcele pentru construirea de case unifamiliale cu exigențe contemporane în ce privește confortul și aspectul. Numitorul comun al proiectelor se referă la regimul mic de înălțime, crearea de case unifamiliale independente sau de tip "duplex" și plasarea acestora în sistem izolat, în curți proprii îngrădite.

Zona care face obiectul acestui proiect este de amploare foarte mică, este unitară și e notată "Z1". Suprafața ei este de 2.500 mp și este delimitată în felul următor:

- la N: lotul agricol A 1564/12/1;
- la E: o zonă formată prin contopirea a 6 loturi agricole intravilane pentru care s-a obținut Hotărârea PUZ HCML 232 / 2010 de parcelare în vederea construirii a 48 de case unifamiliale și a unei străzi cu două benzi carosabile și trotuare;
- la S: drumul de exploatare agricolă De 1562;
- la V: zonă de case unifamiliale finalizată parțial, conf. HCML 136/4.06.2010.

Zona descrisă în acest proiect are exclusiv destinația de locuire și va cuprinde 5 parcele cu suprafața după cum urmează:

- parcela 1 = 319,86 mp;
- parcela 2 = 322,12 mp;
- parcela 3 = 322,12 mp;
- parcela 4 = 321,20 mp;
- parcela 5 = 309,85 mp;
- alee carosabilă = 716 mp

Spațiul verde amenajat din incinta studiată va fi de minimum 623,26 mp (24,93%). La acesta se va mai adăuga spațiul verde rezultat din modul de folosire a zonei de locuire, astfel încât în final zona verde totală va fi de minim 30% din suprafața totală a terenului.

Pentru fiecare dintre cele 5 parcele preconizate se propune câte o casă unifamilială cu regim de înălțime maxim S+P+M sau S+P+1E cu șarpantă sau terasă necirculabilă.

Pentru o folosire optimă a terenului și pentru ca în final microcomunitatea rezultată în urma parcelării și construirii acestui lot de teren să se încadreze pe deplin în ansamblul construit definit de suma proiectelor P.U.Z. aprobate pentru zona situată în sudul străzii Orizont, indicii de ocupare a terenului și regimul de înălțime impuse vor fi foarte asemănători cu cei ai noilor zone vecine:

■ Înălțimea maximă la cornișă se propune a fi de **7,50 m** iar înălțimea maximă la coamă se propune a fi de **10,50 m**. Panta invelitorilor se recomandă a fi de 30° - 35° în cazul elementelor ceramice sau din beton, și de minimum 15° în cazul tablei și a șindriței bituminoase.

■ Pentru fiecare parcelă, P.O.T. maxim admis va fi **40%** iar C.U.T. maxim admis va fi **1,2**.

- Casele vor fi obligatoriu retrase de la mezuina vestică și nordică a terenului, cu distanța de H/2 din înălțimea fațadelor pînă la cornișă/streașină. În condițiile acestui P.U.Z., aceste fișii needificabile vor avea lățimea maximă de **3,75 m**. Lățimea minimă a acestei fișii va fi cea impusă de Codul Civil.

- Toate casele vor fi retrase cu **1 m** de la aliniamentul cu aleea carosabilă de incintă (pe latura lor estică) pentru a permite realizarea de garduri neîntrerupte de fațadele estice. În condițiile alinierii, casa nr. 5 dispune de o retragere mai mare de la gardul estic, datorată faptului că în dreptul ei aleea carosabilă se îngustează.

- Forma clădirilor poate fi dreptunghiulară, monobloc sau articulat.

- Toate casele vor fi de tip izolat, înconjurate de spațiul verde al propriilor curți.

- Fiecare parcelă construibilă va trebui să păstreze minimum 30% spațiu verde amenajat în manieră peisageră.

- Fiecare curte va trebui să permită accesul autovehiculelor proprii în incintă, prin intermediul unei porți cu lățimea minimă de 3 m. În acest scop se impune construirea caselor cu o retragere de 6 m de la frontul stradal, cu excepția casei nr.1 și a casei nr. 5 la care retragerea va fi de 4,50 m respectiv

de 2,40 m. Este obligatorie posibilitatea parcării sau garării a cel puțin un autovehicul în interiorul unei parcele.

Soluțiile arhitecturale finale vor fi stabilite prin DTAC pentru fiecare parcelă în parte.

Pe ansamblul zonei de 2.500 mp se stabilesc următorii indici maximali:

	existent	propus/parcelă
P.O.T. (procentul de ocupare al terenului)	0,00%	40%
C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului)	0,00	1,2

În funcție de natura și tipul investiției, investitorul și beneficiarii vor acționa în strictă concordanță cu prevederile normelor generale și specifice pentru protecția muncii și a cerințelor P.S.I. privind proiectarea și utilizarea construcțiilor. Prin caracterul său, zona nu cuprinde activități cu risc major în acest domeniu.

BILANT TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - INCINTĂ PROPUNERI: 2.500 mp

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	DESTINAȚIA	mp	%	mp	%
1	Zonă locuire	0	0,00	1.098,24	43,92
2	Dotări, servicii	0	0,00	0	0,00
3	Teren agricol intravilan	2.500	100	0	0,00
4	Spații verzi neamenajate	0	0,00	0	0,00
5	Spații verzi amenajate	0	0,00	623,26	24,93
6	Spații verzi de aliniament	0	0,00	0	0,00
8	Sport, agrement	0	0,00	0	0,00
9	Carosabil	0	0,00	716	28,65
10	Platforme, parcaje	0	0,00	62,50	2,50
	TOTAL GENERAL	2.500	100	2.500	100

	existent	propus / parcelă
P.O.T.	0,00%	40%
C.U.T.	0,00	1,2

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Considerente generale:

Pentru a crea condiții optime de locuire în zonă și a asigura utilitățile de toate categoriile la calitatea impusă de normele UE privind dezvoltarea durabilă în funcție de context și posibilități, acestea se propun a fi rezolvate în totalitate prin racord la rețelele majore, folosind în măsura posibilităților trasee subterane.

Întreaga investiție va fi realizată de către beneficiari, fără nici o pretenție materială din partea Primăriei municipiului Arad.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Deoarece terenul d-lui Marcel Morcan este situat relativ departe de strada Orizont unde se află rețeaua publică de apă, viitoarele parcele se vor branșa la extensia autorizată pentru alimentarea caselor deja construite pe lotul din laterala vestică a terenului. În acest scop se va obține avizul de principiu al furnizorului de apă-canal a municipiului Arad, iar lucrarea trebuie finalizată pînă la recepția primei clădiri de locuit.

Calculul pentru necesarul de apă se face conform SR 1343/1/95 și STAS 1478/90, și cuprinde elemente pentru:

- nevoile gospodărești
- nevoile publice
- spălare, întreținere spații verzi
- întreținere restituție apă
- rezervă de incendiu

Necesarul de apă pentru stingerea focului din exterior va fi asigurat prin utilaje publice de stins incendiul, propunîndu-se instalarea de hidranți stradali supraterani pe barele de rețea.

În cazul utilajelor publice de stins incendiile se va asigura debitul de incendiu normat de 5 l/s la hidranții supraterani și 0,7 bari presiune de funcționare.

Pentru asigurarea serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare menajeră a obiectivelor propuse în prezenta documentație se vor analiza împreună cu S.C. "COMPANIA DE APĂ ARAD" S.A. soluțiile tehnico-economice pentru dezvoltarea sistemelor municipale de alimentare cu apă potabilă și de canalizare menajeră din zonă.

Conductele sistemului de distribuție propus pentru străzile din interiorul zonei studiate se vor realiza din PEHD și vor avea diametrele rezultate din breviarul de calcul al dimensionării (pentru perspectiva de calcul de 25 de ani), conform SREN 1343/2006.

3.6.2. Canalizarea menajeră propusă

Ca și în cazul alimentării cu apă, se va realiza racordul la rețeaua deja autorizată situată pe strada ".../18". În acest sens se impune:

- realizarea unei rețele interne de canalizare, care se va racorda la rețeaua existentă, folosind traseul De 1562 pe o lungime de 50 m;
- realizarea colectorului de canalizare menajeră în sistem gravitațional pe alea carosabilă proiectată în interiorul zonei studiate. Secțiunile tuburilor care se vor folosi pentru sistemul de distribuție al canalizării menajere nu vor fi mai mici decât cele recomandate de standardele românești în vigoare.

Conductele sistemului de distribuție canalizare menajeră al aleii carosabile din incintă se vor realiza din PVC-KG și vor avea diametrele rezultate din breviarul de calcul al dimensionării (pentru perspective de calcul de 25 de ani), conform SREN 1343/2006.

Soluțiile finale referitoare la modalitatea de branșare vor fi stabilite de către operatorul CA în avizul pentru furnizarea serviciilor de apă și canalizare, care se va solicita la faza DT doar după aprobarea PUZ.

3.6.3. Canalizarea pluvială propusă

Apele meteorice, considerate convențional curate, vor fi colectate de pe acoperișuri prin intermediul burlanelor și jgheburilor și direcționate spre aleea carosabilă, de unde prin intermediul canalizării pluviale de incintă vor fi direcționate spre canalizarea pluvială a străzii ".../18". O parte din aceste ape va fi absorbită în mod natural în teren. Colectorul de canalizare pluvială se va realiza în sistem gravitațional, prin tuburi din PVC-KG cu secțiune în acordanță cu normele românești. Diametrul tuburilor va rezulta din calculul dimensionării pentru perspectiva de calcul "25 de ani", conform SREN 1343/2006.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Soluția cea mai abordabilă este extinderea rețelei LEA 0,4 kV care alimentează strada Orizont și casele de pe strada ".../18". Soluția oficială și finală de alimentare cu energie electrică va fi stabilită de către S.C. "ENEL DISTRIBUȚIE BANAT – C.E. ARAD", prin avizul de soluție tehnică. Acest aviz se va obține după aprobarea P.U.Z., înainte de aceasta acordându-se un aviz de principiu.

Ca soluție preconizată, schema de alimentare cu energie electrică a viitoarelor case ar putea consta în realizarea următoarelor instalații:

- rețele de distribuție de 0,4 kV, prin care vor fi alimentate atât casele cât și iluminatul aleii carosabile;
- branșamente electrice de 0,4 kV pentru fiecare casă, cu măsurarea individuală a consumului prin bloc de măsură și protecție monofazat sau trifazat.

Se va asigura racordul distinct pentru fiecare casă plus iluminatul exterior, corespunzător normelor, pentru 0,4 kV.

3.6.5. Telecomunicații – propuneri

În zona studiată se propun amplificări și extinderi ale rețelelor telefonice pentru a asigura tuturor utilizatorilor din zonă posibilitatea racordării la liniile telefonice cu acces național și internațional. Se vor asigura caracteristici tehnice adecvate și pentru alte sisteme de comunicare (fax, internet, cablu TV, TV cu circuit închis, etc.) în relație cu vecinătățile. Un avantaj datorat tehnologiei aflate în dezvoltare rapidă îl constituie posibilitatea folosirii transmisiunilor de tip "wireless", care va duce în viitorul apropiat la renunțarea branșării prin cabluri supra sau subterane. Totuși în prezent

această posibilitate, deși funcțională, nu o considerăm o variantă pentru acest proiect. Cablarea care se va realiza va fi subterană.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale sau GPL

Dintre toate utilitățile necesare, alimentarea cu gaze naturale de la rețeaua publică este cea mai problematică, din cauza distanței mari față de strada Orizont care semnifică limita sudică a posibilelor puncte de branșare.

Din această cauză încălzirea fiecărei case se va face prin intermediul unei centrale termice proprii al cărei combustibil poate fi:

- solid (lemn, peleți, rumeguș)
- lichid (motorină)
- curent electric
- surse neconvenționale (geotermale, panouri solare, energie eoliană)

Mașinile de gătit vor putea funcționa pe bază de butelii cu GPL.

În perspectiva racordării în viitor la rețeaua de gaz metan din cartierul Bujac, o alegere justă este centrala termică individuală cu combustibil dual: lemn/peleți și gaz metan. Dotarea cu astfel de centrale ar rezerva posibilitatea de a folosi în viitor încălzirea cu gaz metan, care are următoarele avantaje:

- eliminarea depozitelor de combustibil solid sau lichid
- siguranță sporită în exploatare
- randament ridicat
- reducerea poluării mediului înconjurător

În cazul branșării la rețeaua publică de gaz natural, modalitatea de realizare va fi decisă de către operatorii autorizați.

Condiții tehnice de alimentare cu gaze naturale

Soluția tehnică de alimentare cu gaze naturale va fi furnizată de către operatorul licențiat S.C. "EON GAZ DISTRIBUȚIE" S.A.-C.O. Arad, în faza D.T.

După opinia noastră, alimentarea cu gaze naturale a celor cinci case care se vor construi pe parcelele de pe terenul d-lui Marcel Morcan vor consta în următoarele instalații:

- rețeaua existentă, extinsă;
- instalații de utilizare a gazelor naturale pentru fiecare casă;
- branșamente de gaze naturale pentru fiecare construcție și a posturilor de reglare-măsurare gaze.

3.6.7. Alimentarea cu energie termică

Nu este posibilă, deoarece cartierul Bujac nu este termoficat. Casele vor fi încălzite cu combustibili convenționali solizi sau lichizi, cu GPL sau gaz metan de la rețea, în cazul extinderii acesteia. O alternativă este încălzirea

prin intermediul surselor neconvenționale: pompe de căldură, panouri solare sau energie eoliană.

3.6.8. Gospodărie comunală

3.6.8.1. Deșeuri menajere și urbane

În cadrul microcomunității care se va forma prin construirea a cinci case pe terenul parcelat al d-lui Marcel Morcan va fi respectat Regulamentul de salubritate al municipiului Arad. Conform acestuia, resturile menajere vor fi colectate în recipiente speciali și evacuate la Deponeul ecologic municipal prin intermediul Serviciului de salubritate al Primăriei Arad.

Fiecare casă va dispune de un recipient de gunoi de 110 litri, amplasat într-o zonă specială a curții – cât mai departe de casele propriu-zise și ușor de accesat. În zilele în care autoutilitarele Serviciului de salubritate colectează gunoiul (de trei ori pe săptămână), recipientii vor fi amplasați la frontul stradal pentru golire.

3.6.8.2 Deșeuri industriale

Prin natura activității care se va desfășura pe terenul studiat (locuire), nu se produc deșeuri industriale. Dacă în casele propuse vor funcționa și alte activități dintre cele acceptate în zonă (cabinete, birouri) și se vor produce resturi biologice (de la cabinetele medicale) sau alte tipuri de gunoaie cu regim special de evacuare, acestea vor fi colectate în recipiente speciali, transportate de către firme specializate și incinerate în unitățile omologate pentru aceste activități de către Ministerul Sănătății ("Alviserv", ș.a.).

3.6.8.2. Transport în comun, platforme, parcaje

Cea mai apropiată rută de transport în comun cu autobuze se găsește pe strada Marnei, paralelă cu strada Orizont . Prin P.U.Z. aprobat cu Hotărîrea nr.232/2010 se propune înființarea unei stații facultative în sudul zonei luate în studiu, recomandare la care subscriem și noi.

3.7. Protecția mediului

Prin prezentul P.U.Z. s-au numit toate măsurile impuse de către legislația în vigoare pentru minimizarea sau chiar eliminarea poluării în zonă.

O caracteristică inalterabilă a zonei este funcțiunea de locuire, ceea ce limitează mult pericolele legate de poluarea mediului.

Propunerile și măsurile de intervenție (tehnice, juridice, urbanistice, ș.a.) privesc în execuție următoarele categorii de probleme – analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Eliminarea sau diminuarea surselor de poluare

1/1 Poluarea solului și apei – nu este previzibilă din următoarele motive:

- nu există în zonă activități care să prezinte pericol de noxe pentru sol, apă sau aer;
- toate categoriile de apă (pluvială, menajeră și P.S.I.) sunt colectate și dirijate în emisarii naturali sau în stații de epurare;
- toți consumatorii de apă din zonă sunt sau vor fi racordați la sistemul de distribuție a apei potabile (prin avizul C.A. Arad).

1/2 Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze se situează în limitele normale, fiind provocate de traficul auto (reduc în zonă). Prin plantarea grădinilor și a incintelor din zonă cu arbori de talie mijlocie sau mare și prin realizarea de împrejmuiri opace (garduri din zidărie) cu înălțime cuprinsă între 2 și 2,50 m, poluarea fonică se va reduce semnificativ.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

3.7.2.1. Pericolul inundațiilor

Riscul inundațiilor în zonă este redus, râul Mureș aflându-se la 2 km spre sud. În zona incintei cu propuneri nu există canale, și nici în proximitatea acestora, dar în spațiul agricol din sudul cartierului Bujac există un număr de canale vechi de irigație aflate sub control permanent prin intermediul barajelor mobile și a stațiilor de pompare. Se impune doar menținerea acestora în stare perfectă de funcționare, și reprimarea cu severitate a tendinței unor locuitori de a arunca diverse deșeuri în canalele de irigație.

3.7.3 Ape uzate

Apele uzate de toate categoriile se vor colecta în rețeaua de canalizare menajeră a zonei și vor fi dirijate prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face în mod centralizat prin intermediul autoutilitarelor specializate. Fiecare gospodărie trebuie să încheie în acest scop un contract cu societatea de salubritate, care golește de 3 ori pe săptămână pubelele scoase la frontul stradal. Gunoiul astfel strâns este transportat și deversat la Deponeul ecologic situat lângă C.E.T. Arad, gestionarea lui făcându-se conform normelor U.E. de către firma austriacă A.S.A.

3.7.5. Terenuri degradate

Suprafețele care pot fi considerate "terenuri degradate" sunt minime în zonă și vor fi eliminate în procesul de urbanizare. Ele se referă în special la canalele de irigație (vezi 3.7.2.1.) și zonele de depozitare ilegală a gunoiului și diverselor deșeuri. Acestea din urmă trebuiesc restaurate prin debarasarea deșeurilor la Deponeul ecologic, nivelarea terenului scos la lumină și

umplerea cu pământ curat pentru atingerea CTS preconizată prin proiectele în faza D.T. Pe terenul familiei Morcan și în vecinătatea imediată nu există terenuri degradate.

3.7.6. Perdele de protecție

Incinta aflată în studiu dispune de o suprafață prea mică de teren pentru a realiza perdele de protecție, dar va beneficia de cele care se vor realiza pe latura estică în urma amenajării aprobate prin HCML 232/2010.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

Nu există, toate vecinătățile construite fiind noi, realizate pe terenuri agricole și reprezentând construcții de amploare mică cu funcțiune locativă.

3.7.8. Refacerea peisagistică

Mai propriu este termenul de “facere”, pentru că actualmente terenul este agricol necultivat, fără vegetație notabilă (pârloagă). Exigențele actualului proprietar al terenului precum și cele ale viitorilor locatari vor impune plantarea incintei și a curților în manieră peisageră profesionistă. Se recomandă folosirea speciilor de plante, arbori și arbuști autohtoni, adaptate condițiilor locale de mediu și sol.

3.7.9. Potențialul turistic

În lipsa dotărilor necesare și a punctelor de interes, potențialul turistic este și va rămâne nesemnificativ.

3.7.10. Disfuncționalități

Îndeplinirea măsurilor redată în această documentație corectează majoritatea disfuncționalităților zonei, care acum a devenit un teren agricol neutilizat de tip “fundătură”, prins pe trei laturi între zone construite cu destinație locativă. Aspectele rezolvate se referă la:

- căile de comunicație: terenul trebuia legat de circulația din cartierul Bujac, lucru care se rezolvă prin accesarea la noua stradă “.../18”;
- rețelele edilitare: terenul va fi racordat la utilitățile esențiale:
 - alimentare cu apă
 - canalizare menajeră
 - canalizare pluvială (emisari la sud și vest)
 - curent electric
 - telefonie

Regretabilă și actualmente ireparabilă este anularea posibilității de extindere a aleii carosabile până în strada Orizontului, din cauza realizării unei case cu curte pe toată lățimea frontului stradal, adiacent străzii Orizontului.

Din informațiile obținute până acum, parcela intravilană agricolă prinsă

între terenul d-lui Morcan și curtea cu construcții adiacentă străzii Orizontului va rămâne grădină în folosința actualului proprietar.

3.8. Lista obiectivelor de utilitate publică

Conform celor specificate la capitolul 3.5, zona nu conține decât funcțiuni de interes local – locuințe cu mici anexe uzuale. S-ar putea crea obiective de interes semi-public de anvergură restrânsă, dacă unele case vor adăposti și activități lucrative permise prin acest P.U.Z. (cabinete, birouri, micro-puncte comerciale). Caracteristicile la nivel de detaliu vor fi stabilite și definitive în urma obținerii acordurilor, avizelor și autorizațiilor legale.

3.8.1. Tipuri de proprietate de teren

În zona cu propuneri nu există:

- terenuri în proprietate publică de interes național și județean (C.F. și D.N. sunt în afara incintei cu propuneri);
- terenuri în proprietate privată de interes național sau județean.

Celelalte tipuri de teren (proprietate publică și privată de interes local, proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice) sunt prezentate în planșa A-4/5 "Utilitate publică".

3.8.2. Circulația terenurilor

Aceasta cuprinde numai domeniul privat al d-lui Marcel Morcan – persoană fizică. Dumnealui va conlucra la realizarea obiectivelor din acest P.U.Z.

Întregul lot al d-lui Morcan are front la De 1562, care reprezintă teren în proprietatea Primăriei municipiului Arad. Pentru a accesa strada ".../18" dl. Morcan va realizadin fonduri proprii un segment carosabil asfaltat lung de 50 m și lat de 7 m între terenul său și strada sus-numită, suprapus actualului drum agricol De 1562.

4. CONCLUZII, MĂSURI DE URMAT ÎN CONTINUARE

4.1 Înscrierile în prevederile P.U.G.

Din cele prezentate la capitolele 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 și 3.8 rezultă respectarea prevederilor P.U.G. și C.U. nr. 78 din 2 februarie 2012 emis de Primăria municipiului Arad, cu corecturile legate de evoluția cartierului și a zonei față de data elaborării P.U.G.

4.2. Categoriile de intervenție

Funcțiunile propuse ale terenului sunt grupate consecvent și simplu, în manieră liniară, ceea ce va permite o etapizare ușoară a lucrărilor.

Prezentul memoriu reprezintă o sinteză a lucrărilor preconizate, care nu pretinde să epuizeze toate aspectele care vor apărea în viitor legate de acest lot, dar care subliniază prioritățile de natură tehnică.

Este imperativ ca nici una dintre investiții să nu se realizeze înainte de asigurarea tuturor utilităților esențiale (apă, canalizare, electricitate) – conform HG 1076/2004 și L50/91.

Toate intervențiile necesare trebuie realizate prin grija și din fondurile investitorilor privați.

4.3. Încadrare în programul de sistematizare a zonei

Ca elaboratori ai acestei documentații, considerăm că ea reflectă și sintetizează cerințele și posibilitățile zonei, în acord cu programul Primăriei municipiului Arad de valorificare a zonei. Acest efort conjugat va fi atât în beneficiul zonei și vecinătăților imediate, cât și a întregului cartier.

Condițiile și restricțiile sunt precizate în capitolele de propuneri și în Regulamentul de Urbanism.

4.4 Dispoziții finale

În vederea finalizării prevederilor din P.U.Z., pentru etapele următoare este necesară demararea următoarelor acțiuni:

- aprobarea P.U.Z. prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Arad;
- demararea procedurilor de valorificare a terenului și elaborarea caietelor de sarcini pentru investițiile concrete;
- impunerea – prin regulamente, caiete de sarcini, C.U. și A.C. - a unor rezolvări și soluții arhitecturale valoroase, de concept modern dar în același timp legat de specificul și tradiția zonei municipiului Arad.

Întocmit:

arh. dipl. Mariana Turda

Verificat:

arh. dipl. Elvira Șerban



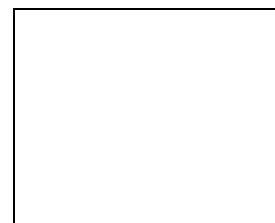
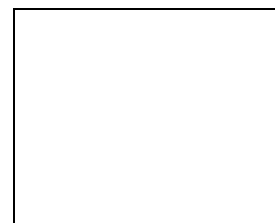
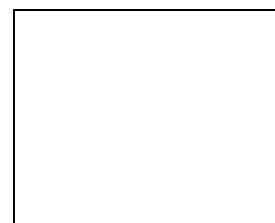
Arh.dipl. Mariana Turda – Birou individual de arhitectura ★ Nr. de inregistrare in T.N.A.: 582

Raiffeisen Bank: RO04 RZBR 0000 0600 0303 7003 ★ Romania, cod 310350, Arad, jud.Arad
Calea Aurel Vlaicu, nr. 98-100, bloc Z-22, scara A, apartamentul 2
computer- fax: 0357.819.514 ★ mobil: 0722.625.336 ★ e-mail: mariana.turda@gmail.com

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	P.U.Z. – Microcomunitate de 5 case unifamiliale
Amplasament:	Str. Orizont F.N., cartierul Bujac, Arad
Beneficiar:	Ioan Marcel Morcan și soția Ioana Adriana Morcan
Proiectant:	B.I.A. – arh. Turda Mariana
Proiect nr.:	138 / 2010

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI**PROIECTANȚI:**■ **ÎNTOCMIT:**B.I.A. - arh. **Mariana Turda**■ **R.U.R.:**arh. dipl. **Elvira Șerban**■ **TOPO:**P.F.A. "**DĂNUȚ LUCIAN IOAN**"

BORDEROU DE VOLUME

VOLUMUL I:	MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z. Microcomunitate de 5 case unifamiliale strada Orizont F.N., cartierul Bujac municipiul Arad
VOLUMUL II:	REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

7 mai 2014

ÎNTOCMIT

arh. dipl. Mariana Turda

BORDEROU – volumul II

PIESE SCRISE:

1. FOAIE DE CAPĂT
2. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI
3. BORDEROU VOL. II
4. REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

- I.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
- I.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII
- I.3 DOMENIUL DE APLICARE

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

- A. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- B. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- C. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- D. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- E. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- F. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- G. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Cap. 1: Zone și subzone funcționale, UTR-uri (descriere)

Cap. 2: Utilizare funcțională

Cap. 3: Condiții de amplasare, conformare, echipare a clădirilor

3.1: Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.2: Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

3.3: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.4: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

3.5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurii

Cap. 4: Interdicții temporare

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

REGULAMENT DE URBANISM

I. Dispoziții generale

I.1 : Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

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

El constituie act de autoritate al administrației publice locale.

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

I.2 : Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau în principal : Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare; HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare; Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare ; Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - Reglementarea tehnică aprobată cu Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000 ; Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal-indicativ GM-010-2000.

I.3 : Domeniul de aplicare

I.3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri care devin intravilan. Terenul aflat în studiu se găsește în intravilan, actualmente avînd folosință agricolă. El face parte din UTR 16 (adiacent UTR nr.22) care în conformitate cu Regulamentul aferent P.U.G. este în intravilanul municipiului Arad ca zonă cu clădiri de locuit cu interdicție de construire pînă la elaborarea P.U.Z.

I.3.2. Zonificarea funcțională a fost evidențiată în planșa de « reglementări » a P.U.Z. Zonificarea se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, în

conformitate cu prevederile art.14 din Regulamentul General de Urbanism. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor care se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale. Această zonificare este în concordanță cu prevederile din P.U.G. și regulamentul aferent zonei Bujac.

1.3.3 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

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

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenul luat în considerare în cadrul acestui proiect face parte din UTR nr. 16 care are rezervată prin P.U.G. Arad funcțiunea de locuire și activități complementare dar este grevat de interdicție de construire până la realizarea P.U.Z. Suprafața de 2.500 mp este actualmente teren agricol intravilan în stadiul de pârloagă.

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, CU, consultarea cu Serviciul de Urbanism a Primăriei Arad și consultarea cu furnizorii de utilități rezultă că există o premiză reală pentru abordarea unor propuneri pentru zona studiată, incluzând prin aceasta :

- extinderea intravilanului pentru construirea de locuințe, conform PUG aprobat (UTR 16) și realizarea unei zone de locuire integrată în țesutul urban deja format sau în curs de realizare ;
- crearea de loturi pentru locuințe unifamiliale ;
- relație corectă cu loturile din estul și vestul terenului, situate la sudul străzii Orizont.

B. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Terenul care face obiectul acestui proiect nu este expus riscurilor naturale sau tehnologice și este destinat exclusiv construirii de case unifamiliale în sistem de microcomunitate cu acces controlat.

Acest concept asigură din start compatibilitatea și unitatea funcțiilor și dotărilor comune.

Pe ansamblul zonei de 2.500 mp se stabilesc următorii indici:

Procentul de ocupare al terenului maxim admis (P.O.T.) este de **40%** ;
Coeficientul de utilizare al terenului maxim admis (C.U.T) este de **1,20**.

C. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea implicită a terenului pe axa nord-sud este favorabilă realizării de spații locative și influențează direct orientarea fiecărei case din cadrul microcomunității.

Construcțiile trebuie să fie amplasate în felul următor :

- relativ la frontul cu De 1562, cu o retragere minimă de 10 m, pentru a permite dezvoltarea ulterioară a unei noi străzi urbane ;
- la aliniamentul indicativ prezentat în documentul grafic din P.U.Z. (planșa A-2 « Reglementări urbanistice »).

Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții față de căile de circulație rutieră incluse în trama stradală majoră, față de limitele de proprietate, este de 5 m.

– toate casele vor fi de tip izolat (amplasate individual în curte), cu respectarea condiției ca în toate punctele fiecărei fațade distanța dintre clădiri să fie cel puțin egală cu :

- dimensiunea pe verticală a celei mai înalte fațade, respectînd un minim de **9 m** dacă fațada mai puțin înaltă are goluri principale ;
- dimensiunea pe verticală a fațadei mai joase, respectînd un minim de **5 m** dacă fațada mai joasă nu are goluri principale iar fațada mai înaltă are goluri.

- retrageri obligatorii de la mezuină: $\frac{H}{2}$ față de limita de vest și de nord a parcelei, unde H este înălțimea fațadei pînă la cornișă/streașină.

- toate casele vor respecta aliniamentul raportat la aleea carosabilă interioară de la care se vor retrage cu **1 m** pentru a permite gardurilor corespunzătoare parcelelor construite să treacă prin dreptul fațadelor estice.

- fiecare curte va trebui să permită accesul autovehicolelor proprii în incintă, prin intermediul unei porți cu lățimea minimă de 3 m. În acest scop se impune construirea caselor cu o retragere cuprinsă între **2,40 m - 6 m** de la frontul accesului din carosabil. Este obligatorie posibilitatea parcării sau garării a cel puțin un autovehicol în interiorul unei parcele.

- forma clădirilor poate fi dreptunghiulară, monobloc sau articulată.

D. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

D.1 Accese carosabile :

Execuția aleii carosabile și a lucrărilor de investiție se va face, potrivit conjuncturii, în etape de investiție pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde. Trama stradală propusă se va definitiva anterior începerii lucrărilor la loturile individuale.

Pentru a răspunde necesității de intervenție în caz de calamitate (incendii, protecție civilă), construcțiile trebuie să fie accesibile prin intermediul unor zone carosabile pe cel puțin două dintre laturi.

Terenul aferent zonei studiate se va amenaja în așa fel încât să permită sistematizarea verticală, construirea clădirilor, a carosabilului, parcurilor, gardurilor și a spațiilor verzi.

În funcție de zonă și de destinația ei, se va stabili cota terenului sistematizat (CTS). Aceasta trebuie calculată având în vedere înălțarea iminentă a drumului de exploatare De 1562, care actualmente nu este asfaltat. Se va prevedea o rezervă suficientă de înălțime pentru a nu rezulta o incintă sub nivelul sistematizat viitor al zonelor din preajmă.

În cazul construcțiilor, lucrările vor cuprinde următoarele faze :

- îndepărtarea stratului vegetal și înlocuirea cu pământ stabilizat ;
- umpluturi de pământ în zonele destinate locuințelor și dotărilor.

Se impune realizarea unei alei carosabile cu o bandă de circulație lată de minimum 5 m. Aleea va fi amplasată pe latura estică a terenului și va fi prevăzută cu trei zone supralărgite pentru întoarcere din 3 mișcări, zone care permit și accesul la cinci spații de parcare în afara curților.

Sistemul rutier propus este cel specific noilor străzi cu trafic mediu :

- beton asfaltic = 3 cm
- binder criblură = 4 cm
- piatră spartă = 25 cm
- balast = 15 cm

Cartierul Bujac beneficiază de câteva linii de transport în comun cu autobuze. La eventuala solicitare a locuitorilor noilor zone urbanizate, este posibilă înființarea unei noi stații pe strada Orizont și pe străzile nou-create în zonele din părțile laterale ale terenului d-lui Marcel Morcan, care sunt proiectate a deveni străzi publice.

D.2 Accese pietonale :

Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor. Pentru a permite accesul și circulația liberă a persoanelor cu dizabilități, se vor crea rampe conform prevederilor N 051/2001.

Aleea carosabilă nu trebuie prevăzută cu trotuare, considerându-se că datorită traficului și vitezei foarte mici din incintă nu sunt necesare.

Toate străzile publice ale cartierului Bujac sunt flancate de trotuare asfaltate. Traficul fiind redus, circulația bicicliștilor pe carosabil nu pune probleme deosebite, de aceea nu se cer piste speciale pentru acest gen de transport.

E. Reguli cu privire la echiparea edilitară

E.1 Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente :

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționare a construcțiilor se vor face cu avizul organului care eliberează A.C. pentru zonă.

Nivelul și caracteristicile acestora sunt tratate în sinteză, în Memoriul de prezentare – volumul I.

Toate rețelele edilitare noi vor fi montate subteran, cu excepția situațiilor în care normativele specifice nu permit acest lucru.

Realizarea rețelelor edilitare în incintele private se face de către proprietari din fonduri proprii. Rețelele edilitare intră conform legii în proprietatea publică.

E.1.1 Alimentarea cu apă și canalizarea

Branșarea la rețeaua de alimentare cu apă nu este opțională, ci obligatorie pentru toate construcțiile care prin natura activităților găzduite o pretind. Se va asigura de asemenea apă de incendiu, la nivel stradal și în interiorul incintei. Hidranții exteriori vor fi supraterani.

Rezerva de apă pentru P.S.I. și pompele vor fi alimentate, conform normelor, din zonă.

E.1.2 Canalizarea apelor uzate și evacuarea apelor pluviale

- Ape uzate : Branșarea construcțiilor la canalizarea menajeră urbană este obligatorie.

Se vor respecta normativele pentru protecția mediului. În funcție de context și conform avizelor, se va asigura pomparea (sau golirea în caz de viitură).

- Apele pluviale : Nici o amenajare realizată în incintă nu trebuie să devină obstacol în calea scurgerii apelor pluviale către un emisar natural, sau către colectarea și pomparea la rețeaua publică.

E.2 Rețele electrice și de telecomunicații

E.2.1. Alimentarea cu energie electrică

Soluția cea mai abordabilă este extinderea rețelei LEA 0,4 kV care alimentează casele zonei de locuit aflate în construcție, alipite laturii vestice.

Soluția oficială și finală de alimentare cu energie electrică va fi stabilită de către S.C. "ENEL DISTRIBUȚIE BANAT – C.E. ARAD", prin avizul de soluție tehnică. Acest aviz se va obține după aprobarea P.U.Z., înainte de aceasta acordându-se un acord de principiu.

Se va asigura racordul distinct pentru fiecare casă precum și iluminatul aleii carosabile, corespunzător normelor, pentru 0,4 kV.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran sau suprateran la rețelele stradale.

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

E.2.2 Telefonie

În zona studiată se propun amplificări și extinderi ale rețelelor telefonice pentru a asigura tuturor utilizatorilor din zonă posibilitatea racordării la liniile telefonice cu acces național și internațional. Se vor asigura caracteristici tehnice adecvate și pentru alte sisteme de comunicare (fax, internet, cablu TV, TV cu circuit închis, etc.) în relație cu vecinătățile. Un avantaj datorat tehnologiei aflate în dezvoltare rapidă îl constituie posibilitatea folosirii transmisiunilor de tip "wireless", care va duce în viitorul apropiat la renunțarea branșării prin cabluri supra sau subterane. Totuși în prezent această posibilitate, deși funcțională, nu o considerăm o variantă pentru acest proiect.

Instalațiile trebuie să permită racordul la rețelele de telefonie.

Instalațiile de telefonie și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

E.3 Rețele termice, alimentare cu gaze naturale

E.3.1. Termoficarea

Nu este posibilă, deoarece cartierul Bujac nu este termoficat. Casele vor fi încălzite cu combustibili convenționali solizi sau lichizi, cu GPL sau gaz metan de la rețea, în cazul extinderii acesteia. O alternativă este încălzirea prin intermediul surselor neconvenționale: pompe de căldură, panouri solare sau energie eoliană.

Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran, pe distanțe mici.

Centralele vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Încăperile destinate centralelor termice trebuie să fie accesibile din exterior, astfel încât în caz de incendiu intervenția să fie posibilă.

Rezervoarele de combustibil vor fi amplasate și construite cu respectarea normelor P.S.I. Se recomandă centrale proprii pentru fiecare utilizator, cu combustibil solid, lichid, gazos sau neconvențional. Orice tip de

combustibil va fi preferat de utilizatori, instalațiile folosite trebuie să fie omologate în România.

E.3.2. Alimentarea cu gaze naturale

Dintre toate utilitățile necesare, alimentarea cu gaze naturale de la rețeaua publică este cea mai problematică, din cauza distanței mari față de strada Orizontului care semnifică limita sudică a posibilelor puncte de branșare.

Din această cauză încălzirea fiecărei case se va face prin intermediul unei centrale termice proprii al cărei combustibil poate fi:

- solid (lemn, pește, rumeguș)
- lichid (motorină)
- curent electric
- surse neconvenționale (geotermale, panouri solare, energie eoliană)

Mașinile de gătit vor putea funcționa pe bază de butelii cu GPL.

În perspectiva racordării în viitor la rețeaua de gaz metan din cartierul Bujac, o alegere justă este centrala termică individuală cu combustibil dual: lemn/pește și gaz metan. Dotarea cu astfel de centrale ar rezerva posibilitatea de a folosi în viitor încălzirea cu gaz metan, care are următoarele avantaje:

- eliminarea depozitelor de combustibil solid sau lichid
- siguranță sporită în exploatare
- randament ridicat
- reducerea poluării mediului înconjurător

În cazul branșării la rețeaua publică de gaz natural, modalitatea de realizare va fi decisă de către operatorii autorizați.

Rețelele de alimentare cu gaze naturale și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejuririlor.

F. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

F.1. Parcelarea:

Caracteristicile terenurilor / loturilor:

Conform HG 525 / 1996 (Regulamentul de Urbanism), terenurile destinate locuințelor individuale amplasate izolat sunt construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele caracteristici:

- suprafața minimă = 250 mp;
- lățimea minimă = 12 m
- lățimea frontului stradal este mai mică sau cel mult egală cu adâncimea terenului.

Terenul luat în considerare în cadrul acestui P.U.Z. îndeplinește toate aceste condiții, oferind posibilitatea de construire a 5 case unifamiliale de tip izolat amplasate în curți proprii accesate prin intermediul unei alei carosabile de incintă.

În plus, pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public direct sau prin servitute conform HG 525/1996, avînd caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă. În condițiile acestui PUZ accesul se poate face prin intermediul străzii private ".../18" și a De 1562.

F.2. Înălțimea construcțiilor:

Pentru a se integra în parametrii Hotărîrilor PUZ deja emise pentru parcelele limitrofe terenului familiei Morcan, regimul de înălțime al caselor care se vor construi pe terenul său va fi de maxim S+P+M sau S+P+1E.

Înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită la **7,50 m** la cornișă și **10,50 m** la coamă.

În cazul acoperirii cu terasă, aceasta va fi necirculabilă.

F.3. Aspectul exterior al construcțiilor:

Acordarea autorizației de construire de către primăria poate fi refuzată dacă o construcție aduce prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau aspectului urban. Aceste prejudicii pot fi legate de situarea, dimensiunile, stilul arhitectural sau aspectul estetic al construcției. Din aceste considerente și în concordanță cu legile românești, pentru realizarea obiectivelor propuse investitorii trebuie să apeleze în primul rînd la arhitecți, persoane specializate capabile să conducă întregul proces de proiectare și realizare a construcțiilor.

Fațadele laterale și secundare ale construcțiilor trebuie tratate cu aceeași atenție și cu materiale de aceeași calitate ca fațada principală și în armonie cu aceasta.

Ca și concept arhitectural sunt interzise pastișele stilistice și elementele kitch.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi dintre cele omologate și de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifică cadrului arhitectural de tip urban.

Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente, atît în cazul caselor cît și a gardurilor.

Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior, atît prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, cît și prin calitatea execuției.

Eventualele firme și panouri de reclamă montate individual sau pe fațadele construcțiilor vor trebui supuse din faza de proiect autorizării de către

primărie, pentru a respecta stilistica și caracterul arhitectural al zonei. Ele nu vor putea fi amplasate în domeniul public, pentru a nu stînji circulația pietonală sau auto.

G. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Caracteristica definitorie a terenului studiat prin acest P.U.Z. este că prin parcelare va deveni practic o microcomunitate de cinci case unifamiliale cu acces controlat, prin intermediul unei alei carosabile proprii, deci în incintă nu vor exista spații publice.

În viitor, după transformarea inevitabilă și benefică a De 1562 în stradă, se va crea un front stradal public corespunzător lotului d-lui Marcel Morcan.

G.1. Parcaje:

În incintă trebuie asigurat cîte un loc de parcare corespunzător fiecărei parcele și exterior curților împrejmuite, în relație directă cu aleea carosabilă proprie. În plus construcțiile și împrejuririle trebuiesc astfel realizate încît la nevoie să se poată accede în fiecare curte cu unul sau două automobile (unul parcat și altul garat). În acest scop se recomandă construirea caselor cu o retragere de 6 m de la frontul cu aleea carosabilă privată. În acest fel se va putea asigura staționarea a minimum 2 și maximum 3 automobile / casă, eliminînd ocuparea spațiului public sau a benzilor de circulație a străzii urbane pe frontul corespunzător terenului d-lui Morcan.

Pentru întoarcerea autovehicolelor în incintă trebuie asigurate platforme adecvate manevrelor necesare.

Per total trebuie asigurate 5 locuri de parcare exterioare curților ; acestea pot fi simple sau acoperite (de tip « carport »).

G.2. Spații verzi plantate :

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi. În cazul acestui lot, se va amenaja ca spațiu verde cel puțin 30% din suprafață. Din acest procent de spațiu verde, 65% vor fi amenajate în manieră peisageră prin plantarea unui arbore/pom fructifer la fiecare 30 mp și plantarea de arbuști, gazon, garduri vii, plante perene și anuale. Se recomandă reducerea la minimum necesar a suprafețelor exterioare pardosite (alei, platforme, terase). Zonele de parcare auto din interiorul curților pot fi realizate cu gazon armat.

Plantarea incintelor cu vegetație de talie mijlocie și mare trebuie să țină cont atît de vînturile dominante cît și de spațiul ocupat la maturitate de pomi, pentru a nu împiedica însorirea parcelelor vecine.

G.3. Împrejurii:

În cadrul lotului de 2.500 mp se vor realiza 5 case unifamiliale cu curți proprii care se cer împrejmuite cu garduri și accesate prin intermediul porților pietonale și auto.

Gardul stradal va avea înălțimea maximă de 2,50 m și va fi de preferință transparent.

Gardurile între parcele și cele ale laturilor interioare vor avea înălțimea maximă de 2,50 m și pot fi opace sau transparente. Este recomandabilă pentru împrejuririle interioare folosirea gardurilor verzi.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale

Conform celor precizate anterior, zona studiată are o suprafață de 50.731 mp iar incinta cu propuneri are o suprafață de 2.500 mp.

Zonificarea incintei cu propuneri se face plecînd de la relația cu terenurile înconjurătoare, toate reprezentînd foste sau actuale terenuri intravilane agricole pe care se construiesc case unifamiliale în virtutea hotărîrilor P.U.Z. obținute.

Vecinătățile terenului sunt după cum urmează:

- la nord: parcela agricolă intravilană A 1564/12/1
- la est: parcela agricolă intravilană A 1564/13, pe care se va construi o zonă de case în temeiul HCML nr. 232 din 7 septembrie 2010
- la sud: drumul de exploatare agricolă De 1562
- la vest: teren parcelat în vederea construirii de locuințe, conform HCLM 136/4.06.2010 (unele case s-au realizat deja).

Incinta de 2.500 mp cuprinde o zonă destinată exclusiv construcției de case unifamiliale. Acestea vor fi în număr de cinci, și împreună cu aleea carosabilă care le servește va deveni o microcomunitate privată, cu acces controlat.

Suprafețele parcelelor vor fi după cum urmează:

- parcela 1 = 319,86 mp;
- parcela 2 = 322,12 mp;
- parcela 3 = 322,12 mp;
- parcela 4 = 321,20 mp;
- parcela 5 = 309,85 mp;

- alee carosabilă = 716 mp
- parcaje = 62,50 mp
- spații verzi amenajate = 623,26 mp (24,93%)

Pentru fiecare dintre cele 5 parcele preconizate se propune cîte o casă unifamilială cu regim de înălțime maxim S+P+1E (în cazul acoperirii cu terasă aceasta va fi necirculabilă) sau maxim S+P+M.

Pentru o folosire optimă a terenului și pentru ca în final microcomunitatea rezultată în urma parcelării și construirii acestui lot de teren să se încadreze pe deplin în ansamblul construit definit de suma proiectelor P.U.Z. aprobate pentru zona situată în sudul străzii Orizont, indicii de ocupare a terenului și

regimul de înălțime impuse vor fi foarte asemănătoare cu cele ale noilor zone vecine:

■ Înălțimea maximă la cornișă/streașină va fi de **7,50 m** iar înălțimea maximă la coamă va fi de **10,50 m**.

■ P.O.T. maxim admis va fi **40%** iar C.U.T. maxim admis va fi **1,2** (ambele per parcelă).

■ Forma clădirilor poate fi dreptunghiulară, monobloc sau articulată.

■ Fiecare parcelă constructibilă va trebui să păstreze minimum 30% spațiu verde din care minimum 65% amenajat în manieră peisageră (cu câte un arbore sau arbust la fiecare 30 mp, gazon, plante perene și anuale). Se recomandă reducerea la minimum a pardoselilor în curți (alei, platforme și terase) și înlocuirea lor cu gazon armat sau alei japoneze.

Soluțiile arhitecturale finale vor fi stabilite prin DTAC pentru fiecare parcelă în parte.

În funcție de natura și tipul investiției, investitorul și beneficiarii vor acționa în strictă concordanță cu prevederile normelor generale și specifice pentru protecția muncii și a cerințelor P.S.I. privind proiectarea și utilizarea construcțiilor. Prin caracterul său, zona nu cuprinde activități cu risc major în acest domeniu.

Toate clădirile trebuie să aibă asigurat accesul mașinilor de intervenție pe două dintre laturi.

Pe toate străzile se prevăd hidranți supraterani conform L19/99; după caz se vor asigura și hidranți interiori, respectiv rezervă de incendiu. Toate clădirile vor respecta prevederile P118/2013 privind măsurile P.S.I.

BILANȚ TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - INCINTĂ PROPUNERI: 2.500 mp

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	DESTINAȚIA	mp	%	mp	%
1	Zonă locuire	0	0,00	1.098,24	43,92
2	Dotări, servicii	0	0,00	0	0,00
3	Teren agricol intravilan	2.500	100	0	0,00
4	Spații verzi neamenajate	0	0,00	0	0,00
5	Spații verzi amenajate	0	0,00	623,26	24,93
6	Spații verzi de aliniament	0	0,00	0	0,00
8	Sport, agrement	0	0,00	0	0,00
9	Carosabil	0	0,00	716	28,65
10	Platforme, parcaje	0	0,00	62,50	2,50
	TOTAL GENERAL	2.500	100	2.500	100

	existent	propus / parcelă
P.O.T.	0,00%	40%
C.U.T.	0,00	1,2

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Cap.1: Zone și subzone funcționale, UTR-uri (descriere)

- Funcțiunea dominantă pe acest teren este locuirea (L) materializată prin crearea a 5 case unifamiliale de tip izolat, amplasate în curți proprii și accesate prin intermediul unei alee carosabile de incintă.

- Funcțiuni complementare admise: mici entități juridice prestatoare de servicii.

Subzone:	- locuințe individuale S+P+1E sau S+P+M	Li
	- căi de comunicație - alee privată în incintă	Crd
	- spații verzi	SP

Cap. 2: Utilizare funcțională

■ Utilizări permise:

- Construcții de locuințe ;
- Parcelări de terenuri cu destinație locativă
- Activități lucrative de anvergură mică și nederanjantă din domeniul prestării de servicii, cum ar fi: birouri / cabinete / saloane (cabinete medicale, birouri de proiectare, consultanță, juridice, notariale, ateliere de grafică, saloane de coafură-cosmetică, etc) ;
 - Construcții pentru staționarea auto, alee carosabile
 - Lucrări edilitare

■ Utilizări permise cu condiții:

- Micro-puncte comerciale cu condiția majoră de a nu presupune aprovizionare intensă (punct alimentar, farmacie, anticariat, librărie, mercerie, etc). Acestea nu trebuie să polueze în nici un fel mediul și nici să disturbe locuirea vecinilor.

- Se admite existența în curți a unui număr rezonabil de animale de companie de talie mică și mijlocie: câini, pisici, iepuri, păsări decorative (în limita și în condițiile stipulate de legile în vigoare).

■ Utilizări interzise:

- SE INTERZICE CU DESĂVÎRȘIRE creșterea de animale pentru comercializare sau subzistență.

- SE INTERZICE CU DESĂVÎRȘIRE desfășurarea de activități productive, poluante, în interiorul sau în exteriorul clădirilor (reparații auto, alimentație publică din categoria restaurante, baruri și cluburi de noapte, etc.).

Cap. 3: Condiții de amplasare, conformare, echipare a clădirilor

1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Prin amplasarea și forma sa, terenul considerat în cadrul acestui PUZ este orientat de-a lungul unei axe nord-sud relativ perpendiculare pe axa De 1562. Această orientare este favorabilă construirii de case și permite împlinirea condițiilor de însorire a încăperilor, cu atât mai mult cu cât construcțiile sunt postate izolat în cadrul celor 5 curți.

Terenul este amplasat la sudul străzii Orizontului, în apropierea căii de circulație privată ".../18" și are frontul sudic la De 1562.

În relație cu drumul public De 1562, aliniamentul casei nr. 1 din cadrul microcomunității va fi retras cu 10,45 m pentru a permite dezvoltarea ulterioară a acestei căi de circulație și transformarea ei în stradă de categoria III sau IV.

Toate casele vor fi de tip izolat (amplasate individual în curte), cu respectarea condiției ca în toate punctele fiecărei fațade distanța dintre clădiri să fie cel puțin egală cu :

- dimensiunea pe verticală a celei mai înalte fațade, respectînd un minim de **9 m** dacă fațada mai puțin înaltă are goluri principale ;
- dimensiunea pe verticală a fațadei mai joase, respectînd un minim de **5 m** dacă fațada mai joasă nu are goluri principale iar fațada mai înaltă are goluri.

Retrageri obligatorii de la mezuină: $H/2$ față de limita de vest și de nord a parcelei, unde H este înălțimea fațadei pînă la cornișă/streașină.

Toate casele vor respecta aliniamentul raportat la aleea carosabilă interioară de la care se vor retrage cu **1 m** pentru a permite gardurilor corespunzătoare parcelelor construite să treacă prin dreptul fațadelor estice.

Fiecare curte va trebui să permită accesul autovehiculelor proprii în incintă, prin intermediul unei porți cu lățimea minimă de 3 m. În acest scop se impune construirea caselor cu o retragere cuprinsă între **2,40 m - 6 m** de la frontul accesului din carosabil. Este obligatorie posibilitatea parcării sau garării a cel puțin un autovehicol în interiorul unei parcele.

2. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor:

Forma terenului care face obiectul acestui PUZ este relativ dreptunghiulară, cu laturile în felul următor:

- latura sudică (front la De 1562) = 17,59 m ;
- latura nordică = 17,46 m ;
- latura vestică = 144,24 m ;
- latura estică = 142,14 m.

Suprafața terenului, măsurată și conform extrasului CF, este de 2.500 mp.

Ca urmare a aprobării acestui P.U.Z., terenul se va parcela în 5 incinte locuibile destinate construirii a 5 case unifamiliale plus o alee carosabilă interioară.

Dimensiunile parcelelor vor fi după cum urmează:

- parcela 1 = 319,86 mp;
- parcela 2 = 322,12 mp;
- parcela 3 = 322,12 mp;
- parcela 4 = 321,20 mp;
- parcela 5 = 309,85 mp;
- alee carosabilă = 716 mp

Înălțimea maximă a caselor va fi: S+P+M sau S+P+1E.

Înălțimea maximă la cornișă se propune a fi de **7,50 m** iar înălțimea maximă la coamă se propune a fi de **10,50 m**.

Aspectul exterior al caselor va fi contemporan, rezultat al folosirii principiilor funcționale, estetice și tehnice moderne. Volumetria și stilul trebuie să țină cont de cele ale zonelor noi deja construite pentru a nu crea o notă discordantă. Stilul și elementele kitch și fantasmagorice se interzic categoric.

Finisajele trebuie realizate cu materiale durabile.

Pentru fiecare parcelă, P.O.T. maxim admis va fi **40%** iar C.U.T. maxim admis va fi **1,2**.

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Execuția aleii carosabile se va face în etape de investiție pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde. Trama stradală propusă se va definitiva anterior începerii lucrărilor la loturile individuale.

Se impune realizarea unei alei carosabile cu o bandă de circulație lată de minimum 5 m. Aleea va fi amplasată pe latura estică a terenului și va fi prevăzută cu trei zone supralărgite pentru întoarcere din 3 mișcări, zone care permit și accesul la cinci spații de parcare în afara curților.

Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor. Pentru a permite accesul și circulația liberă a persoanelor cu dizabilități, se vor crea rampe conform prevederilor N 051/2001.

Aleea carosabilă nu trebuie prevăzută cu trotuare, considerându-se că datorită traficului și vitezei foarte mici din incintă nu sunt necesare.

4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Echipare edilitare (TE):

- Tipuri:
- apă
 - canal menajer
 - canal pluvial
 - electric
 - gaze
 - telefonie

Racordarea rețelelor din incintă se va face pe cât posibil prin subteran la rețelele deja realizate prin extinderea celor cu care este echipată strada Orizontului.

Realizarea întregii echipări tehnico-edilitare se va face prin grija și din fondurile private ale investitorilor, urmînd ca după recepționarea lor să fie integrate în patrimoniul public.

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejuriri

Fiecare lot de casă va beneficia de un loc de parcare exterioară lui.

În interiorul curților trebuie asigurat cel puțin un loc de parcare sau garare pentru un automobil de dimensiuni uzuale.

Spațiul verde amenajat în incinta studiată va fi de minimum 620 mp (circa 24%).

În cadrul amenajării curților se cere crearea de zone înverzite maxime, astfel încît zona verde totală finală din incintă să fie de 30%.

Pardoselile exterioare solide trebuie reduse la minimum necesar.

Fiecare parcelă construibilă va trebui să păstreze minimum 30% spațiu verde amenajat în manieră peisageră.

Împrejuririle necesare realizării parcelării terenului vor fi după cum urmează:

- Gardul exterior perimetral al întregului teren va avea înălțimea maximă de 2,50 m , opac pe cele trei laturi secundare și de preferință transparent la frontul stradal ;
- Gardurile dintre curțile microcomunității vor avea înălțimea maximă de 2,50 m și vor fi de preferință transparente. Se recomandă folosirea gardurilor vii.

Cap. 4: Interdicții temporare

Nu există interdicții temporare pentru terenul luat în considerare.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Funcțiunea principală în zonă (Z1) este locuința unifamilială.

Caracteristicile principale pentru această funcțiune, respectiv funcțiunilor complementare aferente ei, vor fi schematic amintite în cadrul fiecărui sector – urmînd ca acestea să fie detaliate în documentațiile de autorizare de construire.

Funcțiunii principale i se pot asocia funcțiuni complementare, permise de regulament, care stabilește:

- suprafața standard pentru locuințe prin procentul minim din aria utilă a clădirilor care este destinată locuințelor: 50%
- procentul maxim din aria utilă a clădirilor care este destinația funcțiunii complementare: 50%.

De la data aprobării regulamentului, aceste procente trebuie respectate în toate etapele realizării clădirilor noi, în sensul nedepășirii procentului maxim admis al funcțiunilor complementare.

Calculul Ad, Ac, Au se face conform normativelor, cu respectarea legilor în vigoare. În calculul ariei de locuire intră numai camerele de locuit, adică acele încăperi (separate) care au simultan următoarele caracteristici:

- lumină directă
- suprafața pardoselii minimum 9 mp
- înălțime liberă de minimum 2,60 m pe minimum 2/3 din suprafața pardoselii
- nivelul pardoselii în întregime deasupra nivelului terenului.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ

Date de recunoaștere:

Suprafața totală = 2.500 mp, din care 2.500 mp subzona Z1

Delimitare: N – cartierul Bujac
E – intravilan cu case în construcție
V – intravilan destinat prin P.U.Z. construirii de case
S – drum de exploatare De 1562

Zona cuprinde o subzonă în totalitate cu locuințe unifamiliale: Z1 = 5 case.

BILANȚ TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - INCINTĂ PROPUNERI: 2.500 mp

Nr. crt.	TEREN AFERENT DESTINAȚIA	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Zonă locuire	0	0,00	1.098,24	43,92
2	Dotări, servicii	0	0,00	0	0,00
3	Teren agricol intravilan	2.500	100	0	0,00
4	Spații verzi neamenajate	0	0,00	0	0,00
5	Spații verzi amenajate	0	0,00	623,26	24,93
6	Spații verzi de aliniament	0	0,00	0	0,00
8	Sport, agrement	0	0,00	0	0,00
9	Carosabil	0	0,00	716	28,65
10	Platforme, parcaje	0	0,00	62,50	2,50
	TOTAL GENERAL	2.500	100	2.500	100

	existent	propus / parcelă
P.O.T.	0,00%	40%
C.U.T.	0,00	1,2

Statutul juridic al terenurilor:

- domeniu privat al investitorilor particulari
- domeniu public al primăriei

Propuneri:

- profil dominant: locuire și funcțiuni complementare anexe
- rezolvări arhitecturale unitare, moderne, care să creeze ansambluri de clădiri reprezentative

Restricții:

- respectarea funcțiilor propuse
- interzicerea amplasării în incintă sau în vecinătate a unor funcțiuni incompatibile
- respectarea zonei de protecție aferentă LEA
- alte restricții pentru împiedicarea unor abuzuri sau situații care nu pot fi previzionate acum.

SUBZONA Z1

Date de recunoaștere:

Suprafața totală 2.500 mp (0,25 ha), din care:
Propuneri subzona Z1 = 2.500 mp

Delimitare: N – cartierul Bujac
V – intravilan cu case în construcție
E – intravilan destinat prin P.U.Z. construirii de case
S – drum de exploatare De 1562

Tipul de proprietate asupra terenului:

- exclusiv domeniu privat, terenul pentru funcțiunea dominantă și cel pentru circulația auto, platforme și parcări în afara curților

Regimul de aliniere:

- Casele vor fi retrase minimum 6 m de la fronturile stradale (cu excepția caselor 1 și 5 la care retragerea va fi de 4,50 m, respectiv de 2,40 m). Este obligatorie posibilitatea parcării/garării a cel puțin un autovehicol în interiorul fiecărei curți.

Regimul de înălțime

S+P+1E sau S+P+M ; înălțime maximă la cornișă = 7,50 m; Înălțime maximă la coamă = 10,50 m; minim edificabil = 60% din P.O.T. maxim.

Accese la parcelă:

Subzona este accesibilă actualmente prin intermediul străzii private din proiectul care a primit hotărîrea PUZ prin HCML nr.136 / 2010 (pe latura vestică a terenului d-lui Marcel Morcan). Această stradă, înscrisă actualmente în planurile cadastrale cu indicativul ".../18" este și va rămîne în proprietate privată. Familia Morcan este coproprietară asupra străzii, cu o suprafață reprezentînd cota de 800/30.000.

Pentru a accede la strada ".../18" familia Morcan va amenaja și asfalta pe cheltuiuala sa segmentul din De 1562 care leagă intrarea pe terenul ei cu capătul acestei străzi. Lungimea acestui segment este de 50 m iar lățimea de 7 m.

Forma clădirilor poate fi dreptunghiulară, monobloc sau articulat.

Fiecare parcelă constructibilă va trebui să păstreze minimum 30% spațiu verde amenajat.

Împrejmirile pot fi transparente sau opace, cu înălțime maximă de 2,50 m.

În curți se admite construirea a cîte unui foișor acoperit dar nu închis și a cîte unei magazii pentru sculele de grădină, în limita maximă de 20 mp.

Fiecare curte va trebui să permită accesul autovehicolelor proprii în incintă, prin intermediul unei porți cu lățimea minimă de 3 m. În acest scop se cere construirea caselor cu o retragere de 6 m de la frontul stradal (cu excepția caselor nr.1 și nr.5, care se pot retrage cu doar 4,50 respectiv 2,40 m). Este obligatorie posibilitatea parcării/garării a cel puțin un autovehicol în interiorul unei parcele.

Soluțiile arhitecturale finale vor fi stabilite prin DTAC pentru fiecare parcelă în parte.

Materiale de construcții:

- structura de rezistență: la alegerea proiectantului, în concordanță cu solicitările specifice sau condiționările date de funcțiuni și amplasament;
- finisaje: conform opțiunii beneficiarului și arhitectului, care vor urmări să nu se abată de la realizarea unei imagini estetice unitare pentru întreaga zonă.

Recomandări:

- respectarea funcțiunilor decise pentru zonă și subzonă;
- tratarea unitară a fațadelor
- interzicerea amplasării în incintă sau în vecinătate a unor funcțiuni incompatibile

- respectarea zonei de protecție și după caz a altor restricții
- asigurarea cu toate utilitățile funcționale

Restricții:

- schimbarea funcțiunii decise prin P.U.Z.
- interzicerea amplasării de construcții provizorii
- amplasarea de unități sau activități care pot polua aerul, apa și/sau solul

Plantații:

Arbori și arbuști ornamentali și fructiferi în curți, gazon, gard viu, plante perene și anuale.

Alte aspecte:

Este obligatorie asigurarea accesului la fiecare lot edificabil propus.

Imaginea generală a subzonei Z1 se va alinia și coordona cu tipologia și gama de finisaje a clădirilor din cartierul Bujac care îndeplinesc exigențele de calitate și aspect, precum și cu noile case care se construiesc în urma documentațiilor P.U.Z. aprobate pe terenurile limitrofe.

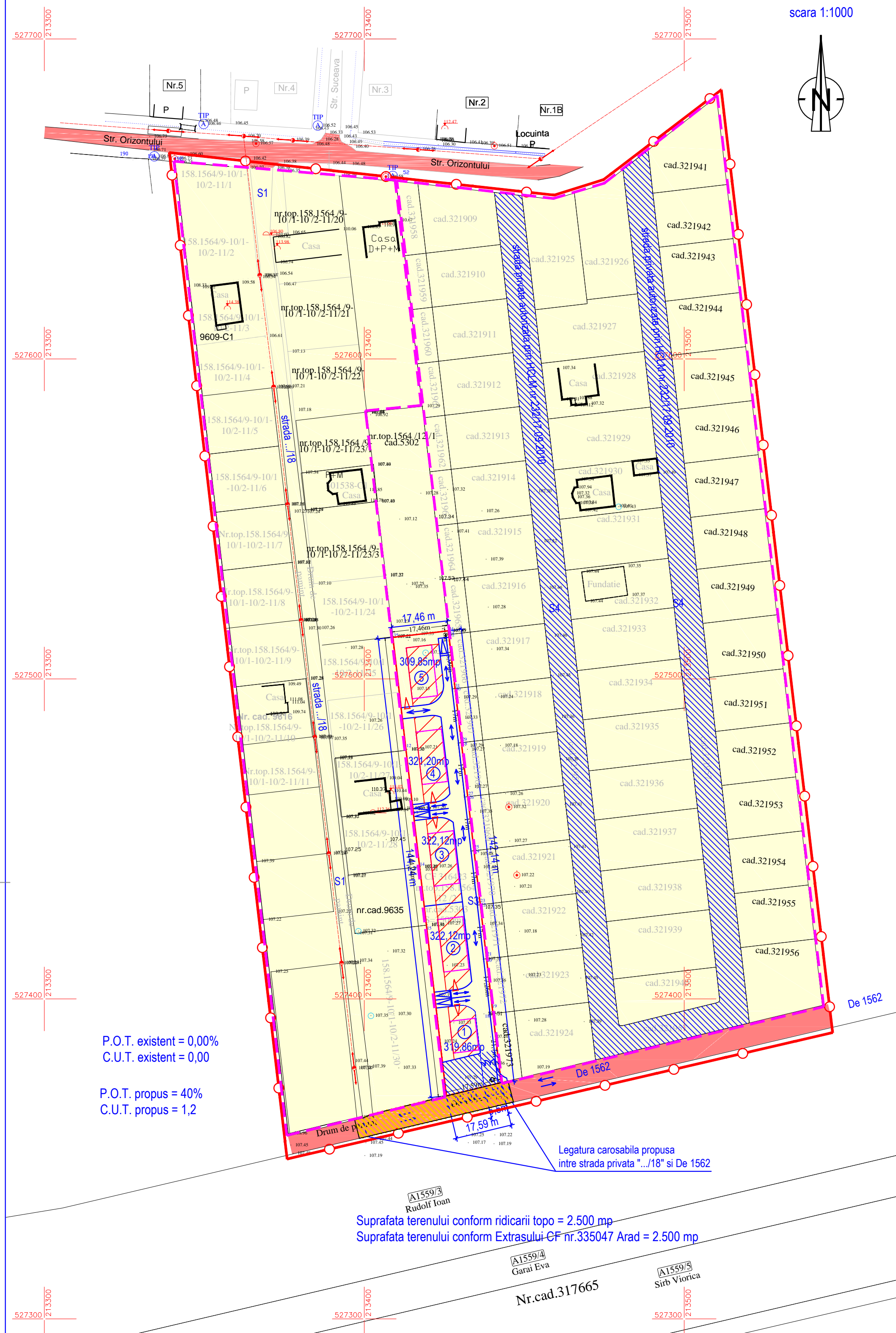
Întocmit:

arh. dipl. Mariana Turda

Verificat:

arh. dipl. Elvira Șerban

490x430,5 mm



P.U.Z. Microcomunitate 5 case
Strada Orizont f.n.
Cartier Bujac, mun.Arad

4. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
scara 1:1000

LEGENDA:

- Limita zonei studiate, S = 50.840 mp
- Limita de proprietate, S = 2.500 mp
- Limita P.U.Z. -uri aprobate
- Casele propuse (micro-comunitatea)
- Terenuri apartinand domeniului public, S = 1.178,40 mp
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice
- Zona edificabila in incinta
- Teren proprietate privata propus spre a trece in domeniul public
- Segment de drum public propus a fi asfaltat de catre beneficiar (dl. Marcel Morcan) ; S = 350 mp
- Acces lot
- Acces auto
- S1 Strada ".../18"
- S2 De 1562
- S3 Alee carosabila
- S4 Strada propusa prin PUZ aprobat prin HCML 232/2010

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul aferent zonei studiate se compune din urmatoarele forme de proprietate:

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice
- terenuri proprietate publica de interes local (strazi si drumuri)

Terenurile aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice sunt atat terenuri arabile situate in intravilanul localitatii, cit si curti cu constructii sau/si terenuri sub cladiri, alaturate de cai de circulatie destinate accesului auto si pietonal.

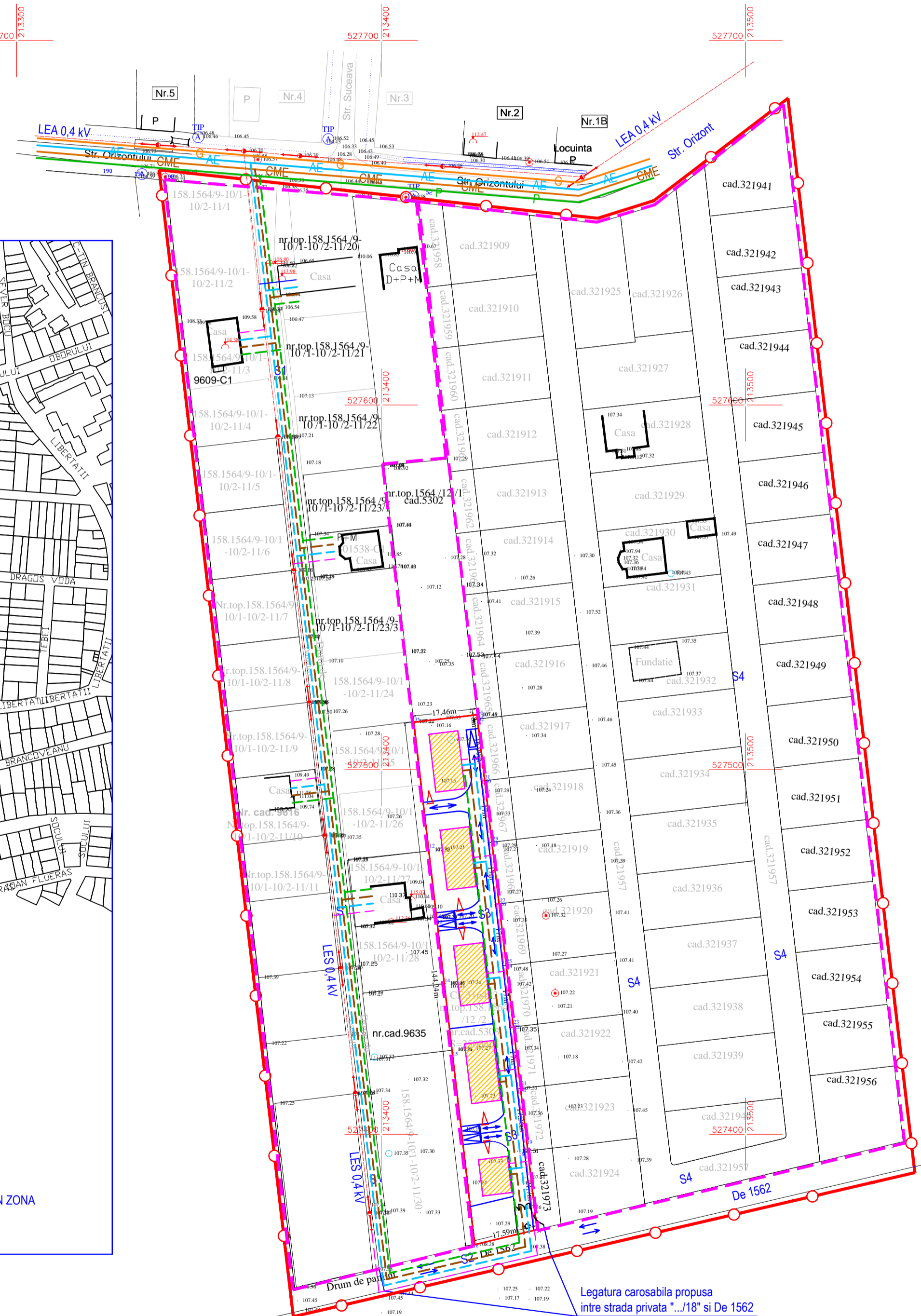
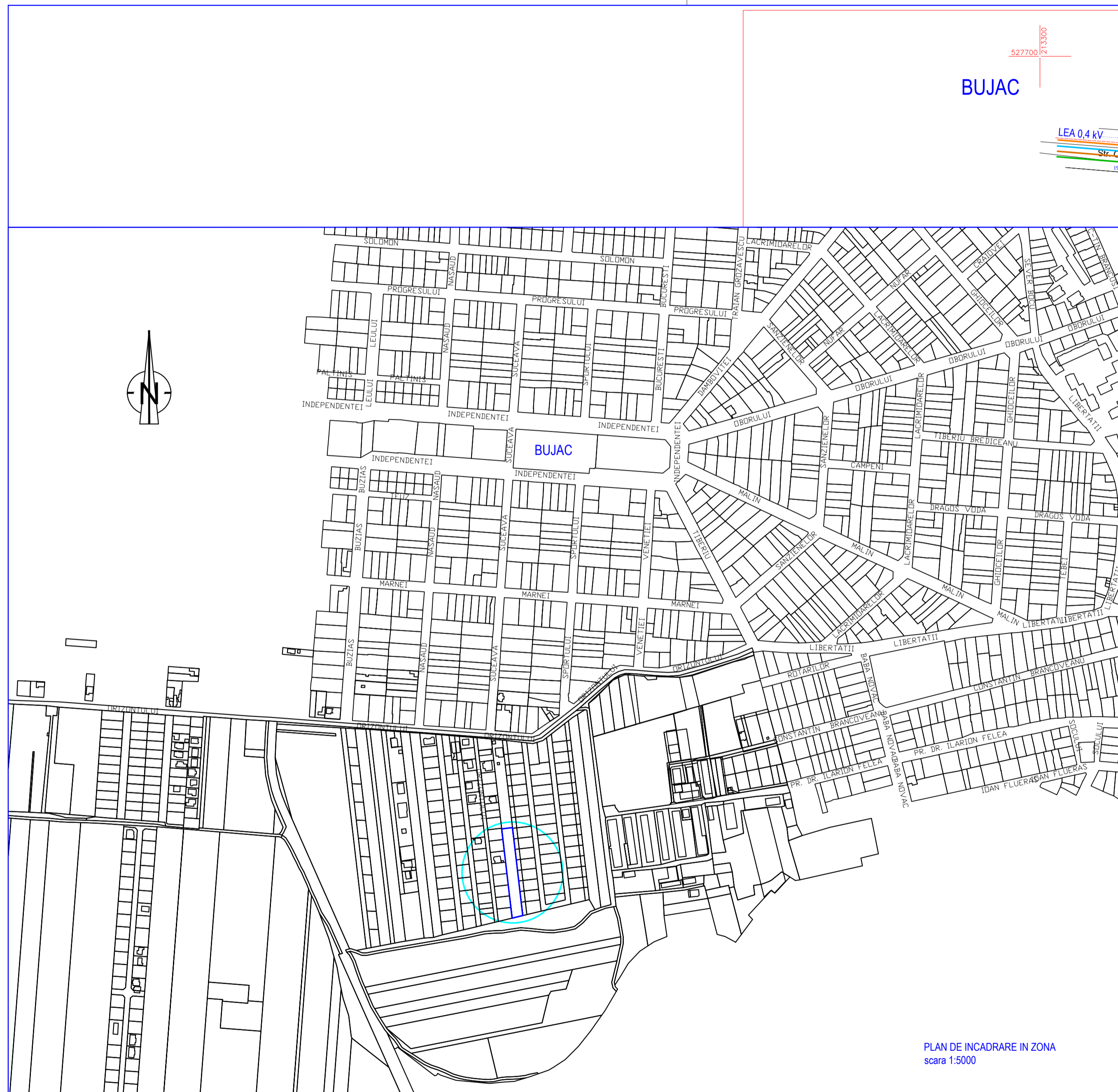
Terenul aferent aleii de circulatie din interiorul parcelei d-lui Morcan Marcel va avea un caracter privat si va ramaine in proprietatea beneficiarilor (constituind in fapt un drum infundat).

Terenurile destinate edificarii sunt, conform actelor, in proprietatea exclusiva a persoanelor fizice. Ele vor urma filiera legala a avizantilor, aprobarii, receptiei, etc.

Pentru lucrarile rutiere ulterioare care vor urmari extinderea retelei stradale a cartierului Bujac prin transformarea De 1562 in strada urbana se impune rezervarea suprafetelor de teren necesare. In acest scop s-a notat pe plan o zona needificabila in adincime de 10,45 m, adiacenta frontului stradal al parcelei.

Eliberarea autorizatiilor de construire se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei.

VERIFICATOR/ EXPERT	arh. Serban Elvira	SEMNTURA	R.U.R.	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
	NUME		CERINTA	
	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARHITECT MARIANA TURDA			Beneficiar: MORCAN MARCEL
				Proiect nr. 138
Arad, C Aurel Vlaicu bl.222, sc.A.ap.2 - tel: 0722.625.336 - e-mail: mariana.turda@gmail.com				Titlu proiect: MICROCOMUNITATE 5 CASE UNIFAMIL.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA:	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Turda Mariana		1:1000	Parcelare teren
PROIECTAT	arh. Turda Mariana		DATA:	Titlu plansa: - Obiective de utilitate publica
DESENAT	arh. Turda Mariana		mai 2014	Plansa nr. A-4
Autodesk® Building Design Suite - Premium 2012 AutoCAD Licenta acordata numarului de cod 5108542336				



P.U.Z. Microcomunitate 5 case
Strada Orizont f.n.
Cartier Bujac, mun.Arad

3. REGLEMENTARI EDILITARE
scara 1:1000

LEGENDA:

- Limita zonei studiate, S = 50.840 mp
- Limita de proprietate, S = 2.500 mp
- Limita P.U.Z. -uri aprobate
- Zona edificabila
- AE retea distributie apa rece existenta
- CME retea canalizare menajera existenta
- P retea canalizare pluviala existenta
- G retea gaz metan existenta
- retea electrica LEA 0,4 kV existenta
- retea distributie apa rece propusa
- retea canalizare menajera propusa
- retea canalizare pluviala propusa
- retea electrica LES 0,4 kV propusa
- stîlp
- ▲ Acces lot
- ◀ Acces auto
- S1 Strada ".../18"
- S2 De 1562
- S3 Alee carosabila
- S4 Strada propusa prin PUZ aprobat prin HCML 232/2010

Suprafata terenului conform ridicarii topo = 2.500 mp
Suprafata terenului conform Extrasului CF nr.335047 Arad = 2.500 mp

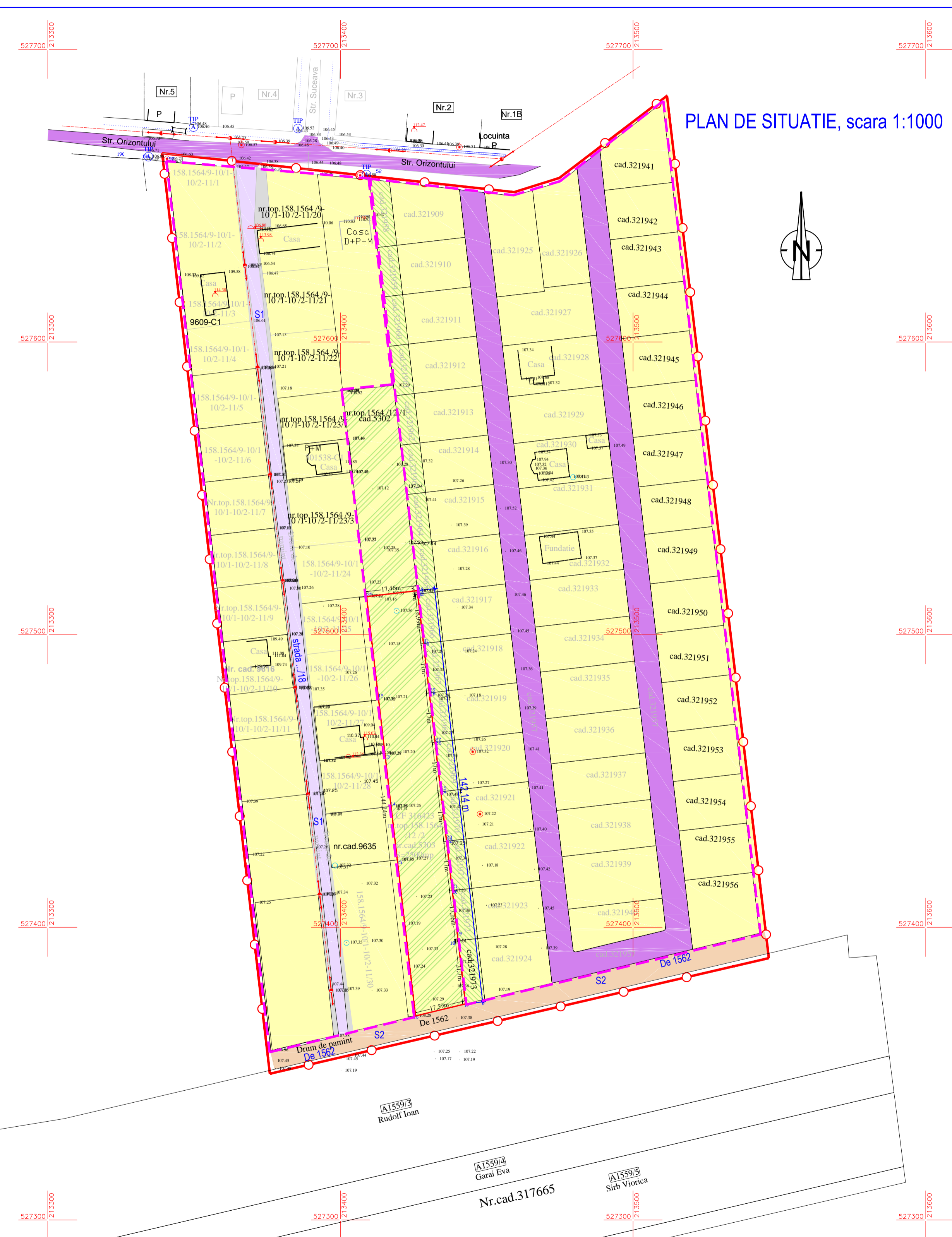
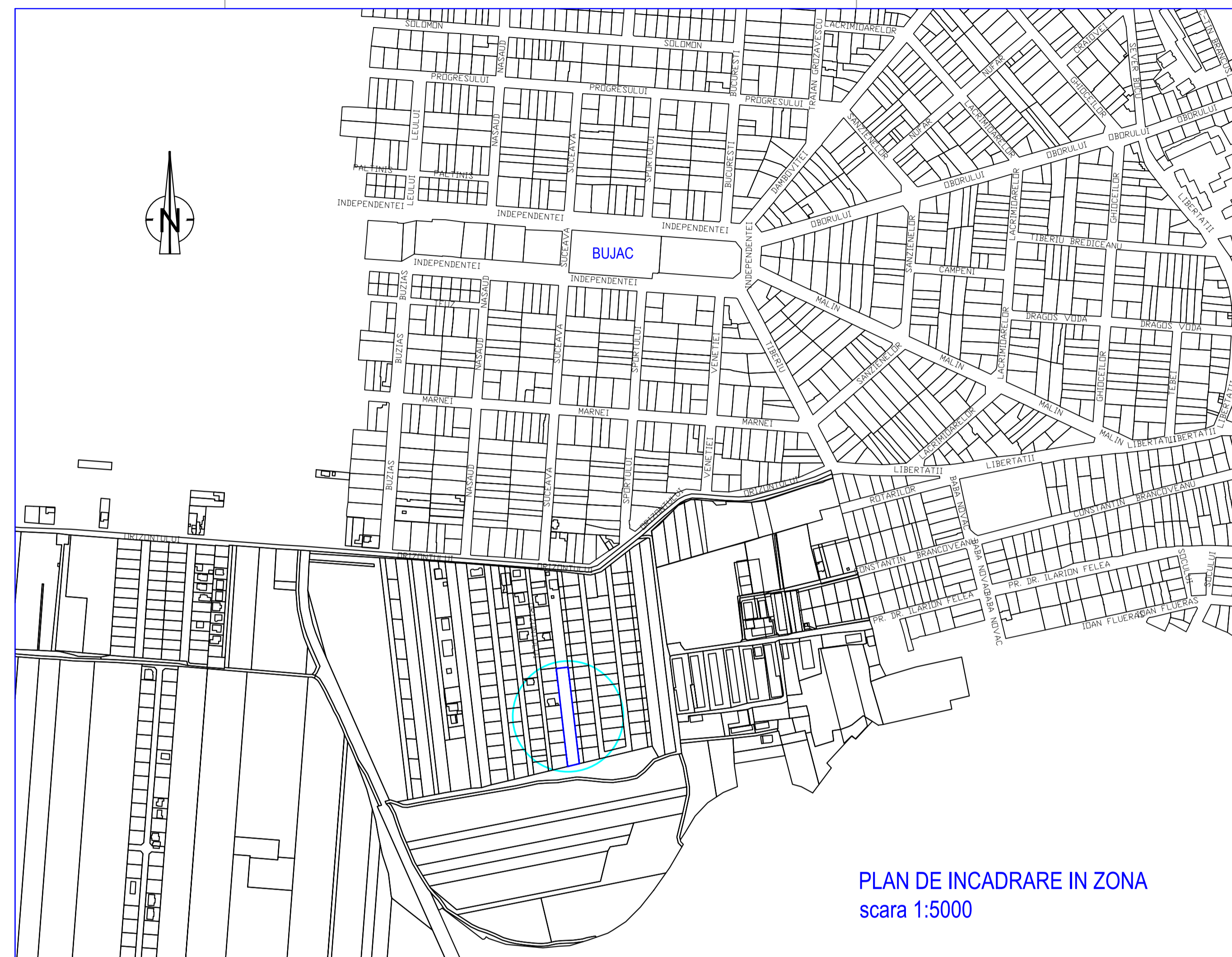
NOTE:
- Toate cladirile vor fi case unifamiliale cu regim de inaltime maxim S+P+M sau S+P+1E;
- Fiecare lot va avea 1 parcare exteriora parcelei si min. 30% spatiu verde amenajat.

P.O.T. existent = 0,00% ; P.O.T. propus = 40%
C.U.T. existent = 0,00 ; C.U.T. propus = 1,2

NOTA:
- Toate utilitatile se vor asigura prin prelungirea traselor care se vor realiza in cadrul zonei de locuinte aprobate prin HCML 136 / 2010 (actualmente aflate in constructie).

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
	arh. Serban Elvira		R.U.R.	
Beneficiar:				Proiect nr.
MORCAN MARCEL				138
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARHITECT MARIANA TURDA				
Titlu proiect:				Faza:
MICROCOMUNITATE 5 CASE UNIFAMIL.				P.U.Z.
Parcelare teren				
Titlu plansa:				Plansa nr.
- Reglementari edilitare				A-3
Arad, C.Aurel Vlaicu bl.222, sc.A,ap.2 - tel: 0722.625.338 - e-mail: mariana.turda@gmail.com				
SCARA:	1:1000			
SEF PROIECT	arh. Turda Mariana			
PROIECTAT	arh. Turda Mariana			
DESENAT	arh. Turda Mariana			
DATA: mai 2014				

900x430 mm



P.U.Z. Microcomunitate 5 case
Strada Orizont f.n.
Cartier Bujac, mun.Arad

1. SITUATIA EXISTENTA
scara 1:1000

LEGENDA:

- Limita zonei studiate, S = 50.840 mp
- Limita de proprietate, S = 2.500 mp
- Limita P.U.Z. -uri aprobate

- Strada categoria III
- Strada categoria IV (privata)
- Trotuar privat cu acces public
- Drum exploatare agricola De 1562
- Zona locuabila (prin PUG)
- Teren arabil intravilan
- Spatiu verde nedificabil (prin PUZ)

S1 Strada " .../18 "

S2 De 1562

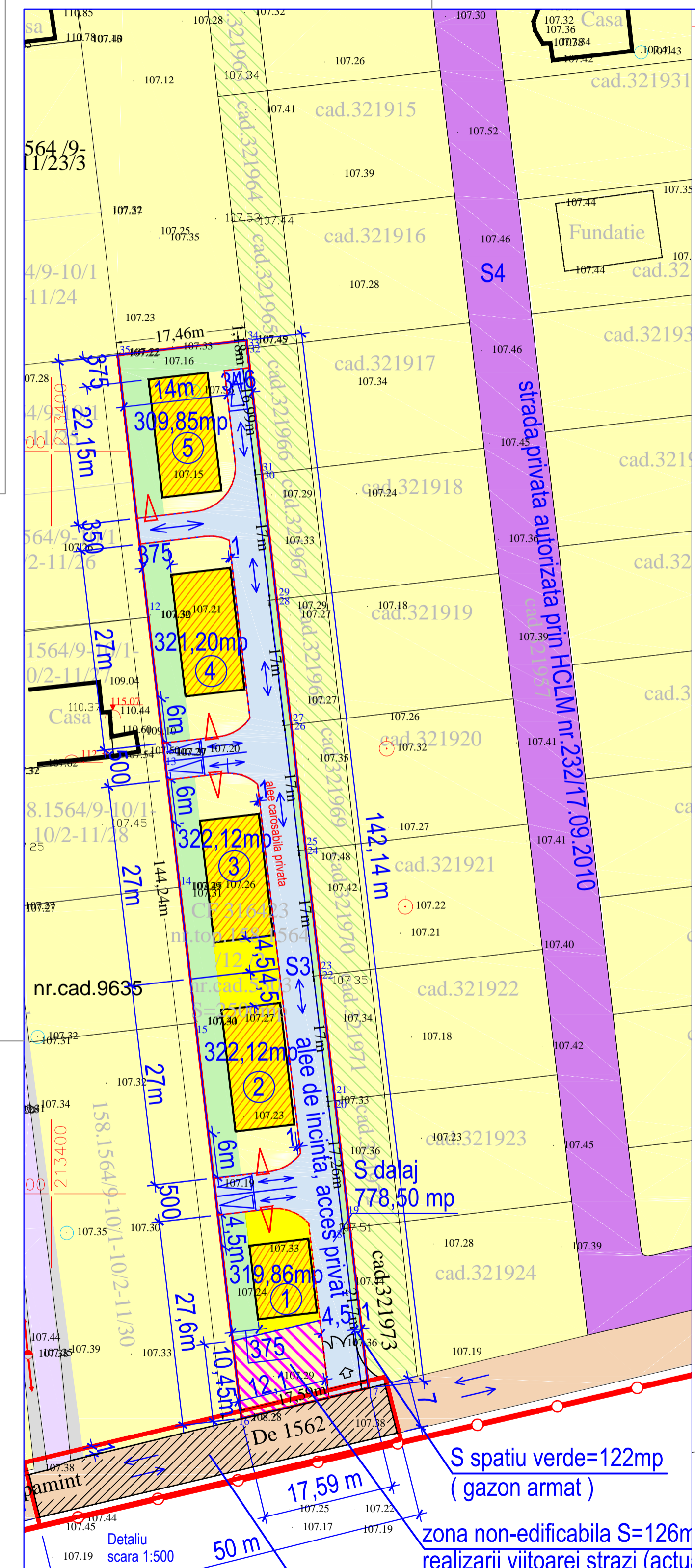
P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

VERIFICATOR/ EXPERT	arh. Serban Elvira	SEMNTURA	R.U.R.	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
	NUME		CERINTA	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARHITECT MARIANA TURDA		Beneficiar:		Proiect nr.
		MORCAN MARCEL		138
Arad, C Aurel Vlaicu 6222, sc.A.ap.2 - tel: 0722 625 336 - e-mail: mariana.turda@gmail.com		Titlu proiect:		Faza:
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	MICROCOMUNITATE 5 CASE UNIFAMIL.	P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Turda Mariana		Parcelare teren	
PROIECTAT	arh. Turda Mariana		Titlu plansa:	Plansa nr.
DESENAT	arh. Turda Mariana	DATA: mai 2014	- Situatia existenta	A-1

Autodesk® Building Design Suite Premium 2012 AutoCAD Licenta acordata numarului de cod 5108542336

690x430,5mm



P.U.Z. aprobat prin HCLM nr.136 / 2010 pentru proiectul nr.29 / 2008 intocmit de s.c. "Pro-Amen-Confort" s.r.l., arh. Batcu Mircea



SUPRAFETE PARCELE CONSTRUIBILE:

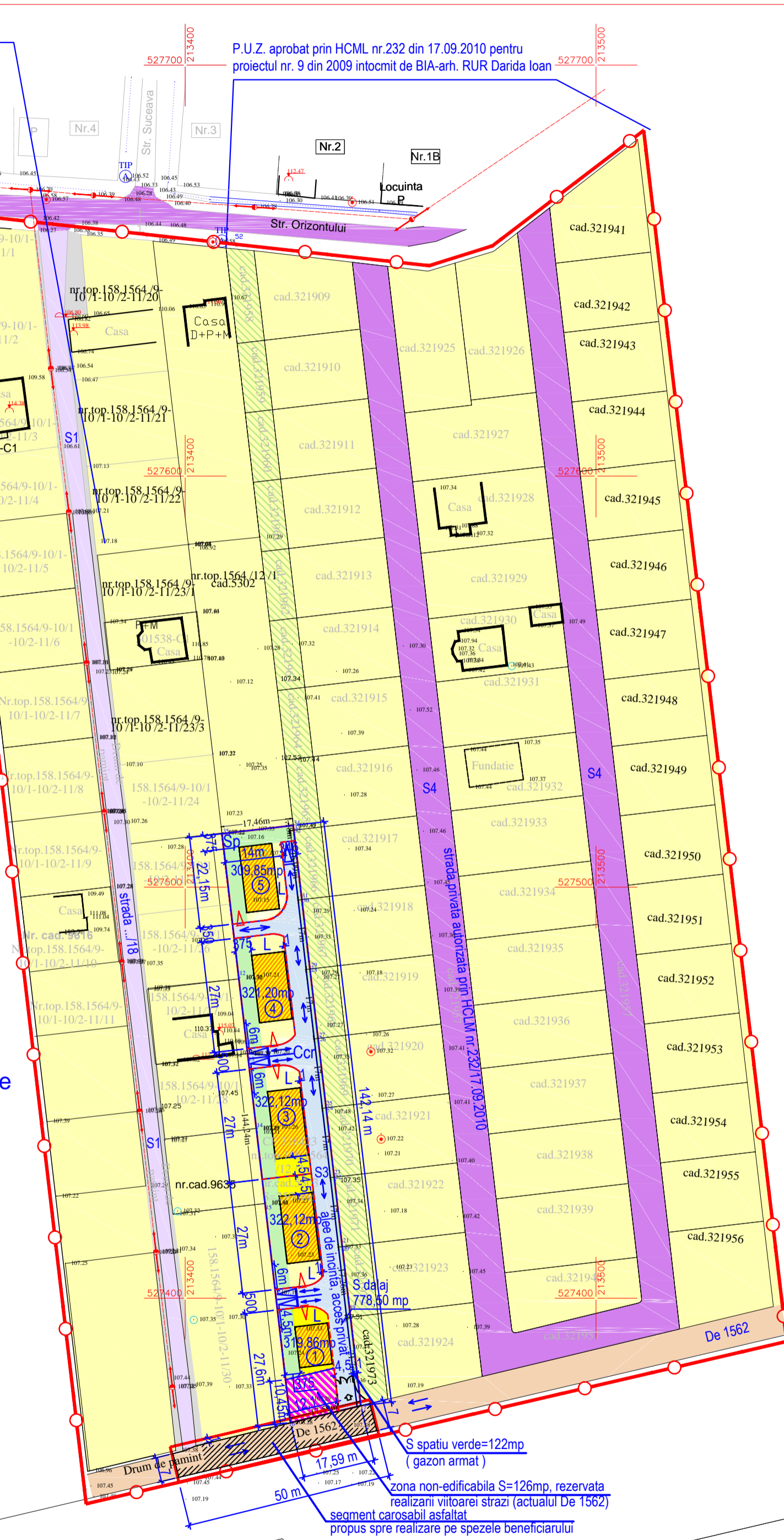
- NR. 1 = 319,86 mp
- NR. 2 = 322,12 mp
- NR. 3 = 322,12 mp
- NR. 4 = 321,20 mp
- NR. 5 = 309,85 mp

- L = Subzona de locuit
- Ccr = Subzona cai de comunicatii rutiere
- SP = Subzona spatii verzi plantate

NOTE:

- Toate cladirile vor fi case unifamiliale cu regim de inaltime maxim S+P+M sau S+P+1E ;
- Fiecare lot va avea 1 parcare exteriora parcelei si min. 30% spatiu verde amenajat;
- Legatura cu strada Orizont se va face prin intermediul strazii autorizate prin HCLM nr.136 / 2010 (.../18), care va fi accesata printr-un tronson asfaltat de 7 m latime si 50 m lungime pe traseul De 1562 realizat pe spezele beneficiarului acestui proiect.

scara 1:1000



P.U.Z. aprobat prin HCLM nr.232 din 17.09.2010 pentru proiectul nr. 9 din 2009 intocmit de BIA-arh. RUR Darida Ioan

Suprafata terenului conform ridicarii topo = 2.500 mp
Suprafata terenului conform Extrasului CF nr.335047 Arad = 2.500 mp

P.U.Z. Microcomunitate 5 case
Strada Orizont f.n.
Cartier Bujac, mun.Arad

2. REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE - scara 1:1000

LEGENDA:

- Limita zonei studiate, S = 50.840 mp
- Limita de proprietate, S = 2.500 mp
- Limita parcele propuse
- Strada categoria III
- Strada categoria IV (privata)
- Alee carosabila privata in incinta
- Drum exploatare agricola De 1562*
- Segment de legatura propus spre amenajare pe spezele beneficiarului
- Case unifamiliale existente **
- Zona locuire
- Zona edificabila in parcelele propuse (P.O.T. = 40%)
- Spatiu verde amenajat
- Spatiu verde needificabil (PUZ 232)
- Needificabil, S total = 126 mp
- Acces pe parcela
- Acces auto
- S1 Strada ".../18"
- S2 De 1562
- S3 Alee carosabila privata
- S4 Strada propusa prin PUZ (HCLM 232/2010)

* Drumul agricol va deveni in viitor strada urbana, similara strazii Orizont
** Recent realizate in urma unor hotarari P.U.Z.

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

P.O.T. propus = 40%
C.U.T. propus = 1,2

SPATIU VERDE PROPOS IN INTERIORUL LIMITEI DE PROPRIETATE = min. 30%

P.U.Z. Parcelare pt. microcomunitate Str. Orizontului FN ARAD	EXISTENT:		PROPOS:	
	Suprafata (mp)	PROCENT % din total ZONA STUDIATA	Suprafata (mp)	PROCENT % din total ZONA STUDIATA
Zona locuire	-	-	1.098,24	43,92
Dotari, servicii	-	-	-	-
Teren agricol intravilan	2.500	100	-	-
Spatii verzi neamenajate	-	-	-	-
Canal	-	-	-	-
Spatii verzi amenajate	-	-	623,26	24,93
Spatii verzi de aliniament, protectie	-	-	-	-
Sport, agrement	-	-	-	-
Carosabil	-	-	716	28,65
Platforme, parcaje	-	-	62,50	2,5
TOTAL suprafata in ZONA STUDIATA	2.500	100	2.500	100

VERIFICATOR	arh. Serban Elvira	R.U.R.	
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARHITECT MARIANA TURDA		REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
Beneficiar:		MORCAN IOAN MARCEL	
Proiect nr.		138	
Arad, C. Aurel Vlaicu nr.222, sc.A.ap.2 - tel: 0722.625.336 - e-mail: mariana.turda@gmail.com			
TITLU PROIECT:	MICROCOMUNITATE 5 CASE UNIFAMIL. Parcelare teren		
SCARA:	1:1000		
PROIECTAT	arh. Turda Mariana	SEMNTURA	DATA:
DESENAT	arh. Turda Mariana	SEMNTURA	mai 2014
Titlu plansa:		- Reglementari urbanistice, zonificare	
Autodesk® Building Design Suite Premium 2012		AutocAD Licenta acordata numarului de cod 5108542336	