

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect
Nr.340/25.11.2010
HOTĂRÂREA Nr._____
Din _____

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Stepanescu Lilioara

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona – Construire *Locuințe Individuale și Funcțiuni Complementare P+IE+M*”, amplasat în extravilanul municipiului Arad, zona Bujac, beneficiar SC Rise Properties SRL, proiect nr.202/2010, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL-Arh.R.U.R Balogh Doriana

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.58527 din 05.10.2010;
 - raportul nr.58527 din 05.10.2010 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.aferent pentru „Construire *Locuințe Individuale și Funcțiuni Complementare P+IE+M*”, pe terenul amplasat în extravilanul municipiului Arad, zona Bujac, înscrise în C.F.nr.312467Arad, nr. Top 156.1553/1/10, nr.cad 8223, proiect nr.202/2010, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL-Arh.R.U.R Balogh Doriana,
 - raportul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Mun. Arad;
 - prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată cu modificările si completările ulterioare, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ G.M. 010 – 2000;
- În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin.(5) și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata cu modificările si completările ulterioare, adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE :

- Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr.39 din 19.10.2010 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism, care face parte integranta din prezenta hotarare.
- Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.aferent – “Construire *Locuințe Individuale și Funcțiuni Complementare P+IE+M*”, pe terenul amplasat in extravilanul municipiului Arad, zona Bujac, înscrise în C.F.nr.312467Arad, nr. Top 156.1553/1/10, nr.cad 8223 proiect nr.202/2010 elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL-Arh.R.U.R Balogh Doriana, conform anexei care face parte integranta din prezenta hotărâre.
- Art.3.Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad.
- Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar Rise Properties SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI
ARAD

Nr.58.527/A0/_____2010

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afherent „ **Construire Locuinte Individuale si Functiuni Complementare P+1E+M**”, beneficiar SC Rise Properties SRL, amplasat in extravilanul municipiului Arad, zona Bujac , inscrite in C.F.nr.312467Arad, nr. Top 156.1553/1/10, cad.8223, proiect nr.202/2010 elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL-Arh.R.U.R Balogh Doriană,

Având în vedere că *au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.552/16.04.2010* în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afherent „**Construire Locuinte Individuale si Functiuni Complementare P+1E+M**”, pe terenul amplasat in extravilanul municipiului Arad, zona Bujac, beneficiar SC Rise Properties SRL .

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.58527/A1/din_____2010

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ **Construire Locuinte Individuale și Funcțiuni Complementare P+IE+M**”, beneficiar SC Rise Proprieties SRL, amplasat în extravilanul municipiului Arad.

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr.58527/16.04.2010 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire Locuinte Individuale și Funcțiuni Complementare P+IE+M ”,

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr.552/16.04.2010;

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic Zonal „Construire Locuinte Individuale și Funcțiuni Complementare P+IE+M”, pt terenul amplasat în extravilanul municipiului Arad, zona Bujac ;

Terenul detaliat în cadrul PUZ însumează o suprafață de 48500mp. Este proprietate privată, situat în extravilanul municipiului Arad, conform extrasului de CF anexate documentației, înscris în :C.F.nr.312467Arad, nr. Top 156.1553/1/10, nr.cad 8223;

Planul Urbanistic Zonal este elaborat SC PRO ARHITECTURA SRL-Arh.R.U.R Balogh Doriana, proiect nr. 202/2010, la cererea beneficiarului SC Rise Proprieties SRL.

Acest teren, este situat în intravilanul municipiului Arad, în apropierea UTR 22 conform planului de situație prezentat. În conformitate cu Planul Urbanistic General, UTR 22, fiind alocat realizării de locuințe și funcțiilor complementare acestora, considerăm oportună extinderea zonei de locuințe prin realizarea acestui plan urbanistic zonal- „Construire Locuinte Individuale și Funcțiuni Complementare P+IE+M ”.

Zona studiată în prezenta documentație este un teren arabil și se află situat în intravilanul municipiului Arad, în partea sudică a cartierului Bujac, fiind delimitat astfel:

la sud-terenuri arabile în extravilan și De1516

la est -terenuri arabile în extravilan

la nord – drum de pământ De1516 și terenuri arabile în extravilan

la vest – terenuri arabile în extravilan; la cca 100m vest față de amplasament există un teren destinat funcțiunii rezidențiale

Accesul pe terenul studiat se face din strada Orizont printr-un drum de exploatare De 1516. Accesul la cele 122 de loturi se face printr-un drum interior, de incintă. Latimea acestuia este de 7m , cuprinzând 2 benzi de circulație și trotuare pe o latură cu latimea de 1m.

Proiectul propune construirea a 48 locuințe P+I+M, retrase cu min 3m față de frontul stradal

Hcoama=12,00m

Hcornisa=7,50m
Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

POT=max.40%

CUT=1,2

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

PARCAREA va fi asigurată pe proprietatea beneficiarului.

-beneficiarul va racorda construcția la rețelele edilitare publice: alimentarea cu apă, canalizarea menajera și pluvială, telecomunicații, alimentare cu energie electrică, alimentarea cu gaze naturale pe cheltuielă proprie.

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

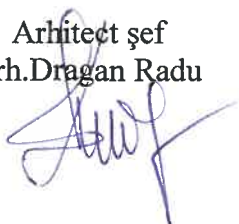
1. Agentia Regionala pt Protectia Mediului
2. SC Compania de apa SA
3. DSP
4. ENEL
5. E-ON GAZ
6. ROMTELECOM
7. PSI nr.1549/23.06.2010
8. PROTECTIA CIVILA nr.2334/A/23.06.2010
9. DSP
10. Inspectoratul de Politie
Aviz Tehnic nr 275177/17.06.2010
11. Aviz-PMA-Biroul Transporturi, Intretinere, Reparatii si Cai de Comunicatii Terestre
12. ANIF
13. OCPI
14. SNCFR
15. Declaratia proprietarului NEMES FLAVIUS VALENTIN

Fata de cele de mai sus propunem:

PROPUNEM:

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire Locuinte Individuale si Functiuni Complementare P+1E+M**”, beneficiar Rise Properties, amplasat in extravilanul municipiului Arad, zona Bujac, înscrise in C.F.nr.312467Arad, nr. Top 156.1553/1/10, care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare precum și ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Arhitect șef
arh.Dragan Radu



Șef serviciu
ing.Mirela Szasz



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
- Număr proiect: **202/2010**
- Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**
- Beneficiar: **S.C. RISE PROPERTIES S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. RISE PROPERTIES S.R.L., cu sediul în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 8/A, bloc E.S., scara B, Ap. 2, jud. Arad.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 552 din 16.04.2010 eliberat de Primaria Municipiului Arad, pentru terenul situat în extravilanul municipiului Arad, identificat prin CF nr. 312467, Nr. Top. 156.1553/1/10, Nr. cad. 8223, cu acces dinspre str. Orizont printr-un drum de exploatare, având o suprafață totală de 48.500 mp. Beneficiarul terenului este Nemes Flavius-Valentin, el fiind asociat la S.c. RISE PROPERTIES S.r.l.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- modernizarea drumului de exploatare
- realizarea unui drum de incinta de categoria III cu prospectul de 11m (carosabil 7 m), racordat la drumul de acces din nordul terenului De 1516.
- realizarea unei rețele de drumuri de categoria IV cu o latime de 9 m, racordate la drumul de categoria III propus
- realizarea a 117 locuinte individuale cu regim de inaltime de maxim P+1E+M
- realizarea unei cladiri P+1E+M cu functiuni complementare
- realizarea unor constructii pentru sport si agrement
- amenajarea de spatii verzi, alei pietonale si locuri de parcare

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

- Planul Urbanistic General al municipiului Arad
- Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000.
- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil. Nu exista prevederi pentru aceasta zona prin PUG Arad aprobat, deoarece terenul este amplasat in extravilan. Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Perimetrul studiat face parte din Câmpia Aradului, o suprafață joasă, specifică zonei de divagare a râului Mureș. Ea este mărginită la nord de Câmpia Crișurilor, la vest de Câmpia Peregului, la sud de lunca Mureșului și Câmpia Vingăi, iar la est de rama Munților Zarand, care prezintă înălțimi de până la 250m. Relieful general este specific zonei de câmpie, aproape plat, iar altitudinile din zona studiată sunt cuprinse între 108,20m și 109,59m față de cota Mării Negre.

Incinta studiată se afla în imediata vecinătate a intravilanului municipiului, în apropierea cartierului rezidențial Bujac.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în teritoriul cadastral extravilan al municipiului Arad, cu posibilitatea de acces dinspre strada Orizont, prin intermediul unui drum de exploatare (De 1516).

Terenul este amplasat la cca. 100m sud față de întravilanul municipiului Arad.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord: drum de pamant (De 1516) și terenuri arabile în extravilan
- Est: terenuri arabile în extravilan
- Sud: terenuri arabile în extravilan și drumul de exploatare De 1555
- Vest: terenuri arabile în extravilan; la cca. 100m vest față de amplasament există un teren destinat funcțiunii rezidențiale (locuințe individuale).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

S.c. GEOPROIECT S.R.L., respectiv ing. Iaschevici Stefan, a întocmit un aviz geotehnic preliminar.

Din punct de vedere geomorfologic terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă în această parte, largi orizonturi plane, fără zone de depresiune semnificative; eventualele porțiuni cu cote mai coborâte (de 1,0 – 1,5m) datorându-se unor foste meandre ale râului Mureș, care ulterior au fost rambleiate.

Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări neesențiale de ordinul a 0,20-0,50 m, având stabilitatea generală asigurată.

Stratificarea este constituită din: sol vegetal până la adâncimea de 0,5m, urmează argila prăfoasă cafenie plastică vartoasă până la 1,5m adâncime, apoi praf argilos cafeniu umed până la 1,7m adâncime; un strat de praf nisipos argilos cafeniu umed plastic vartos până la adâncimea de 2m; nisip grosier cafeniu inundat până la 2,6m, ce trece apoi la nisip cu pietriș cafeniu inundat până la adâncimea finală de investigare.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 2,1 m față de nivelul terenului actual. Nivelul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de nivelul apei din Mureș și de volumul precipitațiilor din zonă.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de 0,7-0,8 m.

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, până la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, recomandăm următoarele:

-fundare directă, la adâncimi mai mari de 0,9m, pe stratul de argila prăfoasă cafenie plastică vartoasă;

-adâncimile optime de fundare și presiunile admisibile de calcul ale terenului de fundare, vor fi stabilite pe baza studiilor ce se vor întocmi pentru proiectare, adaptate și corectate în funcție de caracteristicile constructive și

functionale ale obiectelor propuse. Pentru terasamente, se vor epuiza în mod obligatoriu toate umpluturile întâlnite pe amplasament.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este strada Orizont, drum care trece la cca. 100 m nord față de amplasament. Drumul (str. Orizont) este amenajat corespunzător, cu o bandă de circulație pe sens, cu trafic intens. Din acest drum derivă spre sud un drum de exploatare nemodernizat și un drum de exploatare De 1516 care este drumul de acces la amplasamentul analizat.

Linia CFR care este amplasată la 25 m este față de amplasamentul studiat este o linie industrială care porneste de la fostul S.c. ASTRA VAGOANE S.A. și are traseul prin cartierul Bujac înspre gara Arad Vest și nu este în administrarea Companiei Naționale Cai Ferate CFR S.A., Sucursala regională de Cai Ferate Timisoara.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul are destinație agricolă. Nu există construcții în zonă, intravilanul municipiului Arad este amplasat la cca. 100m nord de amplasamentul studiat.

În zonă există rețele edilitare publice.

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

Pe teren nu există fond construit. Amplasamentul este liber de sarcini și este proprietatea privată a persoanei fizice Nemes Flavius-Valentin conform Extrasului C.F. nr. 312467 Nr. Cad. 8223, nr. top. 156.1553/1/10. Nemes Flavius-Valentin este asociat la S.c. RISE PROPERTIES S.r.l.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate de gradul de modernizare a drumurilor de exploatare necesare pentru accesul la teren.

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

În prezent există pe strada Orizontului rețea de apă rece potabilă, rețea de canalizare menajeră cu diametrul Dn 25 cm și rețea de canalizare pluvială cu diametrul Dn 120 cm. În zona studiată nu există rețea de apa-canal, drept urmare se va propune racordarea la rețelele existente de pe strada Orizontului.

2.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

În prezent există pe strada Orizontului rețea de apă rece potabilă, rețea de canalizare menajeră cu diametrul Dn 25 cm și rețea de canalizare pluvială cu diametrul Dn 120 cm.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Situația actuală

Rețeaua de distribuție gaze naturale funcționând la presiune redusă existentă în zonă, este o rețea ramificată, deservind și străzile din apropierea obiectivului, respectiv str. Orizont. Rețeaua stradală este din oțel, de diametru $O=60$ mm, amplasată în zona verde.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Situația existentă

Zona studiată este traversată în partea de sud-est de o linie electrică aeriană de medie tensiune.

În zona studiată nu există rețele de telecomunicații.

2.7. Probleme de mediu

Prin specificul său activitatea nu este poluantă. Pentru limitarea la maximum a influențelor negative asupra ecosistemelor locale trebuie respectate normele instituite de AUTORIZAȚIA DE MEDIU, eliberată de autoritatea locală în domeniu.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă și canalizare menajeră.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate de gradul de modernizare a drumurilor de exploatare necesare pentru accesul la teren.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din cartierele învecinate nu este afectată în vreun fel de amenajarea propusă prin prezentul proiect și este avantajată de amenajarea unui nou cartier rezidențial.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Nu s-au prevăzut restricții în P.U.G.-ul aprobat, terenul fiind amplasat în extravilanul localității. Nu vor fi afectate negativ căile de comunicație, zonele învecinate sau mediul.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul este liber de construcții.

3.4. Modernizarea circulației

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

-modernizarea drumurilor de exploatare existente astfel încât să asigure circulația în bune condiții: latimea drumului de exploatare De 1516 la 6 m;

- realizarea unui drum de incinta de categoria III cu prospectul de 11m, racordat la drumul de acces din nordul terenului alcatuit din carosabil 7 m cu o banda de circulatie pe sens, parcaje 2,0 m pe o parte a carosabilului si alei pietonale de 1 m pe cele 2 laturi.

- realizarea unei rețele de drumuri de categoria IV cu o latime de 9 m incluzand zona de parcaje, realizate din alei semipietonale, racordate la drumul de categoria III propus

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări anexat.

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

Se propune construirea de locuințe individuale și funcțiuni complementare, conform Plan de reglementări urbanistice anexat și a amenajărilor aferente:

- a) Construcții noi:
 - 117 locuințe individuale cu regim de înălțime maxim P+1E+M
 - Construcție pentru funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim P+1E+M
 - Construcții cu funcțiuni de agrement și sport cu regim de înălțime maxim P+1E+M
- b) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- c) Sistemizarea verticală a terenului
- d) Se propune realizarea unui carosabil de incintă de categoria III cu prospectul de 7 m, racordat la drumul de acces din nordul terenului De 1516 și la cel de exploatare De 1555 din sudul amplasamentului. De asemenea se propune realizarea unei rețele de drumuri de categoria IV cu o latime de 9 m, racordate la drumul de categoria III propus.

- e) Alei pietonale
- f) Amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat arhitectural;
- g) Parcaje din dale inierbate

Incinta studiata are o suprafata de 48500 mp. Interventiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea a 117 locuinte individuale cu regim de inaltime de maxim P+1E+M, a unei cladiri P+1E+M cu functiuni complementare, a unor constructii pentru sport si agrement si a unor spatii verzi cu locuri de joaca.

Incinta studiata va fi impartita in 4 zone functionale:

- Z1 – locuinte individuale cu regim de inaltime maxim P+1E+M
- Z2 – functiuni complementare locuirii cu regim de inaltime maxim de P+1E+M
- Z3 – constructii de sport si agrement cu regim de inaltime maxim de P+1E+M
- Z4 - locuinte individuale cu regim de inaltime maxim P+1E+M

Parcela pentru locuintele individuale vor avea o suprafata intre 240 - 840 mp, cu un POT maxim propus de 40% si un CUT maxim propus de 1,2.

Parcela cu destinatia functiuni complementare locuirii va avea o suprafata de 1240 mp, cu un POT maxim propus de 70% si un CUT maxim propus de 2,5.

Parcela cu destinatia constructii de sport si agrement va avea o suprafata de 2700 mp si va avea un POT maxim propus de 40% si un CUT maxim propus de 1,2.

- **Proiectul are ca termen de execuție preconizat cca. 60 luni.**
- **S teren total = 48.500 mp**

BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
01.	Zona locuinte individuale	-	-	32.325	66,65
02.	Zona functiuni complementare	-	-	1.240	2,56
03.	Zona sport si agrement	-		2.700	5,57
04.	Carosabil			4.135	8,53
05.	Alei semipietonale			2.700	5,57
06.	Alei pietonale			1.000	2,06
07.	Parcaje/ dale inierbate			2.450	5,05
08.	Zone verzi amenajate				
	Zona Z1 – locuinte individuale	-	-	845	1,74
	Zona Z2 – functiuni complementare	-	-	75	0,15
	Zona Z3 – sport si agrement	-	-	145	0,30
	Zona Z4 – locuinte individuale	-	-	885	1,82
09.	Terenuri arabile în extravilan	48.500	100	-	-
TOTAL GENERAL		48.500	100	48.500	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) –locuinte individuale	0,00 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) – locuinte individuale	0,00	1,2
03.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) –funcțiuni complementare	0,00%	70,00%
04.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)- funcțiuni complementare	0,00	2,5

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	extravilanul Mun. Arad	intravilan Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform C.F. nr. 312467	Terenurile aferente carosabilului, aleilor pietonale și a parcajelor de-a lungul carosabilului vor trece în proprietatea administrației locale (aproximativ 10.585 mp).

3.5.1. Sistematizarea verticală

Amplasamentul analizat a reprezentat o zonă de teren agricol.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 108,20 NMN și 109,59 NMN. Se vor executa lucrări de sistematizare în vederea egalizării cotei de teren cu cea a drumurilor de exploatare existente.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Se vor parcela loturi pentru locuinte individuale în regim maxim P+1E+M, cu un POT maxim propus de 40%. Pe fiecare parcelă privată se vor asigura 30% spații verzi amenajate. Se vor asigura funcțiuni complementare locuirii, de sport și agrement. Se va crea o rețea de drumuri de categoria IV din alei semipietonale din dale prefabricate care vor fi racordate la drumul de acces de categoria III propus.

3.5.3. Plantații

Sunt prevăzute spații verzi pe domeniul public, amenajate cu locuri de joacă, iar fiecare parcelele de locuinte vor avea 30% spațiu verde amenajat. Se vor amenaja spații verzi înierbate. În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră. Parcajele vor fi realizate din dale înierbate.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă tehnologică/potabilă

În prezent există pe strada Orizontului rețea de apă rece potabilă, rețea de canalizare menajeră cu diametrul Dn 25 cm și rețea de canalizare pluvială cu diametrul Dn 120 cm. În zona studiată nu există rețea de apă-canal, drept urmare se va propune racordarea la rețelele existente de pe strada Orizontului.

Alimentarea cu apă a imobilelor propuse, se va realiza printr-o rețea, din polietilenă de înaltă densitate PEHD, Pn10, racordată la rețeaua existentă de pe strada Orizontului.

Distribuția apei reci va fi ramificată, fiecare imobil având câte un cămin de apometru amplasat pe spațiul verde din fața lui.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele evacuate în rețelele de canalizare vor corespunde prevederilor normativelor NTPA 001 și NTPA OO2/2002. Apele uzate menajere, vor fi evacuate gravitațional de la fiecare imobil în rețeaua exterioară stradală și în final în rețeaua exterioară existentă de canalizare de pe strada Orizontului, printr-un cămin de racord și o conductă cu diametrul Ø250 mm.

Instalațiile exterioare de canalizare se vor realiza din țevă PVC-SN4 pentru instalații exterioare, pozate la adâncimi cuprinse între 70cm și 500cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

La toate schimbările de direcție și la distanțe de maxim 60 m în aliniament vor fi montate cămine de vizitare pentru canalizare gravitațională.

Apele pluviale de pe acoperișul imobilelor, parcaje și drumuri vor fi preluate printr-un sistem de cămine și vor fi evacuate gravitațional în rețeaua de canalizare pluvială existentă pe strada Orizontului printr-o conductă cu diametrul Ø500 mm.

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale

Pentru alimentarea cu gaze naturale a Complexului de locuințe individuale precum și a altor locuințe ce se vor realiza în zonă, furnizorul de gaze (S.C. E-ON GAZ) propune realizarea unei investiții care constă în redimensionarea conductelor de distribuție existente pe str. Trotușului și str. Orizont, până în dreptul obiectivului. De aici, rețeaua de distribuție se va extinde cu o conductă din polietilenă, dimensionată corespunzător debitului de gaze necesar a se transporta iar în incinta Complexului de locuințe, conducta de distribuție se amplasează de-a lungul drumului de acces, în carosabil și va cuprinde ramificații pentru grupurile de 8 case.

Racordarea imobilelor la rețeaua stradală se realizează prin bransamente comune (pentru 2 case alăturate), având regulator de presiune comun și contoare individuale, pentru fiecare imobil.

3.6.6. Alimentare cu energie electrică

Situația propusă

Pentru noile obiective prevăzute a se construi în zona studiată – locuințe individuale, funcțiuni complementare, c-tii pentru sport și agrement, iluminat public – se estimează un necesar de putere electrică de cca. 500 kVA la nivelul postului de transformare.

Pentru alimentarea noilor consumatori se propune amplasarea în zona studiată a unui nou post de transformare 20/0,4kV în anvelopă de beton, care se va putea alimenta din linia aeriană de medie tensiune care traversează zona studiată. Racordul de medie tensiune se va executa subteran, de la cel mai apropiat stâlp al liniei aeriene, situat în interiorul limitei de proprietate.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru clădiri cât și pentru iluminatul stradal. Din postul de transformare se propune a se realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune radial, prin cabluri electrice montate subteran și firide principale de distribuție, până la tablourile de distribuție ale fiecărui consumator. Iluminatul public se va alimenta radial din postul de transformare prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării străzilor, parcarilor publice și zonelor verzi.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice, pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Pentru racordarea imobilelor propuse la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet este necesară extinderea rețelilor urbane similare situate în apropierea zonei. Se propune ca noile rețele de telecomunicații și cablu TV să fie pozate subteran până la punctele de racord ale fiecărei clădiri.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor telefonice în teren
- pozarea cablului telefonic pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004

3.6.7. Gospodărie comunală

Fiecare parcelă va avea amenajată o zonă pentru depozitare deseuri, care vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

Nu se pune problema rezolvării transportului în comun.

Se vor amenaja parcaje de-a lungul rețelei de drumuri propuse cu un minim impact asupra mediului ambiant (dale inierbate).

3.7. Protecția mediului

Înainte de începerea activității de amenajare a terenului, S.C. RISE PROPERTIES S.R.L. va obține de la Agenția pentru Protecția Mediului Arad, Acordul de mediu în conformitate cu cerințele Ordinului 860/2002, cu modificările și completările ulterioare.

După obținerea acordului de mediu, SC RISE PROPERTIES SRL va obține Autorizația de Mediu, după parcurgerea etapelor prevăzute de Ordinul 1798/2007.

3.7. Obiective de utilitate publică

Sunt asigurate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a investiției propuse în toate fazele, în condiții de siguranță atât pentru cetățenii din zonă cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

Nu există terenuri proprietate privată de interes județean. În zonă există terenuri proprietate publică de interes local (drumurile de exploatare).

Celelalte tipuri de teren – proprietate privată de interes local, terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

3.8.2. Circulația terenurilor

Beneficiarul terenului având o suprafață totală de 48.500 mp, conform Extrasului C.F. nr. 312467 este NEMES FLAVIUS-VALENTIN, acesta fiind și asociat al firmei S.c. RISE PROPERTIES S.r.l. La realizarea fazei D.T.A.C. terenul va trece în proprietatea privată a S.C. RISE PROPERTIES S.R.L. Terenurile aferente carosabilului, aleilor pietonale și a parcajelor de-a lungul carosabilului vor trece în proprietatea administrației locale (aproximativ 10.585 mp).

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. ARAD referitoare la intravilanul municipiului/extinderea acestuia. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate - zonă terenuri agricole.

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

- Construirea de locuințe individuale
- Construirea de funcțiuni complementare locuirii
- Construirea unei baze de sport și agrement
- Amenajarea de spații verzi
- Construirea unei rețele de drumuri de categoria III și IV care să deservească funcțiunile propuse
- Modernizarea drumului de exploatare De 1516 care leagă terenul de strada Orizont

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minimă afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată este obligatorie ca etapizare și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator a documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv ale municipiului Arad, cu influențe economice pozitive la nivelul local.

Restricțiile posibile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

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

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților pe plan local;
- reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de PUD-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu PUZ;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural-peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Întocmit:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH R.U.R – D E



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 1 AFERENT P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

I. Dispoziții generale

Art. 1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism Local se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementari Urbanistice**.

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991, republicată în 2005.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

Art. 2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr.50/1991 republicată în 2005
- Legea fondului Funciar nr.18/1991, republicată

- Legea administratiei locale 69/1991, republicata
- Legea privind circulatia juridica a terenului Nr. 54/1998.
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10 /1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996.
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- Legea HGR 525/1996 modificat pt. aprobarea regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil
- Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997 pt. aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN1999 modificat 2006 al ministrului Apelor padurilor si protectiei Mediului la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal indicative GM-010-2000
- Legea locuintei nr. 114/1996
- Ordin MTCT 1435/2005 Normele de aplicare a legii 50/1991 /2005

Art. 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, prevazute in **PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, pe un teren proprietate privată, conform. CF nr. 312467 - Arad, beneficiar S.C. RISE PROPERTIES S.R.L.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Art. 4. Obiective si modalitati de operare

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se cont de urmatoarele obiective:

- utilizarea functionala a terenului, in relatie cu planurile de urbanism aprobate in zona si in conformitate cu legislatia in vigoare
- reglementarea caracterului terenului studiat
- trasarea si profilarea drumurilor propuse si reconfigurarea celor existente, in corelare cu situatia existenta si cu previzionarile realizate de proiectantii de specialitate
- modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor
- realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent

Art. 5. Utilizari functionale

5.1 Utilizari permise

- Este permisa construirea de locuinte individuale
- Este permisa construirea de functiuni complementare locuirii

-Este permisa construirea de spatii pentru sport, agrement

5.2. Utilizari interzise

- Este interzisa desfasurarea activitatilor industriale sau a altor tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros;
- Este interzisa amplasarea de depozite de deseuri
- Este interzisa amplasarea de constructii cu functiuni agricole sau de crestere a animalelor
- Este interzisa desfasurarea altor functiuni incompatibile cu functiunile locuire, functiuni complementare, sport si agrement.

III. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art. 6. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

Terenul care face obiectul prezentului PUZ nu detine nici fond construit, nici patrimoniu natural.

Art. 7. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Toate lucrarile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata, privind calitatea in constructii.

Art. 7.1. Protectia fata de poluare si alte riscuri

Pentru construirea cladirilor si a instalatiilor in zona se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfasurata.

Art. 7.2. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea lucrarilor de constructii poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitori interesati.

Art. 7.3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei ce face obiectul PUZ.

Art. 7.4. Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. maxim admis: 40% - locuire

40%- sport si agrement

70% - functiuni complementare

C.U.T. maxim admis suprateran: 1,2.

Art. 8. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 8.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 536/1997.

Se recomanda asigurarea cladirilor cu suprafete vitrate.

Art. 8.2 Amplasarea fata de drumuri publice

In zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice, constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare, parcaje, retele edilitare, atata timp cat lucrarile mai susmentionate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural si coerentei fluxului functional.

Art. 8.3. Amplasarea fata de aliniament/ art. 8.4. Amplasarea in interiorul parcelei

Amplasarea cladirilor fata de frontal stradal al parcelelor se va face cu o retragere de maxim 3 m fata de frontul stradal.

Pentru amplasarea constructiilor pe parcele se vor respecta prevederile Codului Civil (1,90m fata de limita de proprietate pentru pereti vitrati).

De asemenea este prevazuta o zona de protectie fata de liniile de transport electricitate. Zona de protectie este de 12 m de o parte si de alta a liniei. In aceasta zona nu vor fi prevazute constructii de locuinte sau functiuni complementare.

Art. 9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 9.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii accesului la locurile de parcare, cu posibilitatea efectuarii unei manevre de intoarcere.

Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in Normativul P118/1998.

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Se vor crea străzi noi, prevăzute cu troturare, acestea urmând să treacă în domeniul public (vezi planșa reglementări juridice).

Art. 9.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

Art. 10. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art. 10.1. Racordarea la retele publice de echipare edilitara

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Art. 10.2. Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz.

Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar

Se recomanda ca toate retelele stradale: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii sa se realizeze subteran.

Art. 10.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a orasului

Retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a orasului

Art. 10.4. Alimentare cu apa, canalizare

Este obligatoriu ca fiecare parcela sa aiba posibilitatea racordarii la reseaua de alimentare cu apa si la reseaua de canalizare.

Asigurarea alimentarii cu apa si a canalizarii se va realiza prin bransarea la reseaua publica propusa, conform plansei "Reglementari edilitare- Instalatii sanitare".

Art. 10.5. Alimentare cu energie termica

Pentru constructiile noi se propune rezolvarea alimentarii cu energie termica prin centrala termica proprie alimentata cu gaz, conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate.

Art. 10.6. Retea de gaze naturale

Este obligatoriu ca fiecare parcela sa aiba posibilitatea racordarii la reseaua de gaze naturale.

Asigurarea alimentarii cu gaze naturale se va realiza prin bransarea la reseaua publica propusa, conform plansei "Reglementari edilitare- Instalatii gaze naturale".

Art. 10.7. Alimentarea cu energie electrica

Este obligatoriu ca fiecare parcela sa aiba posibilitatea racordarii la retelele de electricitate.

Asigurarea alimentarii cu energie electrica se va realiza prin bransarea la reseaua publica existenta, conform plansei "Reglementari edilitare – Retele electrice".

Art. 11. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si ale constructiilor

Art.11.1. Parcelarea

Este permisa parcelarea ulterioara respectand limitele unitatilor teritoriale de referinta.

Parcelarea se va face conform planselor grafice, avand ca cerinte asigurarea accesului auto la fiecare parcela si constructie.

Majoritatea parcelelor de locuinte individuale au dimensiunile de 14x17,85 mp.

Art. 11. 2. Inaltimea constructiilor

Regim maxim de inaltime: – S+P+I+M

Inaltime la cornisa – 8m fata de C.T.S.

Inaltime maxima – 12m (elemente decorative si sarpanta), fata de cota C.T.S.

Art.11.3. Aspectul exterior al constructiilor

Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care face parte și la punerea în valoare a acestuia, arhitectura să se armonizeze cu caracterul zonei.

Materialele de fațadă : tencuielile și zugrăvelile vor fi tente naturale;

Placarea pereților exteriori cu plăci de polistiren expandat (minim 5cm), armare cu plasă din fibră de sticlă, tencuială umedă, vopsitorie lavabilă de exterior

Soclu finisat cu tencuieli decorative, cu protecție contra apei ;

Balustradele vor fi din lemn sau oțel vopsit

Tâmplăria exterioară : - uși și ferestre din PVC cu geam termoizolant sau tâmplărie de lemn stratificat ;

Acoperișuri – învelitoare din țiglă cu șarpantă din lemn

Se interzic următoarele materiale de acoperiș : - azbociment, materiale plastice și carton asfaltat.

Art.12. Regulile cu privire la amplasarea de spații verzi, parcaje și împrejmuiri

Art.12.1. Parcaje

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²

Pentru locuințele individuale va fi prevăzut minim un loc de parcare pentru fiecare parcelă.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive și agrement vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi: un loc de parcare la 5-20 de persoane;

Se recomandă realizarea spațiilor de parcaje exterioare din dale înierbate.

Art.12.2. Spații verzi și plantate

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonelor destinate spațiilor verzi, prevăzute în planșele grafice anexate.

Este obligatorie prevederea unei suprafețe verzi echivalente cu minim 30% din suprafața fiecărei parcele.

Art. 12.3 . Imprejumiri

Imprejumiirile se pot realiza din materiale transparente sau semitransparente, pana la inaltimea de maxim 1,80m.

Art. 13. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind construcțiile amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice

Se vor respecta condițiile impuse de avizul de drumuri și de administratorul drumurilor de exploatare din zonă

Nu se vor amplasa construcții în zona culuarului de protecție LEA 20kV existent.

Art. 14. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. Reglementări Urbanistice.

Majoritatea parcelelor de locuințe individuale au dimensiunile de 14x17,85 mp.

Etapela de realizare a investiției: se vor stabili de către beneficiar pentru fazele următoare, în funcție de posibilitățile financiare ale investitorilor și cerințele pieței.

Art.15. Zonificarea funcțională

Unitati și subunități funcționale conform Reglementări Urbanistice 02 A

Unitatea principală are destinația locuire (Lm1).

Subunități:

Locuințe individuale – Lm1

Funcțiuni complementare – ISco1

Sport și agrement – ISam

Cai de comunicație – Cc

Alei semipietonale - Cp

Protecție linie electrică aeriană – Pe

Zona verde - Psv1

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Zona Z1:

- destinație: locuințe individuale
- regim de înălțime: S+P+1E+M
- aliniament – retragere cu maxim 3 m față de frontul stradal
- se vor amenaja spații verzi, minim 30% din suprafața fiecărei parcele

- se va asigura accesul auto pe fiecare parcela in parte; se va amenaja un loc de parcare/garaj pentru fiecare parcela

Zona Z2:

- destinație: functiuni complementare
- regim de inaltime: S+P+1E+M
- aliniament – retragere cu maxim 3 m fata de frontul stradal
- se vor amenaja spatii verzi, minim 30% din suprafata parcelei
- se va asigura accesul auto pe parcela
- se vor amenaja locuri de parcare in incinta, dupa cum urmeaza:
 - un loc de parcare la 200 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 m2;
 - un loc de parcare la 100 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 m2;
 - un loc de parcare la 50 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2

Zona Z3:

- destinație: constructii si amenajari pentru sport si agrement
- regim de inaltime: S+P+1E+M
- aliniament – retragere cu maxim 3 m fata de frontul stradal
- se vor amenaja spatii verzi, minim 40% din suprafata parcelei
- se va asigura accesul auto pe parcela, se vor amenaja locuri de parcare in incinta, pentru personal, pentru public si pentru sportivi: un loc de parcare la 5-20 de locuri.

Zona Z4:

- destinație: locuinte individuale
- regim de inaltime: S+P+1E+M
- aliniament – retragere cu maxim 3 m fata de frontul stradal
- se vor amenaja spatii verzi, minim 30% din suprafata fiecarei parcele
- se va asigura accesul auto pe fiecare parcela in parte; se va amenaja un loc de parcare/garaj pentru fiecare parcela

V. Unități teritoriale de referință

Unitatea de referinta prevazuta in P.U.Z. este UTR 1, care va fi introdusă în P.U.G.-ul municipiului Arad.

VI. Concluzii

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Trasarea strazilor si a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie proiectantului de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii PUZ-ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

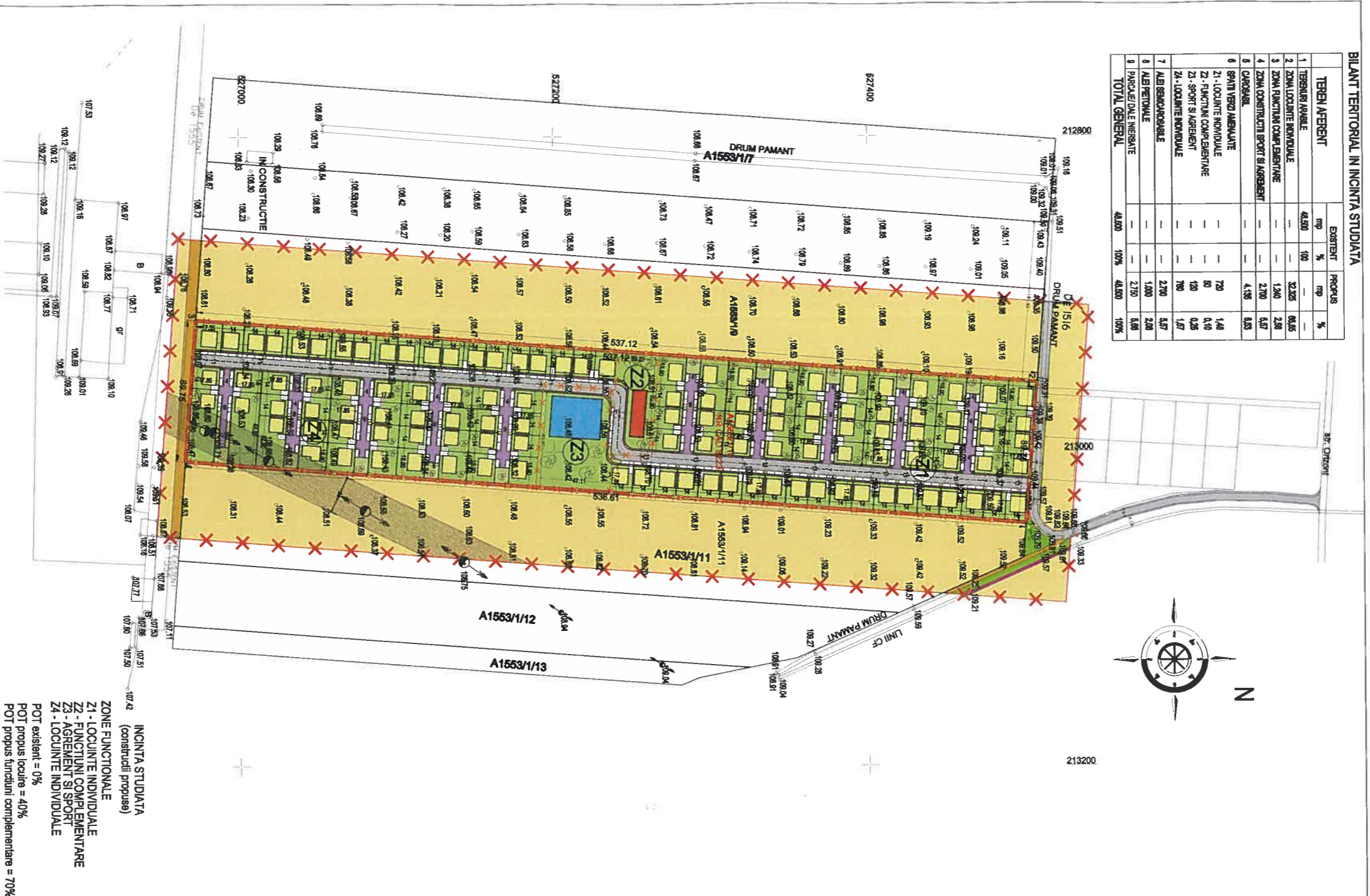
Urbanism,

Arh. DORIANA BALOGH



BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT	PROPUIS	
mp	%	mp	%
1 TERENURI ARABILE	48,500	100	—
2 ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	—	32,205	66,45
3 ZONA FUNCTIONI COMPLEMENTARE	—	1,240	2,56
4 ZONA CONSTRUCTII SPORT SI AGREMENT	—	2,700	5,57
5 CAROSABILE	—	4,195	8,63
6 SPAII VERZI AMENAJATE	—	720	1,48
21 - LOCUINTE INDIVIDUALE	—	80	0,16
22 - FUNCTIONI COMPLEMENTARE	—	120	0,25
23 - SPORT SI AGREMENT	—	780	1,61
24 - LOCUINTE INDIVIDUALE	—	2,700	5,57
7 ALEI SEMIPROTEJATE	—	2,700	5,57
8 PARCALE/DALE INERBANT	—	2,700	5,57
TOTAL GENERAL	48,500	100%	48,500



INCINTA STUDIATA
(construcții propuse)

ZONE FUNCTIONUALE

Z1 - LOCUINTE INDIVIDUALE

Z2 - FUNCTIONI COMPLEMENTARE

Z3 - AGREMENT SI SPORT

Z4 - LOCUINTE INDIVIDUALE

POT propus locuire = 0%

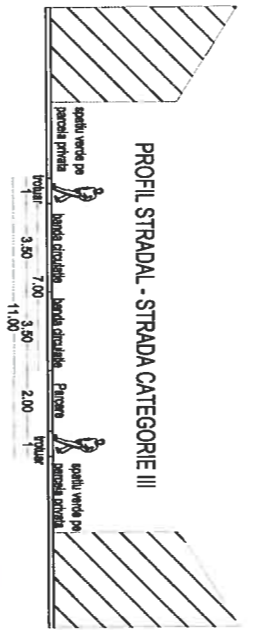
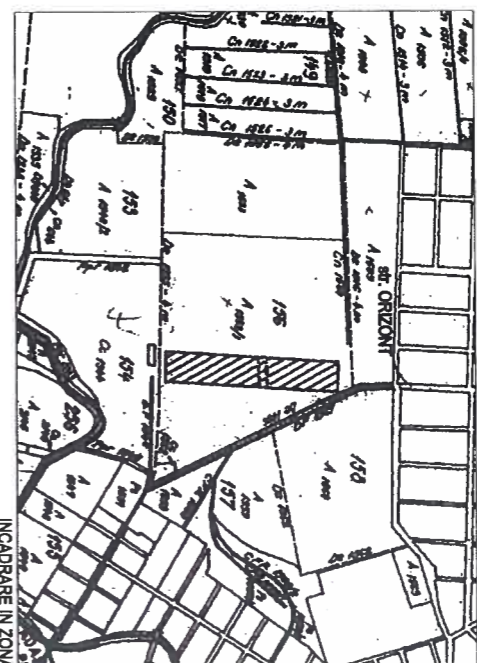
POT propus locuire = 40%

POT propus functiuni complementare = 70%

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIONI COMPLEMENTARE

2 REGULAMENTARI URBANISTICE



LEGENDA :

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 11.01 ha
- LIMITA INCINTA S = 48.500 MP

DELIMITARE ZONE FUNCTIONALE ZONIFICARE

- TERENURI ARABILE IN EXTRAVILAN
- DRUMURI DE EXPLOATARE (PAMANT)
- TERASAMENT LINIE CALE FERATA
- ZONE VERZI NEAMENAJATE (PROTECTIE CAROSABIL)
- CAI DE COMUNICATIE CAROSABILE CATEGORIA III PROPUSE
- PARCALE AUTO
- LOCUINTE INDIVIDUALE PROPUSE, P+1E+M
- FUNCTIONI COMPLEMENTARE PROPUSE, P+1E+M
- CONSTRUCTII SPORT SI AGREMENT, P+1E+M
- SPATII VERZI AMENAJATE
- SPATII VERZI PE PARCELE INDIVIDUALE
- ALEI PIETONALE
- ALEI SEMIPROTEJATE/CAROSABIL DE CATEGORIA IV CU LIMITARE DE ACCES-VITEZA
- CULIAR DE PROTECTIE LEA - 24 m

STRADA CATEGORIE III

spatiu verde pe partea dreapta	3,50	banda circulatie - partea dreapta	7,00	spatiu verde pe partea stanga	3,50
parcizi pe partea dreapta	3,50	Parcizi	9,00	parcizi pe partea stanga	3,50
					2,00
					11,00

hitech		hitech	
Proiectant: Grupul de cabinet, arhitecturali hitech, urbanism.		Beneficiar: S.C. RISE PROPERTIES & R.L.	
Adresa: Bulevardul Libertatii nr. 177, etaj 10, sector 1, Bucuresti.		Titlu Proiect: PLANUL ZONAL DE REGULAMENTARI URBANISTICE	
Sfera de activitate: ARHITECTURA URBANISTICA		Scara: 1:1.500	
Sfera de activitate: ARHITECTURA URBANISTICA		Data: martie 2010	
Sfera de activitate: ARHITECTURA URBANISTICA		Titlu Plan: REGULAMENTARI URBANISTICE	
Sfera de activitate: ARHITECTURA URBANISTICA		Asa:	
Sfera de activitate: ARHITECTURA URBANISTICA		Proiect nr. 202/2010	
Sfera de activitate: ARHITECTURA URBANISTICA		Faza: PUZ	
Sfera de activitate: ARHITECTURA URBANISTICA		Plan nr. 02 A	