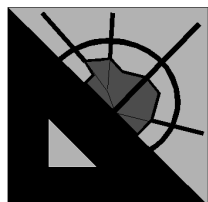


**PLANUL URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE U NIFAMILIALE  
S+P+1E**

Str. Ana Ipătescu nr. 12,14,16; str. Castanilor nr. 5,  
str. A.M. Guttenbrunn nr. 8

**Beneficiar: PINTEA ADRIAN, PINTEA GEORGIANA  
ALEXANDRA, BADEA IONEL, BADEA CLAUDIA  
ELISABETA, S.C. HIGH QUALITY SERVICES S.R.L.**



**PRO URBAN S.R.L.**

arhitectură, urbanism, design

**FOAIE DE CAPAT**

**FOAIE DE CAPAT**

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE unifamiliale, P+1E**  
Arad – str. Ana Ipătesc, nr. 12,14,16;str. Castorilor nr.5, str. A.M.Guttenbrunn nr. 8

BENEFICIAR: **Pintea Adrian, Pintea Georgiana Alexandra, Badea Ionel, Badea Claudia Elisabeta, SC HIGH QUALITY SERVICES S.R.L.**

FAZA: **P.U. Z**

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

# **FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI**

## **1. INSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI :**

Director : arh. Elvira Șerban  
Șef proiect: arh. Elvira Șerban

## **2 COLECTIV DE ELABORARE :**

Arhitectura: arh. Șerban Elvira  
Topo : S.C. TOPOCONS S.R.L.

Întocmit  
arh. Elvira Șerban

## **BORDEROU DE VOLUM**

### **A. PIESE SCRISE**

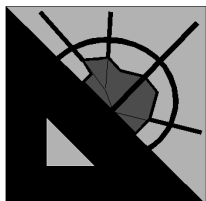
### **A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de capat
2. Fișă de responsabilități
3. Certificat de urbanism nr. 769/22.04.2021
4. Extrase CF nr.354177 Arad
5. Extrase CF nr.353713 Arad
6. Extrase CF nr.356731 Arad
7. Extrase CF nr.356698 Arad
8. Extrase CF nr.353118 Arad
9. Extrase CF nr.353119 Arad
10. Memoriu de prezentare

### **PIESE DESENATE**

- |                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| 1. Incadrarea în zonă             | 01  |
| 2. Situatia existenta             | 02  |
| 3. Reglementari urbanistice       | 03  |
| 4. Mobilare propusa               | 03' |
| 5. Reglementari edilitare         | 04  |
| 6. Proprietate asupra terenurilor | 05  |

Întocmit  
arh. Elvira Șerban



# **PRO URBAN S.R.L.**

## **arhitectură, urbanism, design**

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

### **MEMORIU DE PREZENTARE**

#### **I PREZENTAREA INVESTIȚIEI**

#### **I PREZENTAREA INVESTIȚIEI**

##### **I.a. DATE DE IDENTIFICARE**

**DENUMIRE PROIECT:           CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE  
UNIFAMILIALE , S+ P+1E**  
Arad – str. Ana Ipătesc, nr. 12,14,16;str. Castorilor  
nr.5, str. A.M.Guttenbrunn nr. 8

**BENEFICIAR:                 PINTEA ADRIAN, PINTEA GEORGIANA  
ALEXANDRA, BADEA IONEL, BADEA  
CLAUDIA ELISABETA, SC HIGH QUALITY  
SERVICES S.R.L.**

**FAZA:                           P.U. Z –S.O.**

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

#### **I.b. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

##### **1.2. Obiectul P.U.Z**

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

Proiectul are ca obiect parcelarea terenurilor în vederea construirii de locuințe individuale..

##### **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 de. S.C. TOPOCONS 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.

- Avizul de oportunitate nr. 33 din 22.10.2021

#### Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic

- date statistice

- suport topo avizat de OCPI

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

**2.1. Evoluția zonei** Incintele care fac obiectul acestei documentații sunt în zona de locuit a cartierului Aradu Nou. Terenul aflat în intravilanul localității, în suprafață de 2.500 mp, este arabil în intravilan (conform P.U.G. aprobat, ca și zonă funcțională este zona de locuit cu funcțiuni complementare.).

### **2.2 Încadrarea în localitate**

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Arad, în partea de sud – est a străzii Ana Ipătescu în zona de locuit a cartierului Aradu Nou. Conform P.U.G, zona studiată este situată în UTR 33, LM – lm U33d, zonă rezidențială, cu clădiri P, P+1E, P+2E, P+2E+M – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural; funcțiune dominantă a zonei – funcțiunea de locuire – zonă rezidențială; funcțiuni complementare admise ale zonei: – spații comerciale și prestări servicii.

La est zona studiată se învecinează cu terenurile cu construcții – locuințe din strada Ana Ipătescu nr. 14,16,15a și clădirile de pe strada A.M.Guttenbrunn, nr. 8, la nord se învecinează cu teren destinat străzii Ana Ipătescu, la vest și sud terenul se învecinează cu terenurile cu construcții – locuințe – de pe strada Ana Ipătescu nr. 10, și strada Castanilor, nr. 2,3,5,7.

Suprafata totala a terenurilor este de 2.500,00 mp.

- conform CF nr. 354177, nr. cad. 354177, curti construcții în intravilan, proprietari Pinteș Adrian, Pinteș Georgiana Alexandra, Badea Ionel, Badea Claudia Elisabeta, SC HIGH QUALITY SERVICES S.R.L., suprafața terenului este de 415 mp,

- conform CF nr. 353713, nr. cad. 353713, curti construcții cu locuințe, în intravilan, proprietari Pinteș Adrian, Pinteș Georgiana Alexandra, suprafața terenului este de 506 mp,

- conform CF nr. 356731, nr. cad. 356731, curti construcții CU anexa, în intravilan, proprietar SC HIGH QUALITY SERVICES S.R.L., suprafața terenului este de 419 mp,

- conform CF nr. 356698, nr. cad. 356698, curti construcții în intravilan, proprietari SC HIGH QUALITY SERVICES S.R.L., suprafața terenului este de 328 mp,

- conform CF nr. 353118, nr. cad. 353118, curți construcții în intravilan, proprietari SC HIGH QUALITY SERVICES S.R.L., suprafața terenului este de 398 mp,

- conform CF nr. 353119, nr. cad. 353119, curți construcții în intravilan, proprietari SC HIGH QUALITY SERVICES S.R.L., suprafața terenului este de 434mp,

Pe aceste terenuri se dorește construirea unor locuințe UNIFAMILIALE în regim de înălțime P+1E.

Se propune și realizarea acceselor la toate parcelele.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

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

Constatările și recomandările acestui studiu sunt: - terenul este plan

- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline.

- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

- zona seismică „D”,  $k=0,20$  g,  $T_c=0,7$  și gradul 6 de intensități seismice.

- stratificația terenului: - în forajele F1, F2, umplutura 0,80 m

- complex argilos prăfos nisipos, cafeniu – gălbui, plastic consistent între 0,80 – 3,60 m

- complex nisipos cu pietriș și bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie

- apa subterană a fost interceptată la – 3,80 m față de C.T.N. și se prevede un regim ascensional al apei până la adâncimea de - 1,80 m față de nivel teren.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, .

### **2.4. Circulația**

Principala cale de circulație din zonă este strada Ana Ipătescu, stradă din care se face accesul la incinta studiată prin parcela cu nr. cad 354177 care este destinată circulației și care va asigura accesul carosabil la toate construcțiile propuse.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

În prezent terenurile care fac obiectul acestui studiu sunt terenuri curți construcții în intravilan, dintre care 2 terenuri cu construcții.

P.O.T. = 15,96 %

C.U.T. = 0,33

Clădirile de locuit care sunt adiacente zonei studiate sunt clădiri P și P+1 construite din materiale tradiționale.

Atât în zona studiată cât și în zona adiacentă, zona de locuit, (cartier Aradu Nou) sunt dotări de interes local, în zona centrului de cartier, care este în apropierea zonei studiate..

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

## **2.6. Echipare edilitara**

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are posibilități de racordare la rețelele edilitare care există în Municipiul Arad, în cartierul Grădiște, pe strada Rândunicii.

### **Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă potabilă: este asigurată de rețeaua de apă de pe strada Ana Ipătescu și pe parcela 354177 parcelă destinată circulației carosabile.

### **Canalizare menajeră**

În zona propusă, la limitele amplasamentului există un sistem centralizat de canalizare menajeră pe strada Ana Ipătescu

### **Canalizarea pluvială**

Apele meteorice de pe suprafața zonei studiate în prezent sunt evacuate în rigolele care sunt preluată de rigolele de pe lângă carosabilul din strada Ana Ipătescu.

### **Alimentare cu gaz**

Există rețea de alimentare cu gaze naturale pe strada Ana Ipătescu

### **Alimentarea cu energie electrică**

Din punct de vedere al telecomunicațiilor în zonă, în partea de est a zonei studiate există rețeaua de alimentare cu energie electrică pe strada Ana Ipătescu și la nord pe strada Castorilor.

## **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

Teritoriul luat în considerare pentru amenajarea unei zone de locuit, este situat în zona de locuit a cartierului Aradu Nou. În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, aceasta zonă este în intravilan.

Prin acest P.U.Z, se va stabili o rețea de circulație carosabilă în zonă care să asigure accesul carosabil în toată zona studiată, se va asigura amplasamentul clădirilor și amenajările necesare unei bune funcționări.

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

Se va urmări integrarea și armonizarea noilor construcții și a amenajărilor cu cele existente menținute.

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

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

## **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 terenul este plat nu prezintă denivelări importante cu diferențe mari de nivel.

Având în vedere că zona studiată este în zona de locuit a cartierului Aradu Nou în intravilanul Municipiului Arad, localitate a cărui P.U.G. a fost aprobat, aceasta zonă a fost studiată ca o extindere a zonei de locuit. În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.



## **2.8. Opțiuni ale populației**

Proprietarul terenului dorește ca în această zonă să se construiască trei locuințe individuale în regim de înălțime S + P, P+M, sau P+1E.

## **2.9. Riscuri naturale**

Zona studiată în prezenta documentație este amplasată în zona cu intensitate seismică VII. Conform Legii 575/2001 Anexa nr. 3, conform anexa nr. 5 Unități teritoriale afectate de inundații localitatea Arad, este pe această listă, dar zona studiată este în partea de sud al Râului Mureș, la o distanță considerabilă nu se pune problema inundațiilor.

Conform Hotărârii nr. 382-2003, zona studiată nu este expusă la riscuri naturale: inundații și alunecări de teren. Conform anexei nr 5, Unitati administrativ teritoriale afectate de inundatiile pozitia 76 este mentionat Municipiul Arad, ca fiind expus riscurilor naturale si anume inundatiilor pe cursuri de ape, raul Mures, dar zona studiata nu intra in zona expusa inundatiilor datorita faptului ca este la distanta destul de mare de Raul Mures.

Tipologia fenomenelor:

Conform P100/1992, intervalele de timp la care se produc cutremurele, modul lor de manifestare, ca și efectele acestora asupra construcțiilor, au un caracter imprevizibil, puternic aleator. Din aceasta cauză eficiența măsurilor de protecție antiseismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se încadrează în șirul de evenimente așteptate pe anumite perioade de timp, inclusiv din punctul de vedere intensității, precum și proporția construcțiilor aferente din diferite grade de avariere și a căror comportare are un impact social și economic semnificativ. Din aceste motive responsabilitatea pentru protecția antiseismică a construcțiilor, trebuie evaluată pe baza criteriilor privind respectarea prevederilor prescripțiilor de proiectare, de execuție și de exploatare și nu prin prisma apariției, în cazul unor construcții individuale, a unor urmări mai deosebite.

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

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

În această zonă. au fost făcute studii Geo și există Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aprobat.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Prin elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este în intravilanul Municipiului și este teren curți construcții și este proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

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

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

Constatările și recomandările acestui studiu sunt: - terenul este plan

- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline.

- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

- zona seismică „D”,  $k=0,20$  g,  $T_c= 0,7$  și gradul 6 de intensitate seismice.

- stratificația terenului: - in forajele F1,F2, umplutura 0,80 m
  - complex argilos prăfos nisipos, cafeniu – gălbui, plastic consistent între 0,80 – 3,60 m
  - complex nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie
  - apa subterană a fost interceptată la – 3,80 m fata de C.T.N. și se prevede un regim ascensional al apei până la adâncimea de - 1,80 m față de nivel teren.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, .

### **3.4. Modernizarea circulației**

Drumuri

#### **I.c.2. Modernizarea circulației**

În ceea ce privește organizarea circulației în zona s-a ținut cont de strada Ana Ipătescu și de parcela cu nr. cad. 354177, parcela pe care în prezent asigură accesul la parcela cu nr. cad. 354329. și care va fi amenajată pentru a asigura accesul la toate clădirile propuse . Pe parcela cu nr. cad. 356731 va fi amenajată o parcare pentru cele trei clădiri de locuit propuse și pentru a putea întoarce autoturismele. Accesul rutier se va face doar pe un carosabil de , avînd în vedere că nu va fi circulație mare.

În cadrul realizării străzilor se prevede amenajarea carosabilului și a trotuarelor noi. Astfel se prevede :

- carosabilul de 3,50 m lățime (doua benzi de circulație),
- trotuare cu lățimi variabile

Structura sistemului propus este alcătuită din :

- îmbrăcăminte asfaltică realizată din :
- strat de uzura din beton asfaltic bogat în criblură cu execuția la cald B.A. / 16 de 4.0 cm

grosime

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

- Iar pentru fundație :

- Strat de macadam ordinar de 10,0 cm grosime
- Strat de fundație din balast 15,0 cm grosime

Modernizarea acestor străzi va îmbunătăți condițiile de circulație pe întreaga rețea stradală.

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice ( O.G. 43/1997 republicată, cu completări și modificări ulterioare ) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 303/ 2016 cu modificări și completări ulterioare.

Parcajele

Pentru fiecare locuință în parte se vor asigura locuri de parcare în incintă conform H.G.R. 525/96. Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea de spații verzi de aliniament precum și amenajarea, unor de spații verzi compacte, în zonă est a incintei.

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

Destinația zonei conform P.U.G. este curți construcții în intravilan.

Suprafata incintei reglementate = 2.500,00 mp

Suprafața zonei studiate = 10.211,45 mp

În prezentul P.U.Z s-a propus o zonă de locuit .

În prezentul P.U.Z s-a propus completarea zonei de locuit prin construirea a trei clădiri de locuit unifamiliale, clădiri de tip izolat.

În incinta studiată au fost propuse 3 loturi pentru construirea clădirilor de locuit, clădiri izolate , sau cuplate în regim de înălțime P+1, 1clădiri care vor fi retrase față de aliniamentul stradal cu 3,00 m . Suprafața loturilor este de 398,00 mp, 434,00 mp respectiv 559,00 mp.

Clădirile vor fi construite din materiale durabile și se vor încadra în arhitectura sitului.

Fiecare lot va avea cate o parcare acoperită, adiacenta clădirii de locuit.

#### BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT	2.085,00	83,40	1.397,92	55,92
1	ZONĂ SPAȚII VERZI	-	-	423,34	16,93
2	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PLATFORME DE PARCARE (accese la lot, trotuare, carosabil, Z.V. de aliniament)	415,00	16,60	678,74	27,15
4	TOTAL GENERAL	2.500,00	100,00	2.500,00	100,00

#### BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT	8.326,85	81,45	7.771,02	76,10
1	ZONĂ SPAȚII VERZI	-	-	355,43	3,48
2	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PLATFORME DE PARCARE (accese la lot, trotuare, carosabil, Z.V. de aliniament)	1.894,00	18,55	2.085,00	20,12
4	TOTAL GENERAL	10.211,45	100,00	10.211,45	100,00

La elaborarea soluției de sistematizare s-a avut în vedere :

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

#### **Criteii. Compoziționale**

- realizarea unui spațiu urban, care să pună în valoare importanța clădirilor și să creeze un ansamblu cu clădirile existente.
- Realizarea unor clădiri care să mobileze în mod corespunzător zonei de locuit

### **Criterii functionale**

- asigurarea suprafețelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al solului specific zonei funcționale, P.O.T.min. = 35,00 %,  
P.O.T.max, = 40,00 %,

**Aliniamentul obligatoriu** este determinat de relația rezultată între dimensiunile lotului și clădirile propuse și vecinatăți. Respectarea aliniamentului este impusă și din considerente compoziționale și funcționale și ținând cont de P.U.Z-urile aprobate .

Se vor asigura distanțele minime legale ale construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Clădiri care vor fi retrase față de aliniamentul stradal cu 3,00 m.

Aliniamentul este menționat în planșa 03 .

### **Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime maxim propus P + 1E ( h max. propusa = 10,00 m la coama) s-a stabilit în funcție de:

- necesitățile funcționale și de regimul de înălțime al clădirilor existente în zonă – P și P + 1.

Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform Certificatului de Urbanism nr. 769 din 22.04.2021

### **Modul de utilizare al terenului**

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

- pentru locuințe

C.U.T.min = 0,70

C.U.T.max = 0,80,

### **Plantatii**

Pe loturile propuse au fost prevăzute zone verzi amenajate . Zona verde propusă ocupă o suprafață de 423,34 mp, respectiv 16,93 % din total suprafață. Pe fiecare lot va trebui asigurat o suprafață de zonă verde de minim 10 % din suprafața lotului. Zona verde amenajată reprezintă 30,43 % din total suprafața celor trei loturi propuse pentru construirea locuințelor.

Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului și H.G.R. nr. 525 / 1996. Anexa și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

Zona verde propusă a fi amenajată în incinta fiecărei gospodării va fi plantată cu gazon decorativ și plante floricole cu frunze decorative, etc.

### **3.6 Echipare edilitara**

Rețelele edilitare se vor executa prin racordarea la rețelele publice în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare.

Realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.-ului.

### **Alimentarea cu apă**

Pentru asigurarea alimentării cu apă pentru gospodăriile din zonele rezidențiale se propune realizarea de rețele de distribuție a apei pe parcele propusă pentru acces la loturi, astfel încât să existe posibilitatea racordării tuturor obiectivelor propuse în faza finală. Alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei de alimentare cu apă existente pe parcela de acces, care se racordează la sistemul centralizat existent pe strada Ana Ipătescu.

### **Canalizarea menajeră**

În zona propusă există sisteme centralizate de canalizare menajeră. Se propune racordarea la colectoarele stradale de canalizare menajeră și la colectoare principale propuse, care vor colecta și vor conduce apele uzate spre rețeaua de canalizare menajeră a cartierului Aradu Nou.,

### **Canalizarea pluvială**

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața zonei studiate, se propune realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa de pe strada Ana Ipătescu.

Receptorii de apă pluvială și colectoarele de canal se propun a fi realizate pe toată lungimea carosabilului existent și a celui propus ce se creează, urmărindu-se alegerea unui traseu care să permită racordarea tuturor obiectivelor propuse, cu intervenții minime la elementele urbanistice propuse, lungimi minime, și evitarea obstacolelor care să îngreuneze execuția și să creeze costuri de realizare sporite.

Instalațiile de alimentare cu apă rece și instalația de canalizare a apelor uzate menajere, s-a determinat ținând cont de prevederile standardelor în vigoare și anume STAS 1478/90 și 1846/90. Normativul de pază pentru stingerea incendiilor și STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apă necesare în caz de incendiu, prevăd hidranți exteriori .

### **Alimentarea cu căldură**

Alimentarea cu căldură se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii ,cu combustibil solid (s-au gaze naturale} pentru fiecare lot în parte.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Noile clădiri vor fi racordate la rețeaua electrică existentă în zonă, prin extinderea rețelei de pe strada Ana Ipătescu..

### **Telecomunicații**

Pentru noile obiective se prevede racordarea la rețeaua telefonică existentă.

### **Gospodăria comunală**

În toate parcelele vor fi prevăzute platforme de colectare a deșeurilor menajere solide care vor fi colectate de serviciul de salubritate a localității. Aceste platforme vor fi betonate și ușor de întreținut, cu acces ușor la ele.

### **3.7. Protecția mediului**

Din punct de vedere a mediului, nu sunt riscuri de inundații sau alunecări de teren în această zonă, nici riscuri tehnologice nu sunt, aflându-ne într-o zonă de locuit.

Prin zona funcțională propusă - zona de locuit nu se pune problema că această activitate să influențeze alte planuri și programe.

Această zonă de locuit va fi amplasată în zona de locuit a cartierului.

Obiectivele propuse aici nu desfășoară o activitate poluantă., nu pun probleme de mediu.

Alimentarea cu apa se va face de la rețea, iar evacuarea apelor menajere se va face în sistem centralizat de canalizarea.

Deasemenea se propun zone verzi de aliniament în lungul carosabilelor și zona verde amenajată în suprafață de 423,35 mp.

### **3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale**

În cazul cutremurelor de pământ se va ține seama de :

a). –pentru zona de locuit:

- P.O.T. min. = 35,00 %,

. P.O.T. max. = 40,00 %,

- regim de înălțime P+1

- C.U.T. min = 0,70

- C.U.T. max = 0,80

Proiectarea și construirea antiseismică

Conform P. 100/92.

Planificarea activității de construcție se va baza pe următoarele principii:

-Încadrarea noilor construcții în mediul natural și în mediul construit se va face în așa fel încât să se evite sporirea riscurilor implicate de efectele potențiale, directe sau indirecte, ale unor viitoare cutremure puternice. S-a limitat densitatea de construcție (P.O.T. max – 40 %), precum și numărul persoanelor care pot ocupa pe perioade lungi de timp, construcțiile de tip curent, clădi de locuit (C.U.T max = 0,80 ).

De asemenea , se vor asigura căi multiple de acces și comunicare pentru eventuala necesitate a evacuării de urgență în scopul limitării efectelor unor eventuale cutremure puternice.

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

Fiind vorba de un teren privat cu funcțiune de locuit, nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică.

## **4. Concluzii**

Prin realizarea obiectivului propus se mobilează partea de sud a intravilanului Municipiului Arad, prin extinderea zonei de locuit și construirea terenurilor libere..

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum și finisajele propuse aceste clădiri vor înobilă fondul construit al localității.

În urma aprobării prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la realizarea rețelelor edilitare și a racordurilor de la rețelele de utilități și până la fridele clădirilor.Toate aceste lucrări intră în sarcina beneficiarului și se vor executa etapizat

Proiectantul consideră că amplasarea acestui obiectiv vine în completarea frontului existent , și contribuie la dezvoltarea zonei de locuit a cartierului Aradu Nou.

Intocmit  
Urbanism

Arh. Șerban E.

**REGULAMENT LOCAL  
DE URBANISM**

# U.T.R.

## 1. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului local 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 exploatare a acestora.
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în accord cu principiile de dezvoltare durabilă .
- configurația parcelelor , natura proprietății , amplasarea și conformarea construcțiilor , etc.

### 2. Bază legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.



- Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.
- Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

### **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. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.**

#### **Terenuri agricole în intravilan:**

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.

Prin autorizația de construire, terenurile libere din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv de la caz la caz.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

#### **– 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 echipării tehnico edilitare

- **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării construcțiilor în zonă se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

Pentru zona de locuit	P.O.T. min	=	35,00 %	pe lot
	C.U.T. min	=	0,70	pe lot
	P.O.T. max	=	40,00 %	pe lot
	C.U.T. max	=	0,80	pe lot

Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525

- **Utilizări interzise:**

Construcțiile și amenajările care produc disconfort zonei de locuit.

Construcțiile în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă. canalizare și a căilor de comunicație.

Construcții în zonele verzi prevăzute prin acest P.U.Z.

Unități industriale și depozite.

**- 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 și funcțiuni 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. se stabilește :

- funcțiune dominantă – funcțiunea de locuire.
- funcțiuni complementare – spații comerciale, prestări servicii, cabinete, birouri

### - **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.

Pentru zona de locuit	P.O.T. min	=	35,00 %	pe lot
	C.U.T. min	=	0,70	pe lot
	P.O.T. max	=	40,00 %	pe lot
	C.U.T. max	=	0,80	pe lot

Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525

### **Reguli de amplasare și 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:**

- Clădirile vor fi amplasate retrase față limita de proprietate, după cum urmează:
  - cu 3,00 m față de frontul stradal propus, conform planșei 03. Reglementari Urbanistice..

#### - **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 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate , conform art.612 din Codul Civil.

- cu minim 2,00 m fata de limitele laterale

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

c) 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 fațadă 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.

d) - minim 70 cm față de limitele laterale

- minim 12,00 m față de limita posterioară

- 5,00 m față frontul stradal.

„ - pe limita de proprietate , cu acordul vecinului.

## **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 parcelarii. 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 in interiorul parcelelor pentru fiecare locuinta ;
- pentru construcțiile de locuințe cu acces și lot propriu se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari

### **– 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.

Suprafețele de teren aferente circulațiilor carosabile cât și cele pietonale și zonelelor verzi de aliniament vor trece în domeniul public.

## **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 realizare a rețelelor edilitare, 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 local** .

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 construirea a 3 clădiri de locuit

Parcelele propuse sunt construibile deoarece:

- a) se asigură accesul la un drum public;
- b) lățimea parcelei este mai mare de 8 m;
- c) asigură echiparea tehnico- edilitară necesară;

**- 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 = 0,80 pentru zona de locuit

Regimul de înălțime maxim stabilit de prezentul regulament este

- maxim P+1E

**– 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 :

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

**10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si împrejurimi**

**– Spații verzi amenajate și de aliniament:**

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate , în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prezentului regulament.
- Zona verde propusă ocupă o suprafață de 423,34 mp, respectiv 16,93 % din total suprafață. Pe fiecare lot va trebui asigurat o suprafață de zonă verde de minim 10 % din suprafața lotului.

#### – Împrejmuiri:

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:  
împrejmuiri 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.

**IS** – Zona pentru instituții și servicii: art.4, 5, 9, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27,

30, 31, 32, 33

#### Utilizare funcțională

Locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare

#### Utilități admise

- clădiri de locuit și spații comerciale

**Utilități admise cu condiții** - anexe ( garaje, filigorii ) cu condiția respectării P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentație

#### Utilități interzise

- orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism
- orice activitate care crează discomfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

#### Caracteristica parcelei

- suprafața parcelei între 600,00 și 900,00 mp
- adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea acesteia

#### Aliniament

- conform planșei de Reglementări urbanistice – retragere 3,00 m de la frontal stradal

**Circulații , accese și parcări**

- parcela are asigurat accesul prin carosabile de 3,50 m lățime
- parcarea este asigurată pe lot + 3 locuri de parcare, suplimentare pe parcela destinată accesului..

**Înălțimea maximă** admisă P+1E cu înălțime maximă la cornișe de 10,00 m.

**Spații verzi, plantate** - 16,03 %,

- vecinatati
  - la vest - zona de locuit,
  - la sud - zona de locuit
  - la nord - strada propusă și zona de locuit
  - la est - strada Ana Ipătescu

Intocmit  
Arh. Șerban Elvira

