

Nr.232/04.10.2013
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal(PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)
Construire locuință unifamilială P+1E, municipiul Arad, str. Privighetoarei, FN

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 57717 din 03.10.2013;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 39509 din 08.07.2013, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. ad. 57717 din 03.10.2013 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 11 din 01.10.2013;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art 25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - Construire locuință unifamilială P+1E, municipiul Arad, str. Privighetoarei, FN

beneficiari: Potrovița Sergiu Emanuil și Potrovița Camelia Dana, proiect nr. 26/2013, elaborator: S.C. Pro Urban S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh Șerban Elvira, suprafața de teren reglementată prin PUZ: 794 mp, identificată conform extras CF nr. 330666 Arad;

Art 2. Condiții de construire aprobate: funcțiunea principală - locuință individuală; indicatori urbanistici: POT max. 40%; CUT max. 0,80; regim max. de înălțime: P+1E sau P+M (înălțimea maximă a clădirii la cornișă 6,50 m);

Art.3. Racordarea locuinței la rețelele edilitare existente pe str. Privighetoarei se va realiza prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor în baza proiectelor de specialitate, cu avizul administratorilor de utilități.

Art.4. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiari și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism
Construire locuință unifamilială P+1E” Arad, Str.Privighetoarei, FN

Beneficiari: Potrovița Sergiu Emanuil și Potrovița Camelia Dana,
proiect nr. 26/2013, elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR: arh. Șerban Elvira,

Având în vedere:

- raportul de specialitate întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL
- raportul informării și consulării publicului, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef
- avizul tehnic nr. 11/01.10.2013 al Arhitectului –Șef

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 794 din 13.05.2013, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal

Construire locuință unifamilială P+1E” Arad, Str. Privighetoarei, FN, cu următoarele reglementări urbanistice:

-funcțiunea principală: zonă de locuințe

-indicatori urbanistici: POT max -40%; CUT max -0,80; Regim maxim de înălțime: :

P+1E (H max cornișă= 6,50 m).

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad.57717/A2/03.10.2013

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z. "Construire locuinţă unifamilială P+1E"
Arad, Str.Privighetoarei, FN

Beneficiari: Potroviţa Sergiu Emanuil şi Potroviţa Camelia Dana,
Elaborator: SC PRO URBAN SRL specialist cu drept de semnătură R.U.R.. arh. Şerban Elvira,
proiect nr.: 26/2013

Prezenta documentaţie depusă cu nr. 57717/13.09.2013 este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare si conţinutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, stabilind condiţiile de amplasare a unei locuinţe individuale.

Încadrarea în localitate

Terenul luat în studiu este situat în partea de nord a municipiului Arad, în zona de locuit a cartierului Grădişte, pe latura de vest a străzii Privighetoarei.

Conform prevederilor P.U.G. al municipiului Arad, parcela este încadrată în UTR nr. 55, zonă de locuinţe cu funcţiuni complementare, cu interdicţie de construire până la elaborare P.U.Z.

Situaţia juridică a terenului

Terenul din zona reglementată în suprafaţă de 794 mp, este înscris în CF nr. 330666 Arad, proprietari: Potroviţa Sergiu Emanuil şi Potroviţa Camelia Dana, având categoria de folosinţă arabil în intravilan.

Descrierea soluţiei propuse:

Prin documentaţia prezentă se stabilesc condiţiile de amplasare a unei locuinţe unifamiliale, retrageri faţă de aliniament, limite laterale şi posterioare, reglementarea prospectului stradal, rezolvarea spaţiului pentru parcare, accesului carosabil în incintă, spaţii verzi, utilităţi necesare.

Indicatori urbanistici propuşi: POT max -40%; CUT max -0,80; Regim maxim de înălţime: P+1E sau P+M (H max la cornişă= 6,5 m de la C.T.S).

Circulaţia: accesul carosabil în incintă se va realiza din str. Privighetoarei. În vederea asigurării unui prospect stradal de min. 12m s-a propus trecerea în domeniul public a unei suprafeţe de 84 mp din terenul proprietarilor.

Retrageri ale construcţiei faţă de limitele proprietăţii: min. 5 m faţă de nouă limita de proprietate dinspre str. Privighetoarei; min 3 m faţă de limita laterală stânga; min 0,7m faţă de limita laterală dreapta, respectiv min 10 m faţă de limita posterioară.

Utilităţi: racordare la reţelele existente pe str. Privighetoarei (energie electrică, apă-canal, gaze naturale).

Documentaţia conţine următoarele avize:solicitate prin certificatul de urbanism nr. 794/13.05.2013;

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. şi data aviz
1	S.C. Enel Distribuţie Banat S.A.	89848558/23.07.2013
2	E-ON Gaz Distribuţie SA	453/17.07.2013
3	Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă "Vasile Goldiş" al Judeţului Arad – Protecţie civilă	863/13/SU-AR/19.07.2013
4	Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă "Vasile Goldiş" al Judeţului Arad – P.S.I.	268/13/SU-AR/19.07.2013
5	Direcţia de Sănătate Publică a jud. Arad	705/22.07.2013
6	C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. S.T. Timişoara	167/23.07.2013
7	Agencia pentru Protecţia Mediului Arad	11380/28.08.2013
8	Directia pentru Cultura a Judetului Arad	224/U/15.07.2013

9	Direcția Tehnică – Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre	Ad. 57721/T4/23.09.2013
10	O.C.P.I. Arad	Pv. Recepție nr. 446/2013
11	Compania de Apă Arad	12603/26.07.2013
12	S.N.T.G.N Transgaz Mediaș	505/16.07.2013

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 18.08.2013, s-a emis Avizul tehnic nr. 11 / 01.10.2013.
Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgăan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

Red.AG/2 ex

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – construire locuință unifamilială P+1E – Arad str. Privighetoarei FN

Inițiatorul documentației – POTROVIȚĂ SERGIU ȘI CAMELIA

Proiectant – SC PRO URBAN SRL, arh. Elvira Șerban, proiect nr.26/20013

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

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

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

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- prin adresa nr. 21913 din 04.04.2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul Potroviță Sergiu și Camelia solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul

www.primariaarad.ro în data de 12.04.2013.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 12.04.2013 pe panou amplasat pe parcela studiată.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 22.04.2013 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.

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

- prin adresa nr.39509 din 18.06.2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul Potroviță Sergiu și Camelia solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 20.06.2013

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 20.06.2013 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 04.07.2013 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări

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

- Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

- În data de 20.06.2013 s-au trimis un număr de 3 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan, până la data de 28.05.2013.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, după cum urmează:

Dan Ilarie – str.Berlin nr.82, loc. Vladimirescu;

Sava Teodor– Arad, str.Castor nr.43A

Tomuța Simona Florentina - str.Voinicilor bl.245 sc.A ap.4

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost obiecții.

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

Nu au fost înregistrate sesizări

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

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan
Cojocăreanu

Șef Serviciu,
Ing. Melania

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF
Nr. ad. 57717/_____

AVIZ TEHNIC
Nr.11/01.10.2013

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 57717/13.09.2013 de către Potrovița Sergiu și Potrovița Camelia în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism PUZ– Construire locuință unifamilială P+1 E, str. Privighetoarei, FN;
- analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 18.09.2013;
- prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

SE AVIZEAZĂ

Documentația de urbanism cu următoarele date generale:

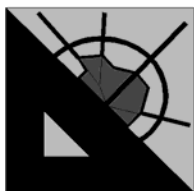
- denumire documentație: PUZ – Construire locuință unifamilială P+1 E,
- beneficiari: Potrovița Sergiu și Potrovița Camelia;
- amplasament: – municipiul Arad, str. Privighetoarei, FN, identificat prin CF nr. 330666, nr.cad. 330666, Arad;
- suprafață zonă reglementată: 794 mp;
- proiect nr.26/2013, elaborator:SC PRO URBAN SRL specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Șerban Elvira.

ARHITECT SEF
Arh.Radu Drăgan

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E,
ARAD, strada Privighetoarei nr.FN

Beneficiar: POTROVITA SERGIU si CAMELIA



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

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

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E
BENEFICIAR:	Arad – str. Privighetoarei FN POTROVIȚA SERGIU și CAMELIA
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. GEOMETRIC PLUS S.R.L.

Întocmit
arh. Elvira Șerban

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Foaie de gardă
2. Fisa de responsabilități
3. Borderou
4. Certificat de urbanism nr. 794/13.05.2013
5. Extras CF nr. 330666, Arad
6. Aviz de oportunitate nr. 9/26.04.2013
7. Avize
8. Memoriu general
9. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z

PIESE DESENATE

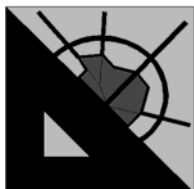
- | | |
|--|----|
| 1. Încadrare în zonă | 01 |
| 2. Situația existentă | 01 |
| 3. Reglementări urbanistice - zonificare | 02 |
| 4. Reglementări echipare edilitară | 03 |
| 5. Proprietatea supra terenurilor | 04 |

2. LIATA CU AVIZE/ACORDURI

	ORGANISME CENTRALE /TERITORIALE INTERESATE	Nr. si data aviz/acord	Observatii: -Aviz cu / fara conditii -Daca conditiile sunt preluate in P.U.Z.
	ELECTRICA S.A. ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A. – Sucursala ARAD	89848558/23.07. 2013	- Cu conditii - Au fost respectate conditiile speciale
	S.C. COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.	12.603/26.07.2013	- fara conditii
	E-ON	453/17.07.2013	- fara conditii
	MINISTERUL DE INTERNE – INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUATII DE URGENTA “ Vasile Goldis” protectie civila	863/13/SU-AR /19.07.2013	- fara conditii

	MINISTERUL DE INTERNE – INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUATII DE URGENTA “ Vasile Goldis” P.S.I.	268/13/SU-AR /19.07.2013	- cu conditii
	MINISTERUL SANATATII PUBLICE – AUTORITATEA DE SANATATE PUBLICA	705/22.07.2013	- fara conditii
	TRANSELECTRICA	6039/23.07.2013	-
	TRANSGAZ	505/5614/16.07.2013	- fara conditii
	BIROU TRANSPORTURI INTRETINERE SI REPARATII CAI DE COMUNICATII TERESTRE		
	AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI ARAD	11.380/28.08.2013	- Cu conditii - Au fost respectate
	MINISTERUL CULTURII ȘI PATRIMONIULUI NATIONAL- DIRECTIA PENTRU CULTURĂ ȘI PATRIMONIUL NAȚIONAL AL JUDEȚULUI ARAD	224/U/15.07.2013	- Cu condiții

Intocmit
Arh. Șerban E.



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

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

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
UNIFAMILIALĂ P+1E**
Arad – str. Privighetoarei FN

BENEFICIAR: **POTROVIȚA SERGIU și CAMELIA**

FAZA: **P.U.Z.**

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

1.2. Obiectul P.U.Z

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

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unei locuințe unifamiliale , pe terenul din partea de nord a intravilanului municipiului Arad, pe latura de vest a stăzii Privighetoarei, în zona de locuit a cartierului Grădiște.

Beneficiariul dorește construirea unei locuințe și unifamiliale, in regim de inaltime P+1E.

- În Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este în intravilan și este în vecinătatea zonei de locuit a cartierului Grădiște.

Metodologia folosită – baza documentatie

Documentația se elaborează în conformitate cu 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. GEOMETRIC PLUS S.R.L

1.3. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect elaborat de S.C. PROIECT Arad. S.A.
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice
- suport topo avizat de OCPI

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei. Zona care face obiectul acestui studiu un teren adiacente zonei de locuit a municipiului Arad. Ca și categorie de folosință terenurile sunt terenuri arabile în intravilan, U.T.R. nr. 55, cu restricție de construire până la elaborare P..U.Z..

2.2 Încadrarea în localitate

Zona studiată în prezentul studiu este situată în partea de nord a intravilanului municipiului Arad, pe latura de vest a stăzii Privighetoarei, în zona de locuit a cartierului Grădiște.

La est terenul studiat se învecinează cu domeniul public, strada Privighetoarei, la sud se învecinează cu terenul arabil A1794/9, la vest terenul se învecinează cu terenul arabil A 1797/98, iar în partea de nord, zona studiată se învecinează cu terenul arabil cu nr. cad 330665

Conform Extrasului CF nr. 330666, nr cad. 330666, Lot 2, suprafața terenului este de 794 mp, proprietar Potrovița Sergiu Emanuil și soția Potrovița Camelia Dana.

Conform P.U.G. terenul care face obiectul acestui studiu este teren arabil în intravilan funcțiune de locuire cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

Constatarile 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 sisturi cristaline.
- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovanis) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zona.

- zona seismică „D”, $k=0,16$, $T_c=0,7$

- stratificatia terenului: - umplutura 1,20 m
 - argila cafeniu galbuie, plastic vartoasa intre 1,20 – 3,60m
 - strat argilos prafos nisipos, cafeniu – galbui, plastic consistent intre 3,60 – 5,00 m
- apa subterana a fost interceptata la 3,00 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,50 m fata de nivel teren.

$P_{conv.} = 240 \text{ kPa}$

Zona studiata nu este expusa riscurilor naturale, .

Terenul nu face parte din arii cu valoare peisagera, dar este în apropierea unui sit arheologic.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este strada Privighetoarei. Accesul la teren în prezent se face din strada Privighetoarei, stradă care în derptul amplasamentului este de 7,49 m..

2.5. Ocuparea terenurilor

Adiacent zonei studiate avem: zona de locuit a cartierului Gradiste.

Zona studiată este în prezent un teren arabil, liber neconstruit cu un P.O.T = 0,00 %

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

Zona de locuit existentă (partea de nord a municipiului) nu dispune de spații verzi amenajate suficiente.

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

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt:

- inexistența accesului în zonă – prospect stradal mic.
- lipsa dotărilor de interes local din zonă.

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.

Alimentarea cu apă

În prezent terenul pe care se propune realizarea zonei de locuit este teren viran, și există rețea de apă pe strada Privighetoarei până la amplasament.

Canalizare menajeră

În zona propusă există un sistem centralizat de canalizare menajeră, este rețea de canalizare pe strada Privighetoarei.

Canalizarea pluvială

Apele meteorice de pe suprafața zonei studiate în prezent sunt evacuate în rigolele existente pe langa carosabile.

Alimentare cu gaz

În lungul străzii de la marginea zonei de locuit existente, există rețea de alimentare cu gaze naturale. pe strada Privighetoarei , în partea de est a amplasamentului.

Alimentarea cu energie electrică

Din punct de vedere al alimentării cu energie electrică, în zona studiată există o rețea de distribuție LEA , pe strada Privighetoarei și o rețea LEAMT, în partea de nord a amplasamentului.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Teritoriul luat în considerare pentru construirea unei clădiri de locuit, este situat într-o zonă adiacentă zonei de locuit a cartierului Grădiște. În cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, aceasta zonă este în intravilan.

Prin acest P.U.Z, se va stabili accesul carosabilă la amplasamentul clădirii și amenajările necesare unei bune funcționări.

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

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

Se va tine 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 adiacentă zonei de locuit a 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 pe acest amplasament să se construiască o Locuință individuală și funcțiuni complementare.

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 nord 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 imprezvizibil, puternic aleator. Din aceasta cauză eficienta masurilor de protectie antiseismică poate fi judecată numai in mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se incadrează 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 protectia 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 mai fost făcute studii Geo și există Planul Urbanistic General al municipiului Arad, aprobat. Pentru acest amplasament s-a avizat de OCPI un plan de situație.

Analizând situația existentă se constată că este necesară alinierea frontului stradal la cel existent, la lotul cu nr. cad. 314578, pentru a se asigura continuitatea frontului stradal și realizarea unui prospect stradal de 13,34 m.

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 arabil.

Ca și categorie de folosință terenul este arabil și este proprietatea privată a familiei Potrovita Sergiu .

Conform P.U.G. terenul este destinat construirii de locuințe cu resstricții de construire până la elaborare de P.U.Z,

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, s-a elaborat un foraj geotehnic .

Avand doar caracter informativ, cateva dintre concluziile si recomandarile, ce se pot desprinde la faza de proiectare (P.U.Z), sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.
- se constata o alternanta de straturi permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permit ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.
- zona seismica „D”, $k=0,16$, $T_c= 0,7$
- stratificatia terenului: - umplutura 1,20 m

- argila cafeniu galbuie, plastic vartoasa intre 1,20 – 3,60m
 - strat argilos prafos nisipos, cafeniu – galbui, plastic consistent intre 3,60 – 5,00 m
 - apa subterana a fost interceptata la 3,00 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,50 m fata de nivel teren.
- Pconv.= 240kPa

3.4. Modernizarea circulatiei

Drumuri

În ceea ce privește organizarea circulației în zona s-a ținut cont de rețeaua stradala a cartierului Gradiste și de strazile existente.

Pentru realizarea prospectului stradal de 13,34 m, este necesară cedarea unei suprafețe de teren 84,00 mp din lotul de 794,00 mp, care este în proprietatea familiei Potrovița Sergiu.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede amenajarea accesului la lot un carosabil de 3,00 m latime.

Parcajele

Pentru locuință se va asigura 1 loc de parcare in incinta (cl[directia este retras[cu 5,00m), conform H.G.R. 525/96.

Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea spațiilor verzi de aliniament existente, precum și amenajarea, în incinta locuințelor, de spații verzi amenajate, necesare pentru protecția locuințelor de tot ce înseamnă circulație carosabilă: poluare fonică și o protejare față de gazele emanate de țevile de eşapament.

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

Funcțiunea principală – locuințe

Destinația zonei conform P.U.G. este : teren arabil în intravilan.

În prezentul P.U.Z s-a propus o locuinta unifamiliala P+1E .

Se va prelua aliniamentul stradal de la terenul cu nr. cad. 314578, asigurand astfel largirea prospectului stradal la minim 12,00 m.

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

Deasemenea s-a mai propus realizarea de zone verzi in incinta.

Pentru a se realiza prospectul stradal, este necesara retragerea imprejmuirii cu 5,20 m, iar fata de aceasta cladirea se va retrage cu 5,00 m.

BILANT TERITORIAL ÎN INCINTA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT	-	-	637,00	89,72
1	ZONĂ SPAȚII VERZI z.v. amenajată	-	-	58,46	8,23

2	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PLATFORME DE PARCARE - Carosabil - parcaje	- - -	-	14,54	2,05
3	TEREN AGRICOL	794,00	100,00	-	-
4	TOTAL INCINTA PROPUȘA T1	-	-	710,00	100,00
5	ZONA SPATII VERZI	-	-	53,17	
6	ZONA CIRCULATII CAROSABILE	-	-	30,83	
7	TOTAL TEREN TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC T2				
8	TOTAL INCINTA T1+T2	794,00	100,00	794,00	

BILANT TERITORIAL ÎN ZONA STUDIATA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT	1.474,56	15,51	2.111,56	22,22
1	ZONĂ SPAȚII VERZI z.v. amenajată	1.113,55	11,72	1.055,12	11,11
2	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PLATFORME DE PARCARE	721,03 - -	7,60	756,67	7,96
3	TEREN AGRICOL	6.190,86	65,17	5.204,17	54,78
4	TOTAL INCINTA PROPUȘA T1	-	-	9.127,52	96,07
5	ZONA SPATII VERZI	-	-	258,84	2,73
6	ZONA CIRCULATII CAROSABILE	-	-	113,64	1,20
7	TOTAL TEREN TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC T2	-	-	372,48	3,93
8	TOTAL INCINTA T1+T2	9.500,00	100,00	9.500,00	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 mobilizeze în mod corespunzător fronturile

străzii Privighetoarei..

Criterii functionale

- asigurarea suprafețelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al solului specific zonei funcționale, P.O.T.max. , 40,00 %, C.U.T = 0,80

Aliniamentul obligatoriu este determinat de relația rezultată între dimensiunile lotului și clădirile propuse și vecinătăți : strada Privighetoarei.

Se va prelua aliniamentul stradal de la terenul cu nr. cad. 314578, asigurand astfel largirea prospectului stradal la minim 12,00 m.

Aliniamentul este mentionat în plansa 03 .

S-a ținut cont de alinierea frontului stradal, s-a propus retragerea limitei de proprietate în aliniament cu lotul cu nr. cad. 314578 (cu 5,20 m).

Construcția se va amplasa la 5,00 m față de împrejurime, respectiv cu 10,20 m față de limita de proprietate inițială.

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus P+M, P + 1E, s-a stabilit în funcție de:
- necesitățile funcționale și de regimul de înălțime al clădirilor existente în zonă P +M și P + 1.

Modul de utilizare al terenului

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

P.O.T.max = 40,00 %
C.U.T.max = 0,80,

Plantatii

Au fost menținute zonele verzi de aliniament existente în lungul drumului existent strada Privighetoarei și au fost prevăzute zone verzi de aliniament..

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

Alimentare cu apa.

Alimentarea cu apă

Pentru asigurarea alimentării cu apă este necesara bransarea la rețeaua de alimentare cu apă a străzii Privighetoarei.

La întocmirea prezentei documentații s-a avut în vedere ca propunerile pentru alimentarea cu apă să fie în concordanță cu cele din Planul Urbanistic General al municipiului Arad , aprobat.

Necesarul de apă și presiunea pentru rețelele de distribuție a apei propuse se va asigura de la conductele de alimentare cu apă existente în zonă.

Canalizarea menajeră

În zona propusă exista sisteme centralizate de canalizare menajeră pe strada Privighetoarei. Se propune racordarea la acestea.

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 paza pentru stingerea incendiilor și STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apă necesare în caz de incendiu, prevăd hidranți exteriori .

BREVIAR DE CALCUL

. Breviar de calcul - Alimentare cu apa și canalizare

1.ALIMENTAREA CU APA

1.1.ALIMENTAREA CU APA POTABILA- (conf.STAS 1478-90)

a.Date de calcul

- Tipul unitatii - 1 locuinta unifamiliala
- Numar locuitori - 3 persoane
- Suprafata construita: - locuinta + garaj = 118,84 mp
- Utilarea cu obiecte sanitare:

	Buc/ 1 Casa	Total
Lavoar	3	3
Vase closet	2	2
Cada baie	1	1
Dusuri	1	1
Spalator vase	1	1
Masina sp. rufe	1	1
Masina sp. Vase	1	1
Robinet dublu ½"	2	2
Sifon pardoseala	3	3

- Necesarul specific de apa rece și caldă pentru un locuitor .
 $q_{sp} = 170$ l/ persoana, în cazul preparării locale a apei calde.
 $q_{sp\ acm.} = 60$ l/ persoana la $45^{\circ}C$, apa caldă menajeră

b. Calculul necesarului zilnic de apa potabila

$$Q_{zimed} = q_{sp} \times N = 170 \text{ l/ pers} \times 3 \text{ persoane} = 510,00 \text{ l/ zi} = 0,0510 \text{ mc./zi}$$

$$Q_{zimax} = Q_{zimed} \times K_{zi} = 0,0510 \text{ mc/zi} \times 1,25 = 0,0638 \text{ mc./zi}$$

Unde : $K_{zi} = 1,25$ pentru instalația cu apă rece , canalizare și prepararea locală a apei calde menajere.

$$Q_{oramax} = (Q_{zimax} / 24) * k_o = (0,0638 / 24) * 2,80 = 0,0074 \text{ mc/ora.}$$

$Q_{zimed} = 0,0510 \text{ mc./zi}$
$Q_{zimax} = 0,0638 \text{ mc./zi}$
$Q_{oramax} = 0,0074 \text{ mc./ora}$

c. Calculul debitului de calcul „ q_c ”

$$q_c = a \times b \times c \times \sqrt{E}$$

Unde : $a = 1$ - prepararea locală apă caldă menajeră

E – suma echivalentilor punctelor de consum conform calculului:

- lavoare	buc.	3 x 0,35 =	1,05	
- vase closet	buc.	2 x 0,50 =	1,00	
- cada baie	buc.	1 x 1,00 =	1,00	
- dus	buc.	1 x 1,00 =	1,00	
- spalator vase	buc.	1 x 1,00 =	1,00	
- masina de spalat vase	buc.	1 x 0,50 =	0,50	
- masina de spalat rufe	buc.	1 x 0,85 =	0,85	
- robinet dublu serviciu 1/2”	buc.	2 x 1,50 =	E= 9,40	3,00

$q_c = 1 * 1 * 1 * 3,066 = 3,066 \text{ l/sec}$

2. CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE- .

a. DETERMINAREA DEBITELOR DE RESTITUTIE

Conform STAS 1846

$$Q_{szimed} = Q_{zimed} \times 0,80 = 0,0510 \text{ mc/zi} * 0,80 = 0,0408 \text{ mc./zi}$$

$$Q_{szimax} = Q_{zimax} \times 0,80 = 0,0638 \text{ mc/zi} * 0,80 = 0,0510 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{soramax} = Q_{oramax} \times 0,80 = 0,0074 \text{ mc/ora} * 0,80 = 0,00059 \text{ mc/ora}$$

b. DETERMINAREA DEBITULUI DE CALCUL

Conform STAS 1795 – 87

$$Q_c = Q_s + q_{s \max}$$

Unde: Q_c = Debitul de calcul

Q_s = Debit corespunzator valorii sumei echivalentilor E_s , ai obiectelor sanitare.

$$q_{s \max} = 1,15 \text{ l/sec} = \text{debitul specific de scurgere maxim al obiectelor sanitare.}$$

$$Q_s = a \times 0,70 \sqrt{E_s}$$

Unde : a = 0,33 – pentru 24 ore furnizare apa.

E_s = suma echivalentilor de debite de scurgere ale obiectelor sanitare.

Calculul sumei echivalentilor de debite de scurgere E_s .

- lavoare	buc.	3 x 1,00 =	3,00	
- vase closet	buc.	2 x 6,00 =	12,00	
- cada baie	buc.	1 x 2,00 =	2,00	
- dus	buc.	1 x 2,00 =	2,00	
- spalator vase	buc.	1 x 1,00 =	1,00	
- masina de spalat vase	buc.	1 x 2,00 =	2,00	
- masina de spalat rufe	buc.	1 x 1,50 =	1,50	E= 26,50
- sifon de pardoseala	buc.	3 x 1,00 =	3,00	

$$Q_s = a * 0,70 * 34,25 = 0,33 * 0,70 * 5,15 = 1,19 \text{ l/sec}$$

$$Q_c = 1,19 + 1,15 = 2,34 \text{ l/sec}$$

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii ,cu combustibil solid (s-au gaze naturale}..

Alimentarea cu energie electrica

Noua clădire va fi racordată subteran la rețeaua electrică existentă pe strada Privighetoarei.

Telecomunicatii

Pentru noile obiective se va prevedea racordarea la rețeaua telefonică existentă.

Gospodaria comunala

În incinta 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. Protectia mediului

Din punct de vedere a mediului, nu sunt riscuri de inundatii (canalele din zonă nu reprezintă un pericol) sau alunecări de teren în această zonă, nici riscuri tehnologice nu sunt, aflându-ne într-o zonă de locuit.

Pe aceste amplasamente se vor construi clădiri de locuit. Prin zona funcțională propusă - zona de locuit și funcțiuni complementare nu se pune problema că această activitate să influențeze alte planuri și programe.

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

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

Alimentarea cu apă se va face de la rețea, iar evacuarea apelor menajere se va face în sistem centralizat de canalizarea și în zona de locuit existentă.

Deasemenea se propun zone verzi de aliniament în lungul carosabilelor, și plantații în jurul clădirilor.

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

În cazul cutremurelor de pământ este bine să fie respectat :

a). –pentru zona de locuit:

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

- regim de înălțime P+M, P+1E

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

b).

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.

3.9. Obiective de utilitate publică

Fiind vorba de un teren privat cu funcțiune de locuit și funcțiuni complementare, sunt prevăzute obiective de utilitate publică – teren propus să fie trecut în domeniul public pentru realizarea prospectului stradal..

4. Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se mobilează partea nord a intravilanului municipiului Arad, prin extinderea zonei de locuit.

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 racordurilor de la rețelele de utilități și până la fridele clădirilor, se va realiza accesul la lot .Toate aceste lucrări intră în sarcina beneficiarului și se vor executa pe cheltuiala investitorului.

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

Întocmit
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 acord cu principiile de dezvoltare durabilă .

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

2. Bază legală a elaborării

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

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

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificări ulterioare
- Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ : G M 010-2000.

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

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

3 Domeniul de aplicare:

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

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

II. 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 zona prin activitati de salubritate care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambiental si imaginea civilizata.

– Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

Amplasament situat în afara zonei protejate, în apropiere de zona de protecție a unui sit arheologic.

Înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, să se solicite avizul CZMI7 cu îndeplinirea următoarelor cerințe:

- Efectuarea diagnosticului arheologic în conformitate cu art. 2 (7) c, d, f, g din Ordonanța republicată nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național – publicată în Monitorul Oficial nr. 352/2005, aprobată cu modificări și completări prin Legea 258/2006- publicată în Monitorul Oficial nr. 603/2006. Efectuarea diagnosticului arheologic se realizează numai de către specialiști atestați în domeniul arheologic.

- 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 zona 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. max	=	40,00 %	pe lot
	C.U.T. max	=	0,80	pe lot

- **Utilizări interzise:**

Construcțiile și amenajările

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

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

Unitățile industriale.

- **Asigurarea echipării edilitare:**

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

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

- **Utilizări permise:**

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

- **Utilizări permise cu condiții :**

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

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

- **Asigurarea compatibilității funcțiilor:**

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

- 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. max	=	40,00 %	pe lot
	C.U.T. max	=	0,80	pe lot

6. 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 5,00 m față de frontul stradal propus.

- Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

- cu minim 2,00 m față 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) - 70 cm față de limita laterală nord
- minim 3,00 m față de limita laterala sud
- minim 10,00 m față de limita posterioară
- 5,00 m față frontul stradal.

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 în interiorul parcelelor pentru fiecare locuință ;
- pentru construcțiile de locuințe cu acces și lot propriu se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere
- podețe peste canale

– 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 unei clădiri de locuit pe lotul cu suprafața de 710 mp.

Parcela este construibilă deoarece:

- a) se asigură accesul la un drum public;
- b) lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și 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 stabilit de prezentul regulament este

- P+M, 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 golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si împrejmuiri

– **Spații verzi amenajate si 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.

Pentru construcțiile de locuit vor fi prevăzute spații verzi, plantate, cu rol decorativ și de agrement 58,46 mp, respectiv 8,23 % din suprafața totală a terenului.

– 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) 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 710,00 mp
- adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea acesteia

Aliniament

- conform planșei de Reglementări urbanistice – retragere 5,00 m de la frontal stradal

Circulații, accese și parcări

- parcela are asigurat accesul prin carosabile de 3,00 m lățime
- parcare este asigurată integral pe lot

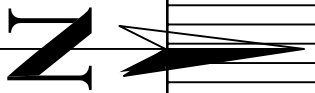
Înălțimea maximă admisă P+1E – cu înălțime maximă la cornișe de 6,50 m.

Spații verzi, plantate - 8,23 %,

- vecinatati - la nord - teren arabil nr. cad.330665
- la sud - teren arabil A 1794/9
- la vest - teren arabil A 1797/98
- la est - str. Privighetoarei

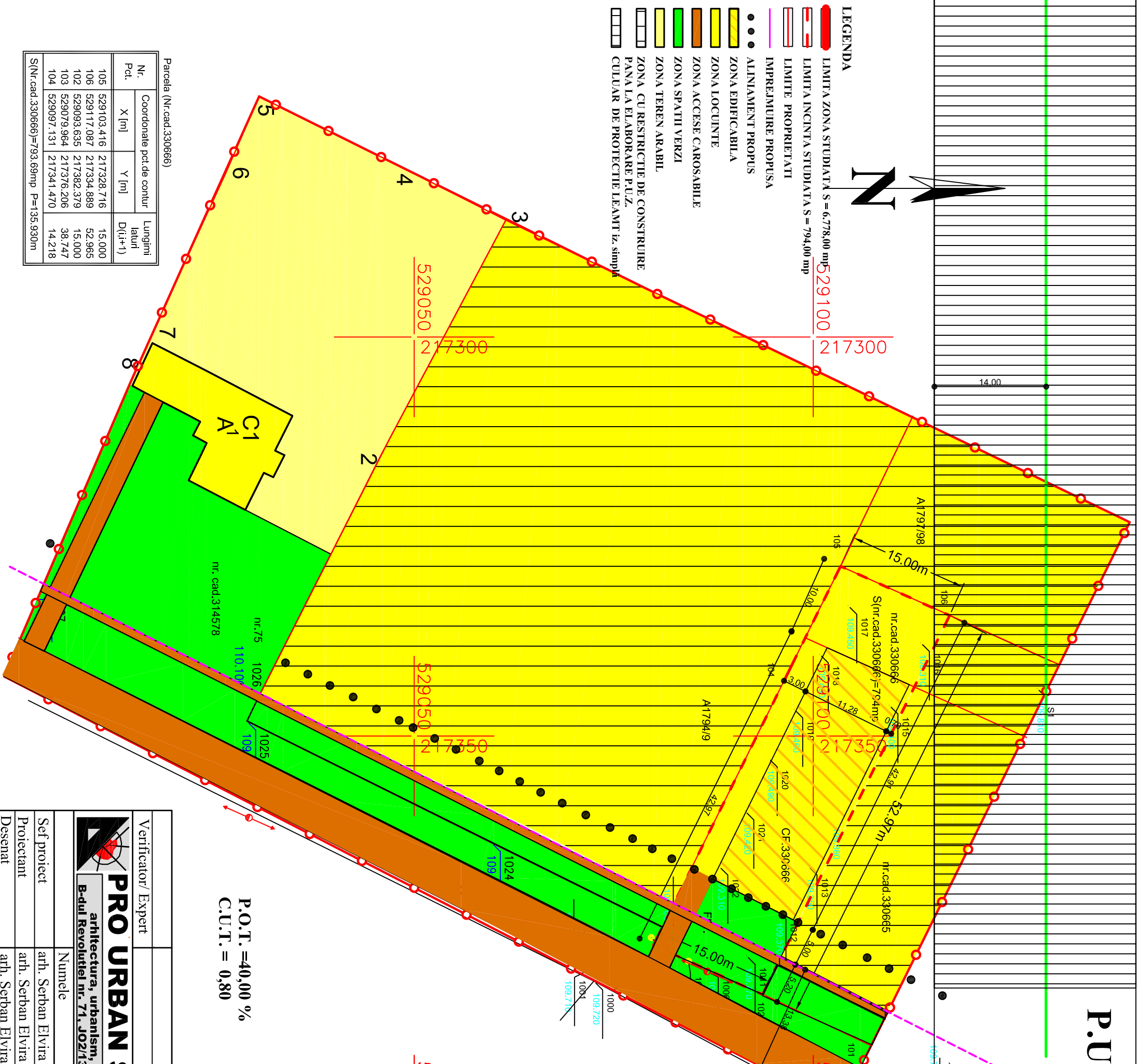
Intocmit
Arh. Șerban Elvira

P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E
 ARAD, str. Privighetoarei nr. FN
 REGLEMENTARI URBANISTICE
 ZONIFICARE FUNCTIONALA



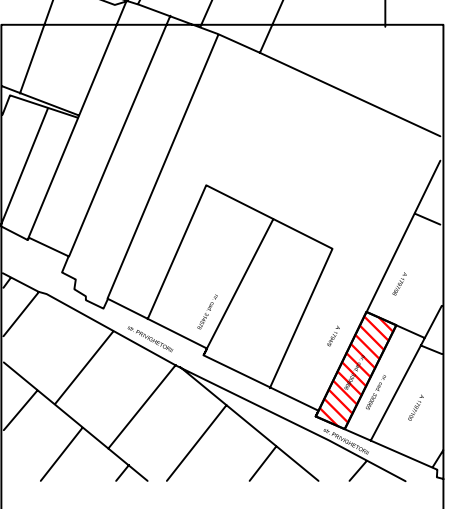
LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 6.778,00 mp
- LIMITA INCINTA STUDIATA S = 794,00 mp
- LIMITE PROPRIETATI
- IMPREMIURE PROPUSA
- ALINAMENT PROPUS
- ZONA EDIFICABILA
- ZONA LOCUINTE
- ZONA ACCESE CAROSABILE
- ZONA SPATII VERZI
- ZONA TEREN ARABIL
- ZONA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE P.U.Z.
- CULUAR DE PROTECTIE LEAMT iz. simpla



Parcela (Nr.cad.330666)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,+1)	
	X [m]	Y [m]	
105	529103,416	217328,716	15,000
106	529117,087	217334,889	52,965
102	529093,635	217382,379	15,000
103	529079,964	217376,206	38,747
104	529097,131	217341,470	14,218



BILANT TERITORIAL INCINTA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPIUS	
	Suprafata (mp)	%	Suprafata (mp)	%
ZONA DE LOCUIT	-	-	637,00	89,72
ZONA SPATII VERZI	-	-	58,46	8,23
ZONA CIRCULATI CAROSABILE	-	-	14,54	2,05
TEREN AGRICOL	794,00	100,00	-	-
TOTAL INCINTA PROPUSA TI	-	-	710,00	100,00
ZONA SPATII VERZI	-	-	53,17	-
ZONA CIRCULATI CAROSABILE	-	-	30,83	-
TOTAL TEREN TRECUT IN DOMENIU PUBLIC T2	-	-	84,00	-
TOTAL INCINTA TI + T2	794,00	100,00	794,00	-

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPIUS	
	Suprafata (mp)	%	Suprafata (mp)	%
ZONA DE LOCUIT	1.474,56	15,51	2.111,56	22,22
ZONA SPATII VERZI	1.113,55	11,72	1.055,12	11,11
ZONA CIRCULATI CAROSABILE	721,03	7,60	756,67	7,96
TEREN AGRICOL	6.190,86	65,17	5.204,17	54,78
TOTAL INCINTA PROPUSA TI	-	-	9.127,52	96,07
ZONA SPATII VERZI	-	-	258,84	2,73
ZONA CIRCULATI CAROSABILE	-	-	113,64	1,20
TOTAL TEREN TRECUT IN DOMENIU PUBLIC T2	-	-	372,48	3,93
TOTAL INCINTA TI + T2	9.500,00	100,00	9.500,00	100,00

P.O.T. = 40,00 %
 C.U.T. = 0,80

Verificator/ Expert	Semnatura	AI, A2
Sef proiect	arh. Serban Elvira	
Proiectant	arh. Serban Elvira	
Desenat	arh. Serban Elvira	

PRO URBAN S.R.L.
 arhitectura, urbanism, design
 B-dul Revolutiei nr. 71, JOZ/1360/1994

Numele	Semnatura	
Beneficiar:	POTROYVITA SERGIU și POTROYVITA CAMELIA	Nr pr. 26
LOC. ARAD, STR. PUMBIETI NR. 19		
Scara	1: 500	Faza P.U.Z.
REGLEMENTARI URBANISTICE		Pl. nr. 03