

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT  
SECRETAR  
Cons.jr Lilioara Stepanescu

**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_**  
**Din \_\_\_\_\_ 2011**

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE DE SERVICIU D+P+1E”, Arad, str. CASTOR FN, Jud. Arad., proiect nr.306/2011, elaborat de SC.ARH-DESIGN SRL, beneficiar S.C. SYLC CON TRANS SRL**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 53221 din 05/09/2011.

-raportul nr. Ad 53221 din 05/09/2011 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE DE SERVICIU D+P+1E, Arad, str. CASTOR FN. proiect nr.306/2011, elaborat de S.C. ARH-DESIGN SRL, beneficiar S.C. SYLC CON TRANS SRL.

-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. 20 din 18/08/2011

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE DE SERVICIU D+P+1E, Arad, str. CASTOR FN, Proiect nr. 306/2011 elaborat de SC ARH-DESIGN 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 S.C. SYLC CON TRANS SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

**PMA-S1-01**

Serviciul Construcții și Urbanism  
Red./Dact.Ghiță Victor

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad 53221/2011 /Ao/ 05.09.2011

## EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE DE SERVICIU D+P+1E ”, Arad , str. CASTOR FN , proiect nr 306/2011, elaborat de S.C ARH-DESIGN SRL beneficiar S.C. SYLC CON TRANS SRL

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr 409/2011, cât și a faptului că imobilele propuse vor îmbunătăți aspectul estetic și funcțional al zonei studiate, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE DE SERVICIU D+P+1E ”Arad ,str. CASTOR FN, proiect nr 306/2011 elaborat de S.C. ARH-DESIGN SRL, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

**PRIMAR**

**Ing. Gheorghe Falcă**



Primăria Arad  
Arhitect șef  
Serviciul construcții și urbanism  
Nr.ad53221/2011 / Ao/ 05.09.2011

## R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE DE SERVICIU D+P+1E”, Arad ,str. CASTOR FN , proiect nr306/2011, elaborat de S.C ARH-DESIGN SRL , beneficiar SC SYLC CON TRANS SRL.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarilor și a certificatului de urbanism nr. 409/2011, emis de Primăria Municipiului Arad.

Terenul în suprafață de 6413,00 mp, este amplasat în Arad , str.CASTOR FN, având caracterul de teren agricol în intravilan și face parte din UTR. Nr.55, zonă cu interdicție de construire până la elaborare de PUZ.

Obiectivele propuse, se realizează pe un teren proprietate privată, conform Extraselor de Carte Funciară nr.315338, cu nr. cad.315338 în cotă de 1/1 respectiv CF nr. 309103 cu nr cad 309103 în cotă de 1/1

Accesul la parcele se va realiza din str. Castor, respectiv din str. Privighetorii..  
**ECHIPARE EXISTENTĂ**

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

Documentația prezentă s-a întocmit în vederea construirii a două locuințe de serviciu, în regim de înălțime demisol+parter+1etaj , realizare de alei pietonale, parcare auto , amenajarea unor spații verzi în incintă și împrejmuire teren.

Construcțiile pot fi realizate cu structuri portante din zidărie, cadre din BA, sau structuri ușoare din metal. Închiderile pot fi realizate cu zidărie de cărămidă, închideri ușoare realizate cu panouri sandwich termoizolante pentru clădiri civile, pereți cortină.. Se vor respecta distanțele minime legale impuse de anumite zone de protecție.

Regimul de înălțime a construcției propuse este condiționat de rațiuni funcționale și de încadrarea urbanistică în zonă.

### 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 zonă.

Gradul de ocupare a terenului:

POT max. propus. 35,00%

CUTmax. propus 0.80

Documentația tehnică este însoțită de următoarele avize:

- Aviz Compania de apă nr.7273/2011
- Avize Enel nr.10332550/2011
- Acord ag. Regională de protecția mediului Timișoara nr 11/08/2011
- Aviz sanitar nr.642/2011
- Aviz e- on gaz nr 4492/2011
- Aviz PSI 1534/A/2011
- Aviz poliția rutieră 195605/2011
- Aviz PMA 34164/T4

Având în vedere acestea

### **PROPUNEM:**

Analizarea oportunității adoptării unei hotărâri prin care să se adopte Planul Urbanistic Zonal -„CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE DE SERVICIU D+P+1E, Arad, str. CASTOR FN, proiect nr 306/2011, elaborat de S.C.ARH-DESIGN SRL , beneficiar S.C. SYLC CON TRANS SRL, care îndeplinește prevederile legislației în vigoare și ale regulamentului PUG – ului mun.Arad.

**ARHITECT ȘEF**  
**Arh. RADU DRĂGAN**



**ȘEF SERVICIU**  
**Ing. MIRELA SZASZ**



Victor Ghiță/2ex/Victor Ghiță.

## S.C.ARH-DESIGN S.R.L.

310099 Arad, B-dul Revoluției nr.104, ap.3, tel/fax (+40)-257-283171, E-mail: arh-design@clicknet.ro  
Înregistrată la O.R.C. jud. Arad cu nr. J.02/97 din 13.02.1996; C.U.I. R8189356 / C.I.F. RO8189356

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea investiției: PROIECT URBANISTIC ZONAL  
DOUA LOCUINTE DE SERVICIU
- Amplasament: Arad, Strada Castor F.N.
- Beneficiar: S.C. SYLC CON TRANS S.R.L.  
Arad, Strada Tudor Vladimirescu nr. 7
- Proiectant: S.C. Arh Design S.R.L.  
310099 Arad, Bd. Revoluției nr. 104 ap. 3
- Elaborator temă proiectare: S.C. Sylc Con Trans S.R.L.
- Faza proiect: P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

### Obiect P.U.Z.

#### Solicitări ale temei program

S.C. Sylc Con Trans S.R.L. dispune de un teren intravilan adiacent limitei construite din partea de nord a cartierului Gradiste, teren liber de construcții. Suprafața totală a terenului este de 6 413 mp, alcătuit din doua parcele alipite, prima în suprafața de 4 807 mp înscris în C.F. 309103 și a doua în suprafața de 1 606 mp - C.F. 315338.

În concordanță cu Certificatul de Urbanism nr. 409/21 03 2011 se propune realizarea a doua locuințe de serviciu cu regim de înălțime D+P+1E.

#### Obiecte propuse:

- 2 locuințe de serviciu - case pe lot cu regim de înălțime D+P+1E
- alei carosabile pentru parcări
- alei pietonale
- spații verzi amenajate
- împrejmuire teren

#### Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată

Obiectul documentației îl constituie elaborarea:

P.U.Z.- PROIECT URBANISTIC ZONAL – DOUA LOCUINTE DE SERVICIU

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

La solicitarea beneficiarului se întocmește Planul Urbanistic Zonal pe terenul intravilan, proprietate privată.

Întocmirea P.U.Z. servește rezolvării problemelor legate de: organizarea arhitectural urbanistică a incintei studiate, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor.

#### Surse documentare



PUZ a fost întocmit în concordanță cu Legea 50/1991 privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, HGR în 525/1996, modificată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriilor și urbanismului republicată cu modificările și completările ulterioare, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010—2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 aug.2006.

La întocmirea lucrării a fost consultată documentația: Plan Urbanistic General al Municipiului Arad și Regulamentul de Urbanism aferent.

S-au întocmit studii de teren care privesc caracteristicile zonei: studiu topografic și studiu geotehnic preliminar.

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

### **2.1. Evoluția zonei**

Aradul face parte din grupul marilor orașe din vestul țării. Este situat la 21°19' longitudine estică și 46°11' latitudine nordică, pe malurile râului Mureș.

Un factor important în dezvoltarea municipiului este faptul că este situat la distanțe mici de alte centre urbane importante (Oradea, Deva, Timișoara, frontieră).

Un alt factor care a favorizat dezvoltarea orașului este faptul că reprezintă un important nod de căi rutiere și de căi ferate.

Prin numărul de locuitori, dezvoltarea economică, socială, culturală, municipiul Arad reprezintă centrul administrativ și economic polarizator al întregului județ.

Zona aflată în studiu este situată în partea de nord a Cartierului Gradiste, la limita zonei construite a acestuia. Terenul este mărginit pe trei laturi de străzi existente : strada Castor – la vest, strada Privighetorii – la est și strada Victor Eftimiu – la sud.

Pe cea de-a patra latura terenul este învecinat cu terenuri virane, aflate în proprietate privată.

Facilitățile zonei sunt:

- terenul este viran, neamenajat, permite o dezvoltare pe principii moderne.
- terenul este aproximativ plat

Terenul este bun pentru construcții și nu are interdicții speciale.

### **2.2. Încadrare în localitate**

Terenul propus pentru studiu se află în intravilanul localității, Unitatea de Referință Teritorială nr. 55.

Terenul este liber de construcții și căi de comunicații, dar este traversat la limita lui sudică de două conducte subterane de apă industrială.

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

#### **●CONDIȚII GEOTEHNICE - DATE GENERALE**

În vederea stabilirii condițiilor geotehnice preliminare, s-a executat o analiză geotehnică, care să cuprindă:

- stratificația terenului din zona
- nivel apă subterană
- adâncimea preliminară de fundare
- încadrarea seismică și de îngheț a zonei studiate

Pentru această fază de proiectare (PUZ), la stabilirea condițiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate în considerare date cunoscute din zonă și s-a executat un foraj geotehnic preliminar.



Stratificația terenului este constituită din:

Sol vegetal și umpluturi până la 1.00 m adâncime;

- argilă cafenie, până la adâncimea de 3.6m;

- argila prăfoasă cafenie până la 5 m - adâncime;

Nivelul apei subterane se situează la adâncimea de 2,90m.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de – 0,7-08m.

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

- o fundare directă, la adâncimi de 1,4 m.

- adâncimea optimă de fundare și presiunile admisibile la nivelul fiecărui obiect în parte, se vor stabili în cadrul studiului de detaliu, avându-se în vedere caracteristicile constructive și funcționale ale acestora.

Prezentul aviz geotehnic poate fi folosit numai în faza de lucru P.U.Z., pentru alte faze urmînd a se efectua studiu geotehnic pentru proiectare în faza unică/SGFU.

## **2.4. Circulația**

### **Circulația auto**

#### **Rețea principală în zonă, trasee, noduri, puncte de interes**

#### **Rețea secundară, alcătuire, categorii străzi**

Terenul studiat are front la de străzi existente, și anume: Castor - vest, Privighetorii - est și Victor Eftimiu - sud.

Aceste străzi fac parte din trama stradală a municipiului Arad. Străzile Castor și Privighetorii sunt străzi de categoria a III-a cu două benzi de circulație și amenajate avînd îmbracaminte asfaltică. Strada V. Eftimiu este mai îngustă și neamenajată.

Strada Castor este amenajată doar până la intersecția cu strada V. Eftimiu. De-a lungul traseului nou propus, adiacent terenului care face obiectul PUZ este neamenajată.

### **Circulația pietonală**

În zona studiată, circulația pietonală se referă la circulația pietonilor de-a lungul traseelor de străzi menționate. Circulația pietonală este destul de mică, ea desfășurându-se pe trotuarele de diferite lățimi adiacente străzilor menționate.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenurile aflate în zona adiacentă amplasamentului sunt în mare parte ocupate de construcții realizate sau aflate în curs de execuție, destinația preponderentă fiind de zone rezidențiale tradiționale cu case pe lot.

Întreaga zonă este preponderent rezidențială, destinată funcțiunii de locuire, cu inserții de zone pentru servicii sau producție agricolă.

Terenul studiat este propus pentru locuințe de serviciu, funcțiune complementară cu funcțiunile existente, ceea ce înseamnă că nu se creează disfuncționalități în corelare cu zonele vecine.

## **2.6. Echiparea edilitară**

Toate utilitățile sunt existente pe strada Privighetorii și strada Castor și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații.

## **2.7. Probleme de mediu**

- Relația cadru natural – cadru construit

Terenul pe care se propune realizarea a două locuințe de serviciu se află într-un cadru constituit, parțial construit.



- Evidențierea riscurilor naturale și antropice  
Zona nu prezintă potențial din punct de vedere al riscurilor naturale și antropice.
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă  
Traseele căilor de comunicații existente, respectiv echiparea edilitară nu prezintă riscuri pentru zonă.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție și a potențialului balnear turistic.

În zonă nu sunt evidențiate valori de patrimoniu ce necesită protecție sau alte forme de asistență, sau alte elemente care ar putea fi catalogate ca potențial turistic sau balnear.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Nu se cunosc opțiuni ale populației în momentul elaborării acestei documentații.

Opțiunea realizării acestei investiții, precum și a acestui P.U.Z., rezultă din Tema de proiectare a beneficiarului și din Prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad precum și din Regulamentul aferent acestuia.

Menționăm că terenul pe care este propusă investiția și întreaga zonă adiacentă are destinația de zonă de locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuit – spații comerciale și prestări servicii.

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

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

Pentru terenul studiat a fost întocmit un referat geotehnic și un studiu topografic.

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

În prezent, în concordanță cu proiectul Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, destinația zonei este de: locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul studiat se afla în Unitatea Teritorială de Referință 55.

Indicii urbanistici prevăzuți în PUG sunt:

POT - 35%

CUT - 0,80

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

În zonă nu există vegetație valoroasă sau zone verzi amenajate.

### **3.4. Modernizarea circulației**

În urma aprobării prezentului PUZ, se vor crea premisele realizării unei trame stradale moderne, corespunzătoare momentului actual de dezvoltare, prin donația unei suprafețe de teren din parcela privată către domeniul public. Astfel, pe zona adiacentă terenului va exista posibilitatea de modernizare a prelungirii străzii Castor, în așa fel încât aceasta va deveni o stradă de categoria a treia.

Modernizarea străzii Castor se va putea realiza pe toată lungimea ei adiacentă terenului propus pentru reglementare.

#### **a. căi de comunicații**

Traficul dezvoltat în zonă este caracteristic intravilanului municipiului Arad. Traficul dezvoltat în această zonă va fi de tip local, asigurându-se accesul la clădirile de locuit existente și propuse.

Se va utiliza un profil transversal tip stradă de categoria a III-a cu 2 benzi de circulație de 7,0 m lățime pe care se va aplica o îmbrăcămintă de tip ne rigid corespunzătoare unui trafic greu, alcătuită din:

- 4 cm strat de uzură din beton asfaltic BA8



- 8 cm strat de legătură din beton asfaltic deschis BAD25
- 20 cm fundație piatră spartă
- 30 cm fundație balast cilindrat
- 7 cm strat izolator de nisip

În zona studiată prin amplasarea incintei propuse nu se va modifica nici un traseu auto existent în zonă.

Trasee pietonale menținute:

Toate traseele pietonale existente de-a lungul drumurilor existente se vor menține.

Trasee pietonale noi:

Trasee pietonale noi se vor crea adiacent incintei propuse

Lățimea trotuarelor va fi de 1,5 m și structura aplicată va fi:

- dale prefabricate de beton auto blocante
- nisip
- balast

Accese auto noi:

Se vor realiza accese auto din străzile existente la terenul studiat pentru cele două unitati locative:

- unul din strada Privighetorii
- unul din strada Castor

Parcaje noi:

Locuințele individuale vor fi prevăzute cu acces auto astfel încât parcare și gararea autovehiculelor să se facă pe lotul propriu.

Structura rutieră aplicată la parcaje este una de tip semirigid corespunzătoare unui trafic ușor alcătuită din următoarele straturi rutiere:

- dale prefabricate de beton auto blocante
- nisip
- piatră spartă
- balast

#### **b. Profiluri transversale caracteristice și soluții de amenajare a arterelor de circulație**

Profilul transversal propus pentru modernizarea prelungirii străzii Castor este corespunzător intravilanului de tip stradă :

- profil transversal tip stradă de categoria a III-a cu 2 benzi de circulație cu lățimea carosabilului de 7,0 m mărginit de zone verzi de 2,0 m lățime și trotuare adiacente de 1,2 m lățime.

Pantele transversale sunt sub formă de acoperiș de regulă de 2,5% la străzile cu structură rutieră de tip nerigid respectiv cu asfalt.

Profilul transversal propus pentru modernizarea străzii V. Eftimiu este corespunzător intravilanului de tip stradă :

- profil transversal tip stradă de categoria a IV-a cu o bandă de circulație cu lățimea carosabilului de 3,50 m mărginit de zone verzi de 1,5 m lățime și trotuare adiacente de 1,2 m lățime.

Pantele transversale sunt pante unice de 2,2%.

#### **c. Sistemizarea verticală**

Lucrări care urmează a fi realizate, suprafețe de teren afectate:

În prezent, terenul destinat construcțiilor este liber de sarcini pe el existând doar vegetație pitică.

- Din punct de vedere nivelitic , terenul este plat.



Lucrările de sistematizare verticală se referă la săpături, umpluturi, terasamente. Lucrările de amenajare încep cu îndepărtarea stratului vegetal de pe suprafața construcțiilor propuse, în grosime medie de 30,0 cm conf. studiului geotehnic. Terenul vegetal va fi redistribuit pe suprafața terenului în incinta pentru amenajarea de spații verzi.

### 3.5. Zonificarea funcțională - reglementări

Conform temei de proiectare pe terenul studiat și în concordanță cu Certificatul de Urbanism eliberat de Primăria Arad, se dorește:

Parcelare și realizare a două locuințe de serviciu.

Destinația propusă: Zona rezidențială cu clădiri D+ P+1E,

**Obiecte propuse :**

- 2 locuințe de serviciu – case pe lot cu regim de înălțime D+P+1E
- parcare în incintă
- alei pietonale în incintă
- spații verzi în incintă

#### Acces și parcaje

Locuințele individuale vor avea acces auto astfel încât parcare și gararea autovehiculelor să se realizeze pe lotul propriu.

#### Trotuare, alei pietonale

Pentru accesul pietonilor se proiectează trotuare și alei pietonale cu lățimea de 1,2 m de o parte și de alta a carosabilelor între spațiul verde și fronturile parcelor.

Structura rutieră aleasă pentru trotuare este formată din pavaj cu dale autoblocante așezate pe fundație de balast. Panta transversală a trotuarelor va fi de 2%.

#### Aprovizionarea cu marfă și îndepărtarea deșeurilor

Deșeurile rezultate de la fiecare gospodărie vor fi colectate în pubele închise și evacuate de firme specializate în ridicarea deșeurilor și gunoierului menajer.

## BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFAȚA TOTALĂ DE TEREN 6 413 MP

NR. CRT	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	CLĂDIRI	0,00	0,00	2 245	35
2	SPAȚII GRĂDINĂ, AGREMENT	0,00	0,00	2 663	41,5
3	DRUMURI ȘI PLATFORME ÎN INCINTĂ	0,00	0,00	225	3,5
4	PARCĂRI	0,00	0,00	225	3,5
5	ARABIL ÎN INTRAVILAN	6 413	100 %	0,00	0,00
6	ZONA DE PROTECȚIE CONDUCTE SUBTERANE			762	12
7	SUPRAFAȚĂ TEREN DESTINATĂ REGLEMENTĂRII TRASEELOR STRADALE (STRADA CASTOR) DIN CARE:	0,00		293	4,5
7.1	- ZONA CAROSABILĂ	0,00		100	
7.2	- ZONA SPAȚII VERZI	0,00		120	
7.3	- ALEI TROTUARE	0,00		73	



TOTAL	6 413	100%	6 413	100%
-------	-------	------	-------	------

POT MAXIM PROPUȘ: 35%  
CUT MAXIM PROPUȘ: 0,80

CLASA DE IMPORTANȚĂ III  
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ: „C”

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În incinta propusă se vor introduce toate utilitățile necesare bunei funcționari a construcțiilor. De aici se vor putea racorda toți viitorii consumatori:

**- alimentarea cu apă**

Se va realiza din rețelele existente pe strada Privighetorii și Castor

**- canalizarea apelor uzate menajere și canalizarea apelor meteorice**

Apele uzate menajere din zona vor fi evacuate în rețelele de canalizare menajera respectiv pluvială existente pe străzile Privighetorii și Castor

**- alimentarea cu energie electrică și telecomunicații**

În zona studiată, există rețele de distribuție de energie electrică și telecomunicații. Racordul se va putea realiza la rețelele existente în condițiile precizate de detinatorii de rețele prin avizele eliberate

**- alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaz din rețeaua stradală se va realiza în urma obținerii acordului de acces la sistemul de distribuție de gaze naturale, pe baza soluției elaborate de S.C. Eon – Gaz România.

### 3.7. Protecția mediului

**Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului:**

**1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:**

• **Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare în ceea ce privește amplasamentul natural, mărime și condiționare, fie în privința alocării resurselor:**

- Prin realizarea investiției, zona își va continua dezvoltarea atât din punct de vedere urbanistic cât și din punct de vedere al dotării cu clădiri pentru locuințe .

• **Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:**

- Nu sunt afectate negativ alte programe. Investiția propusă se încadrează în linia de dezvoltare care caracterizează aceasta zona a municipiului.

• **Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:**

- Proiectul ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă. Proiectul va respecta legislația în vigoare și are la bază principiul dezvoltării durabile. Pe măsura obținerii tuturor avizelor, condițiile impuse vor fi introduse în proiect.

• **Problemele de mediu relevante pentru plan sau program:**

Toată zona studiată, clădirile care vor fi edificate, se vor racorda la rețelele edilitare existente, sau aflate în curs de execuție și propuse în zonă: apă potabilă, apă de incendiu, canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie.

Din analiza impactului asupra mediului pentru zona studiată, rezultă că sunt asigurate toate măsurile legale privind eliminarea riscului poluării datorită activității specifice zonelor cu destinație rezidențială - locuințe, astfel:

**- Poluarea solului și a apei:**



- în clădirile destinate locuirii nu se vor desfășura activități generatoare de noxe periculoase, deci poluarea solului și a apei nu este posibilă.

- toate sursele de apă vor fi racordate și colectate la sistemul centralizat de rețele edilitare, nu se crează emisii de gaz, pulberi, suspensii, etc... care singure sau în combinație cu alte substanțe pot periclita în caz de precipitații calitatea solului sau apei.

- apele pluviale de pe drumurile de incintă, platformele cu parcări și cele de aprovizionare vor fi evacuate la canalizarea pluvială propusă respectiv în curs de execuție din zonă prin intermediul separatoarelor de uleiuri petroliere și nisip.

**Nu se evacuează în mediu poluanți care să afecteze apa subterană.**

**- Poluarea aerului:**

- fonic – nu este cazul

- emisii de gaze – centralele termice pe gaz vor fi echipate cu sisteme performante de eliminarea gazelor arse - omologate.

Încălzirea va fi realizată prin centrale termice și suflante pe bază de gaze naturale care asigură un randament maxim de utilizare a combustibilului gazos.

Încălzirea realizată pe fiecare clădire asigură un randament maxim de utilizare a combustibilului gazos, preluându-se prin condensare și energia continuă în vaporii de apă din componenta gazelor de ardere.

**Aerul, solul și subsolul nu depășesc limitele acceptate de zgomot și vibrații; nu există surse de radiații, nu se emană substanțe toxice sau periculoase, în consecință nu sunt afectate așezările umane sau obiective de interes public prin construcția investiției.**

**Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul – prin poziția ei zona nu este supusă la nici o sursă de risc (inundații, alunecări teren, prăbușiri, etc. ..)

**Depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile menajere și ambalajele sunt colectate în recipiente închise și transportate cu utilaje specializate la rampa municipală de gunoi, rampa ecologică a municipiului Arad, ce corespunde în totalitate normelor UE.

Deșeurile curente vor fi depozitate în locuri special amenajate cu pubele ecologice și vor fi colectate în baza unui contract cu o firmă specializată

**Recuperarea terenurilor degradate**

Terenuri degradate nu sunt în zona și activitatea propusă nu prezintă riscul degradării terenurilor înconjurătoare.

**Zone verzi**

În incintă se vor amenaja spații verzi în suprafețe mai mari decât cele minime prevăzute de legislația în domeniu, prin aceasta se dorește crearea unei ambiante cât mai plăcute a incintei proprii și spațiului urban care va rezulta în urma realizării investiției.

- Spațiile verzi vor fi plantate cu toate tipurile de plante de la iarba de gazon, până la flori decorative, arbuști și pomi – tei, arțari, mesteceni.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu**

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu, nu se pune problema de reabilitare urbană sau peisagistică. Nu sunt surse de potențial natural turistic sau clădiri istorice.

• **Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (planurile și programele legate de gospodărirea apelor):**

- apele pluviale de pe platforma carosabilă, parcaje, drumuri, sunt colectate și evacuate în canalizarea pluvială din zonă prin separatoare de produse petroliere și de nisip.



**2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**

- Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul
- Natura cumulativă a efectelor - nu este cazul
- Natura trans frontieră a efectelor - nu este cazul
- Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (ex. accidente)
  - Se vor lua toate măsurile pentru protecția oamenilor prin montarea semnelor de circulație. Traseul pietonal va fi distinct de cel al autovehiculelor și va fi marcat ca atare. În execuție se vor lua toate măsurile pentru protecția muncii.
- Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate) - nu este cazul
- Valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat - nu este cazul
- Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul
- Depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului – nu se depășesc limitele admise
- Folosirea terenului în mod intensiv – terenul este ocupat - P.O.T. maxim 35%
- Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - nu este cazul

**3.8. Obiective de utilitate publică**

- În zona studiată există următoarele forme de proprietate asupra terenului:
- terenuri aparținând domeniului public
  - terenuri proprietate privată a statului aflate în administrarea primăriei.

**4. CONCLUZII**

Propunerile prezentului P.U.Z. se înscriu în prevederile proiectului Plan Urbanistic General al municipiului Arad și Regulament de Urbanism aferent.

Prezentul P.U.Z. are caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor în zona studiată.

La stabilirea categoriilor principale de intervenție au stat:

- asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare.
- respectarea concluziilor și recomandărilor cuprinse în avizele și acordurile aferente documentației.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază că realizarea acestei investiții va duce la dezvoltarea zonei, asigurând premisele pentru dezvoltarea viitoare a zonei.

Întocmit:  
Arhitect Botos Adalbert



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **AFERENT P.U.Z – DOUA LOCUINTE DE SERVICIU**

#### **Arad, Strada Castor F.N.**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

#### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)**

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal are rolul de reglementare și cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul care face obiectul PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de PUG ale zonei.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (PUZ sau PUD) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care stă la baza Planului Urbanistic General, este necesară modificarea Planului Urbanistic General conform legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale PUG și implicit ale RLU, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială.

#### **2. Baza legală**

La baza elaborării RLU stau în principal Legea Nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare; HGR pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism Nr.525/1996 cu modificările ulterioare, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare, Ordinul MLPAT Nr. 91/1991, privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Ghidul Privind Elaborarea și Aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism - Reglementare Tehnică Aprobată cu Ordinul MLPAT Nr.21/N/10.04.2000, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – Ordinul MLPAT Nr.176/N/2000. După aprobarea HCLM a prezentei documentații prevederile din eventuale PUZ-uri elaborate anterior se anulează, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

#### **3. Domeniul de aplicare**

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru executarea construcțiilor și amenajărilor prevăzute în „P.U.Z.- DOUA LOCUINTE DE SERVICIU, ARAD, STRADA CASTOR F.N.” pe terenul intravilan, proprietate a S.C. SYLC CON TRANS S.R.L., situat adiacent străzii Castor, Victor Eftimiu și Privighetorii, în suprafață de 6 413 mp., înscris în C.F. nr. 315338 Arad.

- Amplasamentul se afla în cartierul Gradiste din orașul Arad, respectiv UTR-55, - zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2.



Zona aflată în studiu este situată în partea de sud a UTR, aflată adiacent UTR 26

- După aprobare zona figurată în planșa de Reglementări Urbanistice a PUZ, va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii Cadastrului și Publicității Imobiliare nr.7/1996.
- Zonificarea funcțională a zonei a fost evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice a PUZ. Zonificarea se stabilește în funcție de categoriile de activități, în funcție de prevederile Regulamentului General de Urbanism. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor în cadrul fiecărei zone funcționale conform cu prevederile PUG.

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

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

#### **Profilul funcțional admis :**

- construcții destinate locuirii individuale,

#### **Profilul funcțional admis cu condiționări:**

- echipamente legate de funcționarea zonei.

#### **Profilul funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului:**

- construcții - altele decât cele menționate mai sus,
- construcții pentru echiparea cu instalații tehnologice altele decât cele prevăzute la art.1, depozite de deșeuri, concentrări de substanțe toxice, funcțiuni industriale și agro-industriale (de orice fel), funcțiuni pentru depozitare și logistică, construcții provizorii de orice fel, funcțiuni poluante (orice fel de poluare inclusiv poluare fonică)

**Protecția față de poluare și alte riscuri:** pentru construirea clădirilor și a instalațiilor din zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

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

**Reguli cu privire la realizarea construcțiilor.** Toate construcțiile vor fi executate numai pe baza unui proiect tehnic realizat în concordanță cu normele tehnice, standardele și normativele în vigoare, respectând legislația română în domeniu. Construcțiile vor fi executate numai în urma obținerii Autorizației de Construire și a tuturor avizelor cerute de legiuitor prin Certificatul de Urbanism.

Nu vor fi construite nici un fel de construcții care să afecteze în vreun fel construcțiile învecinate. În zona studiată se vor construi doar clădiri a căror funcțiune este compatibilă cu cele prevăzute prin PUZ sau PUG aprobat. Toate construcțiile vor putea fi realizate doar cu respectarea celor prevăzute în capitolul 4.

**Caracteristicile terenurilor:** Terenul trebuie să fie accesibil dintr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecția civilă. Terenul este construibil dacă are asigurată echiparea tehnico-edilitară necesară și are forma și dimensiunea corespunzătoare funcțiunii ce urmează să fie realizată (asigurarea căilor de acces și de intervenție în caz de incendiu și calamități, accese pietonale corespunzătoare, spații de parcare și zone verzi conform Regulamentului general de Urbanism, etc....).

**Aspectul exterior al clădirilor.** Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție, prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajului natural.



Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fațadele principale. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate. Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparent, în exteriorul clădirilor sau pe domeniul public.

## 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

### Amplasarea clădirilor în raport cu căile de circulație.

Clădirile trebuie amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta:

- aliniamentul construcțiilor se stabilește la limita parcelei înspre strada Castor respectiv strada Privighetorii
- retragerea construcțiilor fata de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția împotriva zgomotului și nocivităților) maxim 8 m.

### Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil respectându-se totodată distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Clădirile trebuie amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta:

- aliniamentul construcțiilor se stabilește la distanța minimă de 3 m fata de limita parcelei înspre vecinătatea din stânga – privind dinspre strada Castor respectiv dreapta – privind dinspre strada Privighetorii. Astfel în cazul clădirilor propuse distanța dintre fațada laterala și limita laterala a proprietății să fie de minim 3 m. sau mai mult, pentru a permite un eventual acces carosabil.
- Aliniamentul construcțiilor se stabilește la distanța minimă de 3 metri fata de zona de protecție a conductelor subterane existente pe teren

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

**Înălțimea construcțiilor.** Înălțimea construcțiilor va fi în concordanță cu înălțimea medie a construcțiilor învecinate și a caracterului zonei. Regimul de înălțime maxim este D+P+1E în cazul construcțiilor pentru locuințele de serviciu - case individuale pe lot.

## 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

**Căi de circulație rutieră.** Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, în funcție de etapele de dezvoltare a zonei.

**Accese.** Orice construcție trebuie să aibă acces la drumul public direct sau prin servitute, drum care va avea caracteristicile necesare îndeplinirii criteriilor de siguranța circulației, securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă. Aceste lucrări vor fi realizate cu respectarea prevederilor tehnice de execuție, a normelor și standardelor în vigoare. Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu iar în cazul rezolvărilor funcționale care implică curți interioare va fi asigurat accesul personalului de intervenție prin treceri pietonale de minim 1,50m și înălțime de minim 1,90m

Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, respectându-se prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Accesele din drumul public al vehiculelor de tonaj mare se va realiza cu respectarea prevederilor tehnice și a razelor de curbură necesare, fără a afecta în nici un caz siguranța circulației.





## **Alcătuirea profilelor transversale – elemente geometrice, calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi**

Profilele transversale propuse sunt corespunzătoare intravilanului de tip stradă, și sunt de două feluri:

- Profile transversale tip stradă de categoria a III-a cu 2 benzi de circulație cu lățimea carosabilului de 7 m, mărginit de zone verzi de 2,0 m lățime și trotuare adiacente și trotuare adiacente de 1,2 m lățime.

Pantele transversale sunt sub formă de acoperiș de regulă de 2,5% la străzile cu structură rutieră de tip ne rigid, respectiv cu asfalt.

- Profile transversale tip stradă de categoria a IV-a cu o bandă de circulație cu lățimea carosabilului de 3,50 , mărginit de zone verzi de 1,5m lățime și trotuare adiacente de 1,2m lățime.

Pantele transversale sunt pante unice de 2,5%.

**Staționarea** vehiculelor corespunzătoare construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice, în incinta proprie.

**Parcaje.** Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în parcări. Acestea vor fi amenajate în afara domeniului public respectându-se prevederile PUZ, în incinta proprie.

Suprafețele necesare parcarilor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G.525/1996 și a normativelor în vigoare. Stabilirea numărului necesar de parcări va fi stabilit conform prescripțiilor Regulamentului General de Urbanism pentru fiecare zonă funcțională în parte. În caz de zonă mixtă cu funcțiuni multiple se va lua în calcul numărul de parcaje aferente funcțiunii care necesită un număr mai mare de locuri de parcare.

Accesele carosabile la parcarele obiectivelor se vor realiza din strada adiacenta.

### **Accese pietonale.**

Autorizarea construcțiilor nu va putea fi permisă dacă nu au fost asigurate prin proiect accese pietonale conform funcțiunii și destinației clădirilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită accesul pietonilor în deplină siguranță a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația auto. Prin conformarea circulației pietonale va fi asigurat accesul persoanelor cu handicap locomotor în orice zonă destinată pietonilor.

### **Sistematizarea Verticală**

În prezent, terenul destinat construcțiilor este liber de sarcini, pe el existând doar vegetația pitică și câțiva arbori.

Din punct de vedere nivelitic, terenul este plat.

Lucrările de sistematizare verticală se referă la săpături și umpluturi în vederea amenajării peisagistice a incintei, fără a fi afectat domeniul public

Lucrările de amenajare încep cu îndepărtarea stratului vegetal de pe suprafața construcțiilor propuse și redistribuirea pe suprafața de teren liber a incintei.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

**Echiparea cu rețele tehnico-edilitare.** Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare se vor realiza cu îndeplinirea condițiilor impuse de avizul instituțiilor abilitate și în urma obținerii unei Autorizații de Construcție pentru aceste lucrări. Cheltuielile pentru lucrările de racordare sau branșare care se realizează pe terenurile proprietate ale persoanelor fizice sau juridice vor fi suportate în întregime de acestea.

Rețelele de apă și canalizare sunt proprietatea publică a municipiului. Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea privată a persoanelor juridice. (EON GAZ, ENEL, ROMTELECOM)



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

**Caracteristicile terenurilor.** Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public realizat conform celor menționate la cap.7, să aibă asigurată echiparea tehnico-edilitară necesară și să aibă formă și dimensiuni corespunzătoare funcțiunii și regulilor de parcelare conform Regulamentului General de Urbanism.

## 10. Reguli cu privire la amplasarea spațiilor verzi și împrejurimi.

Zona verde din incintă și din afara ei va fi amenajată și întreținută corespunzător. Suprafețele aferente spațiilor verzi vor fi dimensionate conform zonificării funcționale și destinației construcțiilor care urmează să fie amplasate, conform prescripțiilor stabilite în Regulamentul General de Urbanism pentru fiecare funcțiune în parte. În cazul zonelor cu funcțiuni mixte suprafețele aferente zonelor verzi vor fi stabilite ținând cont de funcțiunea care necesită suprafața cea mai mare de zonă verde.

**Spații publice și spații plantate.** Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban, realizarea unor lucrări de infrastructură, va putea fi realizată numai pe baza unei documentații de specialitate aprobată conform normelor și legislației în vigoare.

Vegetația existentă va fi protejată și pe cât posibil păstrată. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a reface terenul afectat, de a amenaja terenul neconstruit cu spații înierbate și plantate cu arbori. Se vor amenaja plantații de protecție în lungul căilor publice și la limita parcelelor după caz. Suprafețele de plantații pentru aliniament și protecție vor fi întreținute în concordanță cu spațiile verzi.

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### 11. Unități și subunități funcționale

Terenul este viran, neconstruit și neamenajat în nici-un fel.

Prin realizarea PUZ se propune realizarea unei sub zone cu funcțiunea dominantă de locuire rezidențială. Aceste funcțiuni, vor fi completate de funcțiuni complementare care urmează să deservească funcțiunea principală : construcții aferente lucrărilor edilitare, spații plantate, platforme carosabile și parcare, lucrări edilitare.

PUZ-ul urmărește realizarea unui ansamblu coerent din punct de vedere urbanistic, cu funcțiunea dominantă de locuire rezidențială, care să fie grupate într-o zonă unitară. Zona este deservită de drum de acces corespunzător, va putea fi echipată din punct de vedere edilitar, și va avea un caracter unitar fără a crea conflicte între tipurile de funcțiuni amplasate aici.

Pe suprafața de 6 413 mp. se dorește construirea a două locuințe de serviciu – case pe lot în concordanță cu Certificatul de Urbanism nr. 409/21 03 2011.

Destinația funcțională propusă:

- Zona cu construcții rezidențiale cu case pe lot, regim de înălțime maxim – D+P+1E.

Pentru stabilirea principalilor coeficienți specifici PUZ s-a ținut cont de prevederile Regulamentului General de Urbanism specifice zonei funcționale studiate și de necesitățile tehnologice specifice.

**Reguli specifice unității funcționale:**

- Construcțiile vor putea fi realizate numai în urma obținerii unei Autorizații de Construire emisă conform prevederilor cuprinse în PUZ și PUG



- Înălțimea clădirilor amplasate va fi de maxim D+P+1E nivele pentru construcțiile având funcțiunea de locuințe.
- Toate utilitățile necesare funcționării corecte vor fi realizate concomitent cu realizarea construcțiilor și vor fi finalizate până la punerea în funcțiune a acestora.
- Autorizarea construcțiilor se poate face numai dacă sunt respectate cerințele menționate în Regulamentul General de Urbanism.
- Construcțiile pot fi realizate cu structuri portante din zidărie, cadre din BA sau structuri ușoare din metal. Închiderile pot fi realizate cu zidărie, închideri ușoare realizate cu panouri sandwich termoizolante pentru clădiri civile (cu fețe din materiale compozite sau tablă, etc...), pereți cortină.
- Învelitoarea va fi tip șarpanta/terasă și va fi realizată cu materiale tradiționale sau omologate
- Tâmplăria exterioară va fi realizată cu profile din aluminiu, PVC sau lemn stratificat cu geam termoizolant dublu sau triplu stratificat. Sistemul profil+geam va respecta cerințele specifice funcțiunii conform normelor specifice de izolare termică și fonică. Plastica arhitecturală va urmări realizarea unor construcții cu o arhitectură de calitate.
- **Oricare dintre soluțiile tehnice de construire adoptate va respecta normele și normativele în vigoare referitoare la protecția termică, hidrofugă și protecția mediului.**
- Se recomandă ca accesul auto pe parcelă să fie realizat cu pavele din beton perforate cu posibilitatea creșterii vegetației în rosturi în zonele destinate parcarilor. În zona trotuarelor se vor folosi dale decorative din beton.
- Platformele din incintă se recomandă să fie betonate și dimensionate astfel încât să permită circulația mașinilor de intervenție în caz de incendiu.
- Împrejmuirea parcelelor înspre frontul stradal va fi realizată cu gard transparent, soclu zidit de 90 cm, h total de 2,40 m.
- Autorizația de Construire va cuprinde recomandări referitoare la realizarea spațiilor verzi și refacerea terenului afectat de construire.

#### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1.	Zona rezidențială cu clădiri D+P+1E	IS
2.	Căi de comunicație – drum municipal de categoria III, IV	CD
3.	Spații plantate	
	spații plantate înierbate	SPI
	vegetație de protecție	SPP
	spații verzi plantate cu copaci și arbuști	SPC
4.	Echipare edilitară	
	Tipuri Alimentare cu apă	TEA
	Canal menajer	TEM
	Canal pluvial	TEP
	Alimentare cu energie electrică	TEE
	Rețea alimentare cu gaze	TEG
	Rețea telefonie	TET

#### V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata se afla in UTR nr. 55.



Caracterul acestei Unitati teritoriale nu se modifica prin realizarea propunerilor din prezentul proiect, acestea completand subzonele existente.

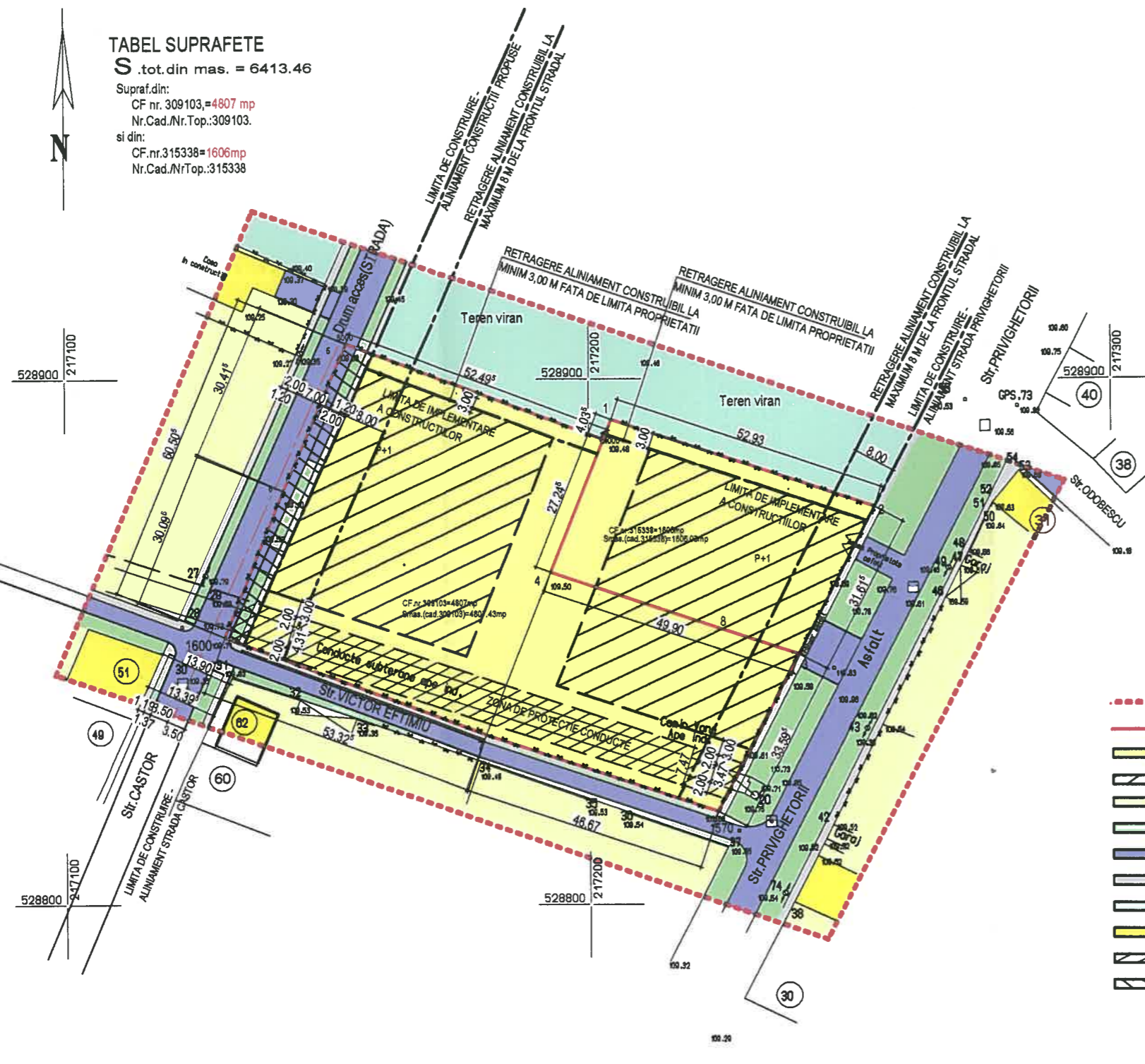
Întocmit:  
arh. Botos Adalbert



**TABEL SUPRAFETE**

S .tot. din mas. = 6413.46

Supraf. din:  
 CF nr. 309103, =4807 mp  
 Nr.Cad./Nr.Top.:309103.  
 si din:  
 CF.nr.315338=1606mp  
 Nr.Cad./NrTop.:315338



PLAN INCADRARE IN ZONA

**LEGENDA**

- AMPLASAMENT  
 ARAD, STRADA CASTOR F.N.  
 CF nr. 309103, CAD 309103S=4 807 mp  
 CF nr. 315338, CAD 315338, S= 1606 mp
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI S=6 413mp
- LIMITA DE IMPLEMENTARE A CONSTRUCTIILOR
- ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE PE LOT EXISTENTE
- SPATII VERZI DOMENIUL PUBLIC
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - STRAZI
- CAI DE CIRCULATIE PIETONALA - TROTUARE
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- CONSTRUCTII EXISTENTE - CASE PE LOT
- ZONA DE PROTECTIE CONDUCTE SUBTERANE
- TEREN DESTINAT REGLEMENTARII TRAMEI STRADALE 293 MP

**BILANT TERITORIAL**

SUPRAFATA TOTALA DE TEREN 6 413 MP

NR. CRT	TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	CLADIRI	0,00	0,00	2 245	35
2	SPATII GRADINA, AGREMENT	0,00	0,00	2 663	41,5
3	DRUMURI SI PLATFORME IN INCINTA	0,00	0,00	225	3,5
4	PARCARI	0,00	0,00	225	3,5
5	ARABIL IN INTRAVILAN	6 413	100%	0,00	0,00
6	ZONA DE PROTECTIE CONDUCTE SUBTERANE			762	12
7	SUPRAFATA TEREN DESTINATA REGLEMENTARII TRASEELOR STRADALE (STRADA CASTOR) DIN CARE:	0,00		293	4,5
7.1	- ZONA CAROSABILA	0,00		100	
7.2	- ZONA SPATII VERZI	0,00		120	
7.3	- ALEI TROTUARE	0,00		73	
	<b>TOTAL</b>	<b>6 413</b>	<b>100%</b>	<b>6 413</b>	<b>100%</b>



POT MAXIM PROPUȘ 30%  
 CUT MAXIM PROPUȘ 0,90

CLASA DE IMPORTANTA III  
 CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR./ DATA
S.C.ARH-DESIGN S.R.L.		S.C. SYLC CON TRANS S.R.L.		PROIECT NR. 906/2011
310099 ARAD, B-DUL REVOLUTIEI NR. 104, AP.3; NR. O.R.C. JO2/97/1996, C.U.I. RO8189356 TEL/FAX:0257-283 171, Email: ARH-DESIGN@CLICKNET.RO,WWW.ARH-DESIGN.RO		ARAD, STR. T. VLADIMIRESCU NR. 7		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	LOCUINTE DE SERVICIU
SEF PROIECT	ARH. BOTOS ADALBERT		1:1000	ARAD, STRADA CASTOR FN
PROIECTAT	ARH. BOTOS ADALBERT		DATA	REGLEMENTARI URBANISTICE
DESENAT	ARH. BOTOS ADALBERT		APR. 2011	02A

h/l= 287 / 410 (0.12mp)