

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT
SECRETAR
Cons.jr Lilioara Stepanescu

Hr. 274/7.10.2010

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2010

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+M (INTRARE ÎN LEGALITATE)”, Arad, str. Vișinului nr. 27-29, Jud. Arad., proiect nr.42/2009, elaborat de SC. PRO URBAN SRL, beneficiari POLEAC FLORIN, ȘIMĂNDAN GHEORGHE și ȘIMĂNDAN PAULA.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 43691 din 22/09. 2010.

-raportul nr. Ad 43691 din 22.09.2010 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+M (intrare în legalitate) Arad, str. Vișinului nr. 27-29, proiect nr.42/2009, elaborat de S.C.PRO URBAN SRL., beneficiar POLEAC FLORIN, ȘIMĂNDAN GHEORGHE și ȘIMANDAN PAULA..

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

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

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

H O T Ă R Ă R E:

Art.1.Se aprobă avizul Comisiei Tehnice nr. 36 din 15. 09. 2010

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+M (intrare în legalitate) Arad, str. Vișinului nr.27-29, Proiect nr. 42/2009)laborat de SC PRO URBAN SRL, coform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul POLEAC FLORIN, ȘIMANDAN GHEORGHE și ȘIMANDAN PAULA și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

MA-S1-01

Serviciul Construcții și Urbanism
Red./Dact.Ghiță Victor

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr. ad43691/2010 /Ao/ _____

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CLADIRE DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+M ” (intrare în legalitate) , Arad , str VIȘINULUI Nr. 27-29 , proiect nr 42/2009, elaborat de S.C PRO URBAN SRL beneficiari POLEAC FLORIN, ȘIMANDAN GHEORGHE și SIMANDAN PAULA.

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr 178/2010, cât și a faptului că imobilul propus va îmbunătăți aspectul estetic și funcțional al zonei studiate, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CLĂDIRE DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+M ” (intrare în legalitate)Arad ,str. VISINULUI Nr. 27-29, proiect nr 42/2009 elaborat de S.C.PRO URBAN SRL, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



Primăria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.ad43691/2010 / Ao/ _____

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CLĂDIRE DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+M ” (intrare în legalitate), Arad ,str VIȘINULUI Nr. 27-29. , proiect nr 42/2009, elaborat de S.C PRO URBAN SRL , beneficiar POLEAC FLORIN, ȘIMANDAN GHEORGHE și ȘIMANDAN PAULA.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarilor și a certificatului de urbanism nr. 178/2010, emis de Primăria Municipiului Arad.

Terenul în suprafață de 1558,00 mp, este amplasat în Arad pe strada Vișinului nr. 27-29. având caracterul de teren în intravilani și face parte din UTR. Nr.26 .

Obiectivul propus, se realizează pe un teren proprietate privată, conform Extraselor de Carte Funciară nr. 301861, cu nr. top 3957/2 și CF.nr 302905 cu nr. top 6715/5, 3957/1-b. 6715/6-a, 3957/3-a.

Proiectul are ca obiect intrarea în legalitate și schimbarea regimului de înălțime , la construcția executată cu Autorizația de construire nr. 119/2008 cu nerespectarea acesteia. Construcția propusă pentru intrarea în legalitate, este amplasată pe limita de proprietate pe frontul stradal de pe strada Vișinului și cu 8,08m față de frontul stradal de pe strada Doinei

ECHIPARE EXISTENTĂ

În zonă există la ora actuală utilități ce pot fi folosite ca atare, gaz, canalizare menajeră , pluvială, energie electrică și apă.

Beneficiarul a construit o clădire cu locuințe colective având un număr de 32 apartamente, nerespectând autorizația de construire nr. 119/2008 prin adăugarea unui nivel în plus.

Regimul de înălțime a construcției va fi de D+P+3E+M față de D+P+2E+M aprobat inițial.

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră, energie electrică și gaz se va face prin racordarea la rețelele aflate în zonă.

Deșeurile menajere și urbane se vor colecta în recipiente și transportate cu utilaje specializate la rampa de gunoi a municipiului.

Asigurarea unei rezerve de apă pentru stingerea incendiilor se va face din rețeaua de apă existentă în incintă.

Materialele și finisajele care vor fi puse în operă vor fi cele uzuale în astfel de cazuri, respectiv finisaje superioare, iar culorile vor fi similar cu cele existente în zonă.

Gradul de ocupare a terenului:

POT max. propus. 49,00%

CUTmax. propus 3.00

Documentația tehnică este însoțită de următoarele avize:

- Aviz Compania de apă nr.12364/2009
 - Avize Enel nr. 1089/2009
 - Acord ag. Regională de protecția mediului Timișoara nr.561/2010
 - Aviz sanitar nr.1207/2009
 - Aviz gaz nr 7883/2009
 - Aviz PSI nr1579/A 2009
 - Aviz Protecție Civilă nr.2352/A/2009
 - Aviz Poliția Rutieră nr.27500/2010
 - Aviz tehnic nr. 36/2010
 - Acord Comunitatea Evreilor Arad
 - Acord SC. M COTREX
 - Acord Șimăndan Gheorghe și Șimăndan Paula
- Având în vedere acestea

PROPUNEM :

Analizarea oportunității adoptării unei hotărâri prin care să se adopte Planul Urbanistic Zonal -„CONSTRUIRE CLĂDIRI CU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+M (intrare în legalitate) Arad, str.l Vișinului nr. 27-29, proiect nr 42/2009, elaborat de S.C. PRO URBAN SRL , beneficiar POLEAC FLORIN, ȘIMĂNDAN GHEORGHE și ȘIMĂNDAN PAULA, care îndeplinește prevederile legislației în vigoare și ale regulamentului PUG – ului mun.Arad.

ARHITECT ȘEF
Arh. Rađu Drăgan



ȘEF SERVICIU
Ing. Mirela Szasz



Victor Ghiță/2ex/Victor Ghiță.



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

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

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT : **CLADIRE DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+3E+M
INTRATRE IN LEGALITATE,**
ARAD, str. Visinului nr. 27-29

BENEFICIAR : **POLEAC FLORIN, SIMANDAN GHEORGHE SI
SIMANDAN PAULA**
ARAD, str. Cicio Pop, nr. 4

PROIECT Nr. : **42/ 2009**

FAZA : **P.U.Z**

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

1.2. Obiectul P.U.Z

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

Proiectul are ca obiect intrarea în legalitate și schimbarea regimului de înălțime, la construcția executată cu Autorizația de construire nr. 119/2008 cu nerespectarea acesteia.

În Planul Urbanistic General al municipiului Arad, această zonă este în intravilan și este zona de locuit a cartierului Grădiște

Metodologia folosită – baza documentație

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

La elaborarea actualei documentații a stat la bază: Planul Urbanistic General, elaborat de S.C. PROIECT ARAD S.A.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborată S.C. GEOMETRIC PLUS S.R.L.

1.3. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Arad, proiect elaborat de S.C. PROIECT ARAD S.A.

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic

- date statistice

- afișarea intenției de a construi la panoul Primăriei

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei.

Zona care face obiectul acestui studiu este situată în intravilanul municipiului Arad, având o suprafață de 1558,00 mp conform extraselor CF nr. 302905 și C.F nr.301861 și este în proprietatea domnului Poleac Florian și a domnului Simandan Gheorghe, căsătorit cu Simandan Paula. Ca și categorie de folosință terenul este teren intravilan cu construcții..

2.2. Incadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității.

Teritoriul cu casa luat în considerare pentru intrarea în legalitate a obiectivului – locuințe colective, este situat într-o zonă de locuit a cartierului Gradiste, în partea stângă a străzii Visinului, colț cu strada Doinei. În cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, această zonă este destinată locuințelor și face parte din U.T.R. nr 26. În partea de nord se învecinează cu incinta unui atelier de tâmplărie, la vest se învecinează cu cimitirul evreiesc, la sud cu strada Visinului, domeniul public, iar la est cu strada Doinei domeniul public.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Constatarile și recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan și are stabilitatea generală asigurată;
- stratificarea este constituită din : sol vegetal (local și umpluturi), până la adâncime cuprinse între 0,7-1,1m (uneori umpluturile pot atinge grosimi mai mari), urmează o argilă cafenie plastic vartoasă, până la adâncimea de 1,4m, apoi o argilă prăfoasă prăfoasă plastic vartoasă până la 2,5m; apoi urmează un praf argilos cafeniu galbui plastic vartos spre plastic consistent, până la 3,6m adâncime; și orizontul nisipos, alcătuit la început din nisip prăfos cafeniu plastic consistent, iar apoi nisip fin și mijlociu, uneori cu intercalatii prăfoase de indesare medie.

Nivelul hidrostatic a fost semnalat la adâncimi de 2,60m, cu mențiunea că NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de nivelul apei din Mureș, precum și de volumul precipitațiilor din zonă.

- adâncimea optimă de fundare va fi stabilită pentru fiecare obiect în parte, pe baza studiului geotehnic ce se va întocmi, avându-se în vedere caracteristicile constructive și funcționale ale acestora.

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

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, .

2.4. Circulația

Principalele cai de circulație din zonă sunt strada Doinei, strada existentă a cartierului care în prezent este în partea de est și strada Visinului care este în partea de sud a amplasamentului.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Zona studiată este în prezent un teren cu construcție D+P+3E+M, dar care a fost autorizată în regim de înălțime D+P+2E+M.

P.O.T = 49,00 %

C.U.T. = 2,50

Clădirile de locuit care sunt adiacente incintei sunt clădiri cu regim de înălțime P, P+M, P+1, P+2, construite din materiale tradiționale.

Zona de locuit existentă dispune de spații verzi amenajate.

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

2.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are posibilități de racordare la rețelele edilitare care există în cartier .

Alimentarea cu apă și canalizarea

Alimentarea cu apă

În prezent clădirea care a fost construită și a cărei intrare în legalitate se dorește este racordată la rețeaua de apă rece existentă pe strada Doinei.

Canalizarea menajeră

În zona propusă există un sistem centralizat de canalizare menajeră, pe strada Vișinului, canalizare la care este racordată și clădirea existentă.

Canalizarea pluvială

Apele meteorice de pe suprafața carosabilului și de pe învelitorile clădirilor în prezent sunt evacuate în canalizarea pluvială a străzii..

Alimentare cu gaz

Există rețeaua de alimentare cu gaze naturale de-a lungul străzilor existente în zona de locuit a cartierului Grădiște. Clădirea care face obiectul acestei documentații de urbanism este racordată la rețeaua de gaze naturale de pe străzile Doinei și Vișinului.

Alimentarea cu energie electrică

Din punct de vedere al energiei electrice în zona, în partea de est a zonei studiate există rețeaua de alimentare cu energie electrică a străzii Doinei, rețeaua la care este racordată și clădirea existentă care face obiectul acestui P.U.Z.

Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul cu imobil de pe strada Vișinului, este situat în zona de locuit a cartierului Grădiște. În cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, aceasta zona este zonă de locuit cu funcțiuni complementare.

Din analiza situației existente rezulta necesitatea construirii unor locuințe colective deoarece la ora actuală sunt multe solicitări pentru astfel de locuințe.

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

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

2.7. Probleme de mediu

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice.

În zonă nu sunt pericole de inundații sau de alunecări de teren, luând în considerare că zona studiată este la o distanță considerabilă de râul Mureș și terenul este plat nu prezintă denivelări importante cu diferențe mari de nivel.

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

Prin activitatea desfășurată nu constituie o sursă de poluare a mediului.

2.8. Opțiuni ale populației

Proprietarul terenului dorește să pună în legalitate clădirea construită.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe acest amplasament a fost făcut un studiu Geo și există Planul Urbanistic General, aprobat.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În Planul Urbanistic General al municipiului Arad, această zonă este în intravilan și este zona de locuit a cartierului Grădiște

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

Constatarile și recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan și are stabilitatea generală asigurată;
- stratificarea este constituită din : sol vegetal (local și umpluturi), până la adâncime cuprinse între 0,7-1,1m (uneori umpluturile pot atinge grosimi mai mari), urmează o argilă cafenie plastic vartoasă, până la adâncimea de 1,4m, apoi o argilă prăfoasă prăfoasă plastic vartoasă până la 2,5m; apoi urmează un praf argilos cafeniu galbui plastic vartos spre plastic consistent, până la 3,6m adâncime; și orizontul nisipos, alcătuit la început din nisip prafos cafeniu plastic consistent, iar apoi nisip fin și mijlociu, uneori cu intercalatii prăfoase de îndesare medie.

Nivelul hidrostatic a fost semnalat la adâncimi de 2,60m, cu mențiunea că NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de nivelul apei din Mureș, precum și de volumul precipitațiilor din zonă.

- adâncimea optimă de fundare va fi stabilită pentru fiecare obiect în parte, pe baza studiului geotehnic ce se va întocmi, avându-se în vedere caracteristicile constructive și funcționale ale acestora.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, .

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

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației

Drumuri

Prin prezentul P.U.Z. se prevede asigurarea accesului carosabil în incintă și asigurarea accesului la parcările aferente clădirii. Astfel se prevede :

- carosabilul de 5,00 m lățime, unul în partea de est și unul în partea de vest a incintei.

- trotuar pe langa casa de 1,00 m latime

- zone verzi

Structura sistemului propus este alcatuita din :

- imbracaminte asfaltica realizata din :

- strat de uzura din beton asfaltic bogat in criblura cu executia la cald B.A. / 16 de 4.0 cm grosime

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

- Iar pentru fundatie :

- Strat de macadam ordinar de 1,0 cm grosime

- Strat de fundatie din balast 15,0 cm grosime

Parcajele

Având în vedere că la ora actuală cele mai multe solicitări sunt pentru locuințe cu suprafețe mici, locuințe sociale, se consideră că nu este necesar să fie asigurat cate un loc de parcare pentru fiecare apartament, pentru că cei ce vor cumpăra aceste locuințe în general nu dețin și mașină. In acest sens s-au amenajat 23 locuri de parcare.

Prin prezentul P.U.Z. se propune amenajarea spațiilor verzi de aliniament existente, precum și amenajarea pe loturile locuințelor a unor zone verzi, zone verzi impuse de conductele existente și tot odată, zone verzi necesare pentru protecția locuințelor de tot ce înseamnă circulație carosabilă: poluare fonică și o protejare față de gazele emanate de țevile de eșapament.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Destinatia zonei conform P.U.G. este : zona de locuit si functiuni contemporane.

Beneficiarul a construit o locuinta colectiva, 32 apartamente cu 3-4 camere.

Regim de inaltime D + P + 3E + M, cu un nivel in plus, nerespectand Autorizatia de construire.

Constructia propusa a intra în legalitate, prin prezenta documentatie este amplasata pe limita de proprietate, pe frontul stradal de pe strada Vișinului și cu 8,08 m fata de frontul stradal de pe strada Doinei.

Spatiul rezultat in urma retragerilor este platforma de parcare pentru o parte din autoturismele locuitorilor acestui imobil.

Total suprafata construita = 725,00 mp.

Accesul carosabil se face din carosabilul de pe strada Doinei. La propunerile facute pentru accesul carosabil s-a avut in vedere asigurarea cailor de acces pentru utilajele de stingere a incendiilor si pentru locurile de parcare din incinta.

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

Profiluri transversale

Terenul nu prezinta denivelari mari, cotele variind intre 109,41 pe carosabilul de pe strada propusa, la 110,04 pe latura de est a amplasamentului

Sistematizare verticala.

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

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

Cladirea este cladire izolata D+P+3E + M

In incinta:

Steren	=	1.558,00 mp
S zona locuit	=	725,00 mp
S zona carosabila	=	697,30 mp
S zona verde neamenajata	=	135,70 mp

In zona de locuit	P.O.T.max 49,00 %	C.U.T.max 3,00
-------------------	----------------------	-------------------

IN INCINTA

	TERITORIU	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	LOCUINTE COLECTIVE	725,00	51,42	725,00	51,42
1	CIRCULATII	697,30	44,76	697,30	44,76
2	SPATII VERZI z.v. amenajate	135,70	8,71	135,70	8,71
	TOTAL GENERAL	1.558,00	100,00	1.558,00	100,00

Sistematizarea verticala

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

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

Criterii. Compozitionale

- realizarea unui spațiu urban, care sa pună in valoare importanta clădirilor și să creeze un ansamblu cu clădirile existente.
- Realizarea unor clădiri care să mobileze în mod corespunzător fronturile străzilor propuse.

Criterii functionale

Asigurarea suprafețelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al solului specific zonei functionale

Regimul de inaltime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de:

- necesitatiile functionale D+P+3E+M.

Modul de utilizare al terenului

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

Pentru zona de locuit P.O.T.max. = 49,00%

C.U.T.max. = 3,00

Plantatii

Au fost mentinute zonele verzi de aliniament existente in lungul drumului existent si in incinta, au fost prevăzute zone verzi de aliniament.

Zona verde propusă a fi amenajată va fi plantată cu gazon decorativ, cu cățina roșie (tamarix)si plante floricole cu frunze decorative, etc. Deasemenea în incintă a fost prevazută și o zonă verde plantată.

Pe alei si in zona verde va fi montat mobilier urban si locuri de joaca pentru copii.

3.6 Echipare edilitara

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa a locuintei colective este asigurata din rețeaua de distributie a apei de pe strada Doinei.

Conform SR – 1343 - - 1- 95, articol 2.3 – 12 tabel 3, debitul de apa necesar pentru stingerea din exterior a incendiului este de 10 l/s, amplasamentul fiind situat intr-un cartier cu un numar între 5000 si 10000 locuitori.

Conform normativ I 9 – 94, articolul 14.52, privind stingerea din interior a imobilului sunt necesari hidranti, fiecare cladire avand peste 600 mp arie construita.

Pentru asigurarea debitului de apa de 10l/s, necesar stingerii din exterior a incendiului se vor monta hidranti subterani O 100 mm, amplasati pe rețeaua inelara de apa la maxim 90 m, unul de altul.

Conform Normativ 19 – 94. articol 14.156, conductele pe care se amplaseaza hidrantii de incendiu O 100 mm,. Astfel rețeaua de apa potabila propusa in zona locuintelor va avea diametrul Dn 100 mm.

Contorizarea consumului de apa este asigurata prin contoare montate in camine de apometru montate in fiecare casa.

Canalizare menajera

Apele uzate menajere sunt colectate si evacuate la canalizarea stradala .

Canalizare pluviala

Apele meteorice de pe suprafetele construite si pavate sunt colectate si evacuate gravitational la colectorul pluvial al strazii .

Alimentarea cu gaz

Alimentarea cu gaze naturale se va face din bransamentul existent de la rețeaua din strada Vișinului.

Alimentarea cu energie electrica

Cladirea este racordata la rețeaua electrica de pe strada Doinei.

Telecomunicatii

Cladirea este racordată la rețeaua telefonică din zonă.

Gospodaria comunala

Se propune amenajarea unei platforme pentru depozitarea în pubele a deșeurilor menajere, iar evacuarea acestora se va face cu ajutorul serviciilor de salubritate ale municipiului.

3.7. Protectia mediului

Din punct de vedere a mediului, nu sunt riscuri de inundatii sau alunecari de teren in aceasta zona, nici riscuri tehnologice nu sunt, aflându-ne într-o zonă de locuit.

Deasemenea se propun zone verzi de aliniament in lungul carosabilelor, si plantatii pe fiecare lot in parte.

3.8. Obiective de utilitate publica

Fiind vorba de un teren privat cu functiune de locuit nu sunt prevazute obiective de utilitate publica.

4. Concluzii

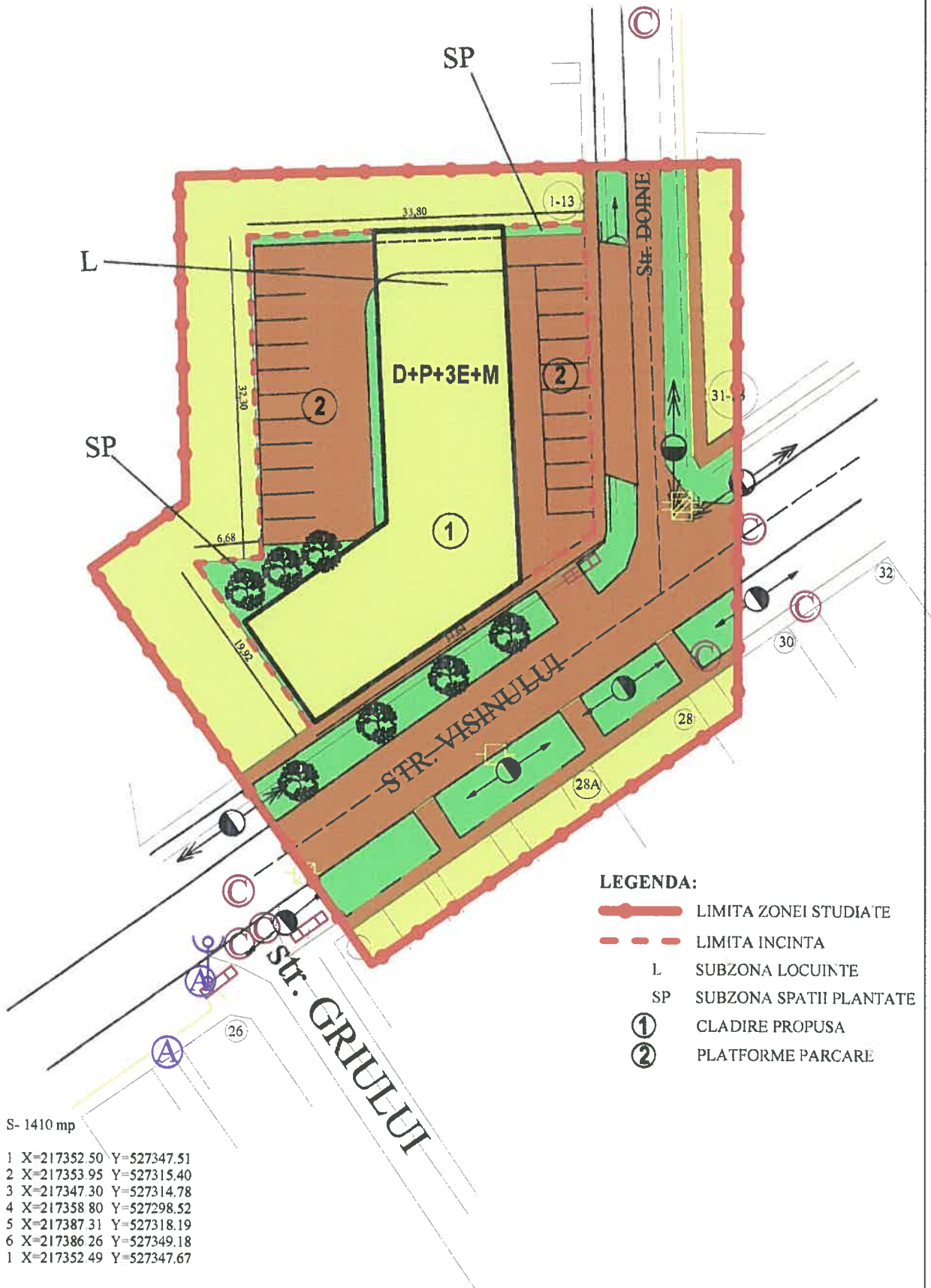
Prin aprobarea acestui P.U.Z cladirea executata pe acest amplasament va putea sa intre în legalitate. Prin intrarea în legalitate a constructiei nu se modifica P.O.T-ul, ci numai C.U.T-ul

Intocmit:
Urbanism

Arh. Serban E.



UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR. 1



LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- - - LIMITA INCINTA
- L SUBZONA LOCUINTE
- SP SUBZONA SPATII PLANTATE
- ① CLADIRE PROPUISA
- ② PLATFORME PARCARE

S- 1410 mp

- 1 X=217352.50 Y=527347.51
- 2 X=217353.95 Y=527315.40
- 3 X=217347.30 Y=527314.78
- 4 X=217358.80 Y=527298.52
- 5 X=217387.31 Y=527318.19
- 6 X=217386.26 Y=527349.18
- 1 X=217352.49 Y=527347.67

U.T.R. NR: 1

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului general de urbanism

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

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

- legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.

- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora.

- Regulii proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă.

- configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

2. Bază legală a elaborării

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

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

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

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

3 Domeniul de aplicare:

1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categorii de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

2. Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad și constituie un act de autoritate al administrației locale.

II. Regulii de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Terenuri agricole în intravilan:

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții de locuit și amenajări specifice, respective, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament local.

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

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

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

– Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

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

- Zone construite protejate:

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

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

– Expunerea la riscuri naturale:

Nu e cazul.

- Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

• Utilizări permise:

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

Asigurarea echiparii tehnico edilitare

• Utilizări permise cu condiții :

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

P.O.T.max = 49,00 %

C.U.T.max = 3,00

• Utilizări interzise:

- Construcțiile și amenajările
- Constructiile in zonele de servitute si protectie sle sistemelor de alimentare cu energie electrica,gaze naturale, apa canalizare si a cailor de comunicatie.
- Unitățile industriale.

- Asigurarea echipării edilitare:

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

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

- **Utilizări permise:**

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

- **Utilizări permise cu condiții :**

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

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați. Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli , rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

- **Asigurarea compatibilității funcțiilor:**

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

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

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

- funcțiune dominantă – funcțiunea de locuire.

- **Procentul de ocupare a terenului**

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

POT_{max} = 49,00%

CUT_{max} = 3,00

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- **Orientarea față de punctele cardinale:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

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

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

- Construcțiile de locuit

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

- **Amplasarea față de drumuri publice:**

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

- **Amplasarea față de aliniament:**

- Clădirea va fi amplasată retrasă față limita de proprietate, după cum urmează:
 - cu 8,08 m față de strada Doinei
 - pe limita de proprietate la frontul stradal al străzii Vișinului

- **Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

- 1,90 – 3,25 m față de latura de sud
- 3,00m față de latura de est
- 2,00 m față de latura de nord

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

d) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1.50 m și înălțime de 1,90 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile

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

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului - 23 locuri de parcare la sol
- Pentru construcțiile de locuință colectivă cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari

- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere

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

– Accesele pietonale:

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

– Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

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

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

– Realizare de rețele edilitare:

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

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public național sau local** după caz.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

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

– Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

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

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

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

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

Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z se propune 1 lot cu suprafața de 1.558,00 mp.

- Parcela este construibilă deoarece:
- a) asigurarea accesului la un drum public (prin servitute de trecere)
 - b) asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;

- Regimul de înălțime:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate.

C.U.T. max = 3,00 mp

Regimul de înălțime stabilit de prezentul regulament este

- D + P + 3E + M

- Aspectul exterior al clădirilor:

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

Se vor folosi :

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

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

- Spații verzi și plantate:

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prezentului regulament. Pentru construcțiile de locuit sunt prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii, pe lot, 8,71 % din suprafața totală a terenului.

- Împrejurimi:

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

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

L - funcțiune predominantă - zona de locuit

- subzonă predominant rezidențială
- subzonă spații verzi plantate
- subzonă căi de comunicație rutieră

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L – Zona pentru locuințe: art. 4, 9, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33 din R.G.U.

Ccr – Zona pentru căi de comunicație: art.5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 16, 20, din R.G.U.
SP – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement: art.4, 5, 6, 14, 15, 16, 17,18, 20, 23,24, 25,26, 30, 31, 32, 33, din R.G.U.

Utilizare functionala

Locuinta colectiva

Utilitati admise locuinte - 32 apartamente

Utilitati admise cu conditii - garaje cu conditia stabilirii P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentatie

Utilitati interzise - orice constructie care nu a fost prevazuta in documentatia de Urbanism

Caracteristica parcelei

- suprafata parcelei 1.558,00 mp
- adancimea parcelei este mai mare decat latimea acesteia

Aliniament

- conform plansei de Reglementari urbanistice

Circulatii , accese si parcari

- parcela are asigurat accesul carosabil de 5,00 m din strada Doinei
- parcare este asigurata integral in incinta - 23 locuri de parcare la sol si 10 locuri de parcare la subsol.

Inaltimea maxima admisa D+P+3E+M – cu inaltime maxima la cornise de 12,00 m.

Spatii libere si plantate - 8,71 %

Intocmit
Arh. Serban Elvira



