

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT
SECRETAR
Cons.jr Lilioara Stepanescu

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2011

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M , ”, Arad ,str. ST. LUDWIG ROTH nr. 7, Jud. Arad.,proiect nr.15/2010, elaborat de SC. PRO URBAN SRL, beneficiari CHIȘ EMIL și CHIȘ DANIELA LIGIA

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 25847 din __14/04. 2011.

-raportul nr. Ad 25847 din 14.04.2011 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M,, Arad, str. ST. LUDWIG ROTH nr. 7, proiect nr.15/2010, elaborat de S.C.PRO URBAN SRL. , beneficiari CHIȘ EMIL și CHIȘ DANIELA LIGIA.

-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. __17__ din 17. 05. 2011 _____

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal -„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M, Arad, str. ST. LUDWIG ROTH nr. 7 , Proiect nr. 15/2010 elaborat de SC PRO URBAN SRL, coform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarii CHIȘ EMIL și CHIȘ DANIELA LIGIA 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 25847/2011 /Ao/ 19.04.2011

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M ”, Arad , str. ST. LUDWIG ROTH nr. 7 , proiect nr 15/2010, elaborat de S.C PRO URBAN SRL beneficiari CHIȘ EMIL și CHIȘ DANIELA LIGIA.

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr 179/2010, cât și a faptului că imobilul propus va îmbunătăți aspectul estetic și funcțional al zonei studiate, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M ”Arad ,str. ST. LUDWIG ROTH nr. 7, proiect nr 15/2010 elaborat de S.C.PRO URBAN SRL, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



Primăria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.ad25847/2011 / AoI 107.04.2011

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M”, Arad ,str. ST. LUDWIG ROTH nr. 7 , proiect nr 15/2010, elaborat de S.C PRO URBAN SRL , beneficiari CHIȘ EMIL și CHIȘ DANIELA LIGIA

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarilor și a certificatului de urbanism nr. 179/2010, emis de Primăria Municipiului Arad.

Terenul în suprafață de 550,00 mp, este amplasat în Arad , str. ST. LUDWIG ROTH nr.7, având caracterul de teren agricol în intravilan și face parte din UTR. Nr.55, zonă cu interdicție de construire până la elaborare de PUZ.

Obiectivul propus, se realizează pe un teren proprietate privată, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 308534, cu nr. cad.308534 în cotă de 1/1

Accesul la parcela aflată în studiu se va realiza prin parcela cu Cf. 308535 și nr. cad. 308535, care are acces din str. ST. LUDWIG ROTH, conform actului notarial nr. 309 din 03. 06 2011 anexat.

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 corpuri alipite dar având o singură funcțiune, în regim de înălțime parter + mansardă cu destinația de locuință unifamilială, realizare de alei pietonale, parcare auto , amenajarea unor spații verzi in incintă și a unui chioșc.

Locuința propusă va fi amplasată în așa fel încât să beneficieze de lumină naturală și acces usor la parcaje. 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 in zonă.

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

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

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

Gradul de ocupare a terenului:

POT max. propus. 40,00%

CUTmax. propus 0.80

Documentația tehnică este însoțită de următoarele avize:

- Aviz Compania de apă nr.8420/2010
- Avize Enel nr.1879/2010
- Acord ag. Regională de protecția mediului Timișoara nr4020 2011
- Aviz sanitar nr.504.2010
- Aviz e- on gaz nr 3002. 2010

Având în vedere acestea

PROPUNEM :

Analizarea oportunității adoptării unei hotărâri prin care să se adopte Planul Urbanistic Zonal - „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M, Arad, str. ST. LUDWIG ROTH nr. 7, proiect nr 15/2010, elaborat de S.C. PRO URBAN SRL , beneficiari CHIȘ EMIL și CHIȘ DANIELA LIGIA, 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.



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

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

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIRE PROIECT: **CASA UNIFAMILIALA P+M**
Arad, Str. LUDWIG ROTH, nr. 7.
BENEFICIAR: **CHIS EMIL SI CHIS DANIELA**
Arad, Str. LUDWIG ROTH, nr. 7.
PROIECT Nr.: **15/2010**
FAZA: **P.U.Z.**
PROIECTANT: **S.C. Pro Urban S.R.L.**

1.2. Obiectul P.U.Z

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiari si proiectant.

Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare a unor case unifamiliale pe terenurile din partea de est a municipiului Arad, fiind arabil in intravilan situat in Cc 1801, UTR nr. 55.

Beneficiarul doreste construirea unor case unifamiliale pe terenul de la nr 7, teren in suprafata de 550,00 mp.

Metodologia folosita – baza documentatie

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ : GM 010-2000.

La elaborarea actualei documentatii a stat la baza: Planul Urbanistic General, elaborat – de SC PRO URBAN SRL.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborata de P.F.A. BUCATOS COSMA DANIEL.

1.3. Surse documentare

Studii si 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 intocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei.

Zona care face obiectul acestui proiect este un teren arabil in intravilanul municipiului Arad, în partea de nord a a acestuia.

2.2 Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Zona studiata in prezentul P.U.Z este situata in zona de nord a intravilanului municipiului Arad , în partea de nord a drumului De 1804 – str. Ludwig Roth, in Cc 1081, UTR nr. 55.

La est terenul studiat se invecinează cu Cc 1803 la sud se învecinează cu drumul De 1804, la vest terenul se invecineaza cu terenurile arabile A1082/3 si A1082/2, iar partea de nord, zona studiata se invecineaza cu terenul cu nr. top. 308535.

D-nul Chis Emil si sotia sunt posesorii terenului cu nr topo 308535, din intravilanul municipiului Arad.

Conform Extrasului CF nr. 308534 Arad, cu nr top 308534 teren arabil in intravilan este in suprafata de 550,00 mp .

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pentru determinarea conditiilor de fundare a fost necesara elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatarile si recomandările acestui studiu 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”, $k=0,16$, $T_c=1,0$
- stratificatia terenului: - umplutura 1,00 m
 - argila cafeniu galbuie, plastic vartoasa intre 1,00 – 3,60m
 - strat argilos prafos nisipos, cafeniu – galbui, plastic consistent intre 3,60 – 5,00 m
 - apa subterana a fost interceptata la 4,60 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,80 m fata de nivel teren.

Zona studiata nu este expusa riscurilor naturale.

2.4. Circulatia

Principala cale de circulatie din zona este strada existenta, str. Petru Rares, pe De 1805 si apoi De 1804.

In zona studiata, nu sunt alte cai de acces.

Transportul in comun, in zona este asigurat de cursele interurbane de transport in cartierul Gradiste. Este necesara modernizarea cailor de acces.

2.5. Ocuparea terenurilor

In apropierea zonei studiate avem: zona de locuit in partea sud.

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

Cladirile de locuit care sunt in partea de sud si vest a zonei studiate sunt cladiri parter, parter cu etaj sau parter cu mandarda, construite din materiale traditionale.

Atât in zona studiată cât si in zona adiacentă, zona de locuit, (cartier Gradiste) nu sunt dotari de interes local.

Aflata in partea de nord a raului Mures zona studiată nu este expusa riscurilor naturale si anume a inundatiilor.

Principalele disfunctionalitati in zona studiată sunt:

- lipsa dotarilor de interes local din zona.

2.6. Echipare edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare zona studiată are posibilitati de racordare la retelele edilitare existente în cartierul Gradiste.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Alimentarea cu apă

În prezent terenul în care se propune realizarea zonei de locuit este teren viran, și există rețele de distribuție a apei, in zona studiată. Pe amplasament există un bransament de apa.

Canalizare menajera

În zona propusă nu există un sistem centralizat de canalizare menajeră, apele uzate de la gospodării și unitățile economice fiind colectate în rezervoare vidanjabile. Bransarea la rețeaua de canalizare se face prin extinderea rețelei de canalizate menajera a cartierului Gradiste (de pe strada Petru Rares).

Canalizarea pluvială

Apele meteorice de pe suprafața zonei studiate, în prezent, în perioadele ploioase baltesc în zonele cu cote de nivel mai mici.

Alimentare cu gaz

In lungul strazii de la marginea zonei de locuit existente, exista rețea de alimentare cu gaze naturale, pe strada Petru Rares, in partea de est a amplasamentului.

Alimentarea cu energie electrică

Din punct de vedere al energiei electrice, în partea de sud si est a zonei studiate exista rețeaua de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune.

2.7. Concluzii din documentatii deja elaborate

Teritoriul luat in considerare pentru amenajarea unei zone de locuit, este situat intr-o zona adiacenta zonei de locuit a municipiului Arad, in cartierul Gradiste. In cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, aceasta zona este teren arabil în intravilan.

Din analiza situatiei existente rezulta necesitatea construirii unor case deoarece la ora actuala sunt multe solicitari pentru terenuri pentru constructii de locuinte.

Se va reorganiza circulatia pietonala si se va asigura accesul carosabil la cladirea propusa precum si locuri de parcare .

Se va urmarii integrarea si armonizarea noilor constructii si a amenajarilor cu cele existente mentinute.

Se va tine seama de zona verde existenta (zona verde de aliniament) care va fi amenajata si integrata in ansamblu.

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

2.8. Probleme de mediu

Din punct de vedere al relatiei dintre cadrul natural si cadrul construit nu sunt disfunctionalitati.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice.

In zona nu sunt pericole de inundatii sau de alunecari de teren, luand in considerare ca zona studiata este la o distanta considerabila de raul Mures si terenul este plat nu prezinta denivelari importante cu diferente mari de nivel.

Avand in vedere ca zona studiata este adiacenta zonei de locuit a Municipiului Arad, localitate a carui P.U.G. a fost aprobat, aceasta zona poate fi considerata ca o extindere a zonei de locuit, tinand cont ca in zona au mai fost autorizate cladiri de locuit.

In zona studiata nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie.

2.9. Optiuni ale populatiei

Proprietarul terenului doreste ca pe acest amplasament sa se construiască o casa unifamiliala cu regim de inaltime P+M.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale stuidiilor de fundamentare

In această zona au mai fost facute studii Geo si există Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aprobat.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Arad, acaesta zona este in intravilanul municipiului.

Ca si categorie de folosinta terenul este arabil in intravilan si este proprietatea privata a domnului Chis Emil si a sotiei Chis Daniela.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru determinarea conditiilor de fundare corespunzatoare amplasamentului indicat de catre beneficiar, se va elabora un foraj geotehnic .

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

- terenul este plan si are stabilitatea generala asigurata;

- stratificatia este constituita din : sol vegetal (local si umpluturi), pana la adancimicuprinse intre 0,7-1,1m (uneori umpluturile pot atinge grosimi mai mari), urmeaza o argila cafenie plastic vartoasa, pana la adancimea de 1,4m, apoi o argila prafoasa prafoasa plastic vartoasa pana la 2,5m; apoi urmeaza un praf argilos cafeniu galbui plastic vartos spre plastic consistent, pana la 3,6m adancime; si orizontul nisipos, alcatuit la inceput din nisip prafos cafeniu plastic consistent, iar apoi nisip fin si mijlociu, uneori cu intercalatii prafoase de indesare mmedie.

Nivelul hidrostatic a fost semnalat la adancimi de 1,20m, cu mentiunea ca NH-ul poate prezenta variatii importante de nivel, in functie de nivelul apei din Mures, precum si de volumul precipitatiilor din zona.

- adancimea optima de fundare va fi stabilita pentru fiecare obiect in parte, pe baza studiului geotehnic ce se va intocmi, avandu-se in vedere caracteristicile constructive si functionale ale acestora.

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

3.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei

Drumuri

In ceea ce priveste organizarea circulatiei in zona s-a tinut cont de reseaua stradala a cartierului Gradiste. Pornind de la străzile existente în zonele de locuit, a cartierului Gradiste, strada Petru Rares si strada din partea de sud a amplasamentului.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede realizarea accesului carosabil pe lot.

Parcajele

Se va considera un loc de parcare ocazionala pe partea de acces carosabil prevazuta in incinta.

Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea spatiilor verzi de aliniament existente, precum si amenajarea pe lot a unor zone verzi necesare pentru protectia locuintelor de tot ce inseamna circulatie carosabila: poluare fonica si o protejare fata de gazele emanate de tevile de esapament.

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

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

In prezentul P.U.Z s-a propus amplasarea a doua corpuri de cladiri de locuit P+M si a unui chiosc..

Pe amplasamentul care face obiectul acestui P.U.Z. au fost propuse doua corpuri de cladiri de locuit cu regim de inaltime P+M. Cladirea cea mai apropiata de frontul stradal va fi retrasa fata de limita de proprietate (frontul stradal) cu 14,20 m. Locuinta propusa va fi o cladire compusa din doua corpuri alipite si un chiosc.

Cladirile vor fi construite din materiale durabile si se vor incadra in arhitectura sitului.

$S_c = 105,50$ mp,

$S_d = 200,50$ mp,

$S_u = 200,50$ mp

IN ZONA INCINTA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT	0,00	0,00	105,50	19,18
1	SPATII VERZI	0,00	0,00	370,67	67,40
2	CIRCULATII	0,00	0,00	73,83	13,42
3	TEREN ARABIL	550,00	100,00	0,00	0,00
4	TOTAL CONFORM CF.	550,00	100,00	550,00	100,00

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

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

- adancimea optima de fundare va fi stabilita pentru fiecare obiect in parte, pe baza studiului geotehnic ce se va intocmi, avandu-se in vedere caracteristicile constructive si functionale ale acestora.

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

3.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei

Drumuri

In ceea ce priveste organizarea circulatiei in zona s-a tinut cont de reseaua stradala a cartierului Gradiste. Pornind de la străzile existente în zonele de locuit, a cartierului Gradiste, strada Petru Rares si strada Ludwic Roth.

Accesul carosabil pe lot se va asigura din strada Ludwic Roth, prin servitute de trecere pe parcela lot. 2, cu nr. cad. 308535 .

Parcajele

Se va considera un loc de parcare ocazionala pe partea de acces carosabil prevazuta in incinta.

Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea spatiilor verzi de aliniament existente, precum si amenajarea pe lot a unor zone verzi necesare pentru protectia locuintelor de tot ce inseamna circulatie carosabila: poluare fonica si o protejare fata de gazele emanate de tevilde de esapament.

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

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

In prezentul P.U.Z s-a propus amplasarea a doua corpuri de cladiri de locuit P+M si a unui chiosc..

Pe amplasamentul care face obiectul acestui P.U.Z. au fost propuse doua corpuri de cladiri de locuit cu regim de inaltime P+M. Cladirea cea mai apropiata de frontul stradal va fi retrasa fata de limita de proprietate (frontul stradal) cu 14,20 m. Locuinta propusa va fi o cladire compusa din doua corpuri alipite si un chiosc.

Cladirile vor fi construite din materiale durabile si se vor incadra in arhitectura sitului.

$S_c = 105,50$ mp,

$S_d = 200,50$ mp,

$S_u = 200,50$ mp

IN ZONA INCINTA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT	0,00	0,00	105,50	19,18
1	SPATII VERZI	0,00	0,00	370,67	67,40
2	CIRCULATII	0,00	0,00	73,83	13,42
3	TEREN ARABIL	550,00	100,00	0,00	0,00
4	TOTAL CONFORM CF.	550,00	100,00	550,00	100,00

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

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

Criteii. Compozitionale

- realizarea unui spatiu urban, care sa puna in valoare importanta cladirilor si sa creeze un ansamblu cu cladirile existente (cartier Gradiste).

Realizarea unei cladiri care sa mobilizeze in mod corespunzator noua zona de locuit care se va dezvolta.

Criterii functionale

- asigurarea suprafetelor maxime construite, respectand procentul de ocupare al solului specific zonei functionale

Aliniamentul obligatoriu

Aliniamentul obligatoriu este determinat de relatia rezultata intre dimensiunile lotului si cladirea propusa. Respectarea aliniamentului este impusa si din considerente compozitionale si functionale.

Aliniamentul este mentionat in plansa 03, aliniamentul va fi la 14,20 m de frontul stradal.

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de:

- necesitatile functionale P + M.

Modul de utilizare al terenului

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

Pentru zona de locuit P.O.T. max = 40,00 %

C.U.T.max = 0,80

Plantatii

Au fost mentinute zonele verzi de aliniament existente in lungul drumului existent.

Zona verde propusa a fi amenajata va fi plantata cu gazon decorativ, cu catina rosie (tamarix) si plante floricole cu frunze de corative, etc. Deasemenea pe lot va fi prevazuta si o zona verde, plantata, zona dintre constructie si limitele de proprietate.

Deasemenea avand in vedere ca suprafata lotului nu este foarte mare se propune o zona verde pe tot lotul.

3.6 Echipare edilitara

Alimentarea cu apă

Pentru asigurarea alimentării cu apă pentru gospodăria propusa se propune folosirea bransamentului existent in incinta. Asigurarea cu apa a incintei este asigurata de la reseaua de apa existenta pe strada Stefan Ludwig Roth.

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 aprobat al Municipiului.

Necesarul de apă și presiunea pentru rețelele de distribuție a apei propuse este asigurat de la conductele de alimentare cu apă existente în cartierul Gradiste.

Conductele de distribuție a apei vor fi dimensionate astfel incat sa, asigure alimentarea cu apa a zonei.

Canalizarea menajeră

În zona propusă nu există sisteme centralizate de canalizare menajeră se propune realizarea de colectoare stradale de canalizare menajeră și de colectoare principale care să colecteze și să conducă apele uzate spre stații de pompare care să poată prelua și evacua apa uzată spre sistemul de canalizare menajeră al cartierului Gradiste..

Colectoarele de canal se propun a fi realizate pe spațiul verde de aliniament stradal urmărindu-se alegerea unui traseu care să permită racordarea clădirii cu intervenții minimale la elementele urbanistice propuse, lungimi minime, și evitarea obstacolelor care să îngreuneze execuția și să creeze costuri de realizare sporite.

Apa uzată din colectoarele stradale propuse pe strada Ludwic Roth, se va descărca în colectorul principal $D = 400$ mm, și se va conduce spre rețeaua de canalizare din zona, strada Pertu Rares.

Canalizarea pluvială

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața zonei studiate, se propune realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa la rezervoare de retenție prevăzute pe lot.

BREVIAR DE CALCUL

. Breviar de calcul - Alimentare cu apă și canalizare

1.ALIMENTAREA CU APĂ

1.1.ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ- (conf.STAS 1478-90)

a.Date de calcul

- Tipul unității - 1 locuințe unifamiliale
- Activitate de producție - nu este cazul
- Număr locuitori - 4 persoane
- Suprafața construită: - locuința 95,00 mp
- Utilarea cu obiecte sanitare:
 - Lavoare - buc - 2
 - Vase closet - buc - 2
 - Cada baie - buc - 1
 - Dusuri - buc - 1
 - Spalator vase - buc - 1
 - Mas. spalat rufe - buc - 1
 - Mas. spalat vase - buc - 1
 - Rob.dublu serviciu 1/2” - buc - 2
 - Sifonnsrdoseala - buc - 2

- Necesarul specific de apă rece și caldă pentru un locuitor .

$q_{sp} = 170$ l/ persoană, în cazul preparării locale a apei calde, din care apă caldă menajeră
 $q_{sp\ acm} = 60$ l/ persoană la $45^{\circ}C$

b. Calculul necesarului zilnic de apă potabilă

$$Q_{zimed} = q_{sp} \times N = 170 \text{ l/zi/pers} \times 4 \text{ pers} = 680 \text{ l/ zi} = 0,68 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zimax} = Q_{zimed} \times K_{zi} = 0,68 \times 1,25 = 0,85 \text{ mc./zi}$$

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

$Q_{zimed} = 0,68 \text{ mc./zi}$
$Q_{zimax} = 0,85 \text{ mc./zi}$
$Q_{oramax} = 0,10 \text{ mc./ora}$

c. Calculul debitului de calcul „ q_c ”

$$q_c = axbxcx\sqrt{E}$$

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

E – suma echivalenților punctelor de consum conform calculului:

- lavoare	buc.	2 x 0,35 = 0,70
- 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.	2 x 1,00 = 2,00
- 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 = 3,00

$E = 10,05$

$$q_c = axca = 1 \times 3,17 = 3,17 \text{ l/sec}$$

2. CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE-

2.1. DETERMINAREA DEBITELOR DE RESTITUTIE

Conform STAS 1846

$$Q_{szimed} = Q_{zimed} \times 0,80 = 0,68 \times 0,80 = 0,54 \text{ mc./zi}$$

$$Q_{szimax} = Q_{zimax} \times 0,80 = 0,85 \times 0,80 = 0,68 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{soramax} = Q_{oramax} \times 0,80 = 0,10 \times 0,80 = 0,08 \text{ mc/ora}$$

2.2 DETERMINAREA DEBITULUI DE CALCUL

Conform STAS 1795 – 87

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

Unde: Q_c = Debitul de calcul

Q_s = Debit corespunzător valorii sumei echivalenților E_s , ai obiectelor sanitare.

$q_{s,max}$ = debitul specific de scurgere maxim al obiectelor sanitare.

$$q_{s,max} = 1,15 \text{ l / sec.}$$

$$Q_s = ax0,70\sqrt{E_s}$$

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

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

Calculul sumei echivalenților de debite de scurgere E_s .

- lavoare	buc.	2 x 1,00 = 2,00
- 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.	2 x 1,00 = 2,00
- masina de spalat vase	buc.	1 x 2,00 = 2,00
- masina de spalat rufe	buc.	1 x 1,50 = 1,50
- sifon de pardoseala	buc.	2 x 1,00 = 2,00

$E = 25,50$

$$Q_s = 1,00 \times 0,70 \times 5,05 = 3,54 \text{ l/sec}$$

$$Q_c = 3,54 + 1,15 = 4,69 \text{ l/sec}$$

Alimentarea cu caldura

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

Alimentarea cu energie electrica

Noile cladiri vor fi bransate la reseaua electrica existenta in zona, in partea de sud a amplasamentului, unde este o retea de 0,4kV.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va face prin extinderea retelei de distributie gaze naturale a cartierului Gradiste, de pe strada Petru Rares..

Telecomunicatii

Pentru noile obiective se va prevedea racordarea la reseaua telefonica propusa, aceasta fiind in etapa de perspectiva.

Gospodaria comunala

Pe lot va fi prevazuta o platforma de colectare a deseurilor menajere solide in pubele care vor fi colectate de serviciul de salubritate a localitatii Arad. Aceasta platforma va fi betonata si usor de intretinut, cu acces usor la ea.

3.7. Protectia mediului

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

In urma activitatilor desfasurate in zona nu vor rezulta materiale toxice, evacuarea gunoiului menajer va fi facuta prin intermediul serviciului de salubritate, la fiecare locuinta va fi prevazut un loc pentru depozitarea gunoaielor menajere in pubele.

Au fost prevazute spatii verzi, perdele de protectie (vezi bilantul teritorial).

In urma activitatilor desfasurate in zona nu vor rezulta materiale toxice, Evacuarea gunoiului menajer va fi facuta prin intermediul serviciului de salubritate, la fiecare locuinta va fi prevazut un loc pentru depozitarea gunoaielor menajere in pubele.

Au fost prevazute spatii verzi, perdele de protectie (vezi bilantul teritorial).

3.8. Obiective de utilitate publica

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

4. Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se mobileaza partea de nord-est a intravilanului Municipiului Arad, prin extinderea zonei de locuit a cartierului Gradiste.

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum si finisajele propuse aceste cladiri vor inobiliza fondul construit al Municipiului.

In urma aprobarii prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la realizarea retelelor edilitare si a racordurilor de la retelele de utilitati si

pana la fridele cladirii. Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului si se vor executa etapizat

Proiectantul considera ca amplasarea acestui obiectiv vine in completarea frontului existent , si contribuie la dezvoltarea zonei de locuit a municipiului Arad.

Intocmit Urbanism
Arh. Serban E.



U.T.R. NR: 1

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului general de urbanism

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

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

- legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora.
- 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.

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:

Nu este cazul

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 aferente acestora în ansambluri compacte.

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

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

– **Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.**

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

- **Zone construite protejate:**

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

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

– **Expunerea la riscuri naturale:**

Nu e cazul.

- **Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul

- **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

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

- **Utilizări permise:**

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

Asigurarea echipării tehnico edilitare

- **Utilizări permise cu condiții :**

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

Pentru zona de locuit P.O.T. max = 40,00 %

 C.U.T. max = 0,80

- **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 căilor 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 funcțiunilor:**

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

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

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

- funcțiune dominantă – funcțiunea de locuire.
- functiuni complementare – spatii 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 %
	C.U.T. max	= 0,80

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- **Orientarea față de punctele cardinale:**

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

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

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

- Construcțiile de locuit
Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

- Amplasarea față de drumuri publice:

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

- Amplasarea față de aliniament:

Clădirile vor fi amplasate retrase față limita de proprietate, după cum urmează:

- cu 14,20 m fata de frontul stradal

- 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 1,90 m fata de limitele laterale

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

d) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua 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.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile

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

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

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje in interiorul parcelelor pentru fiecare locuinta ;
- Pentru construcțiile de locuințe cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari
 - accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere
 - podete peste canale

Pentru spatiile comerciale, vor fi prevazute locuri de parcare conform HGR 525/1996.

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

- Accesele pietonale:

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

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

Suprafetele de teren aferente circulatiilor carosabile cat si cele pietonale si zonelelor verzi de aliniament vor trece in 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 si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z se propune construirea unei locuinte pe un lot de 550,00 mp

Parcela este construibila deoarece:

- a) asigurarea accesului la un drum public;
- b) latimea parcelei este mai mica decat lungimea si mai mare de 8 m;
- c) asigura echipărea tehnico- edilitare necesara;

- Regimul de inaltime:

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 pentru locuinte.

– 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 :

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

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

– Spații verzi amenajate și de aliniament:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate , în funcție de destinația și capacitatea construcției , conform prezentului regulament.

Pentru construcțiile de locuit vor fi prevăzute spații verzi, plantate, cu rol decorativ și de agrement 67,40 % 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

Locuinte unifamiliale și funcțiuni complementare

- | | |
|------------------------------|---|
| Utilități admise locuinte | - locuinta |
| | -Spații comerciale (unitati independente sau la parterul cladirilor de locuit. |
| Utilități admise cu condiții | - garaje cu condiția respectării P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentatie |
| Utilități interzise | - orice constructie care nu a fost prevazuta in documentatia de Urbanism |

-oriceactivitate care creaza discomfort urban si perturba functiunea de locuire

Caracteristica parcelei

-suprafata parcelei 550,00 mp

-adancimea parcelei este mai mare decat latimea acesteia

Aliniament

-conform plansei de Reglementari urbanistice – retragere 14,20 m de la frontal stradal

Circulatii , accese si parcare

-parcarea are asigurat accesul prin carosabile de 3,00 m latime

-parcarea este asigurata integral pe fiecare lot

Inaltimea maxima admisa P+M – cu inaltime maxima la cornise de 8,00 m.

Spatii verzi, plantate - 67,40 %

U.T.R. nr. 1

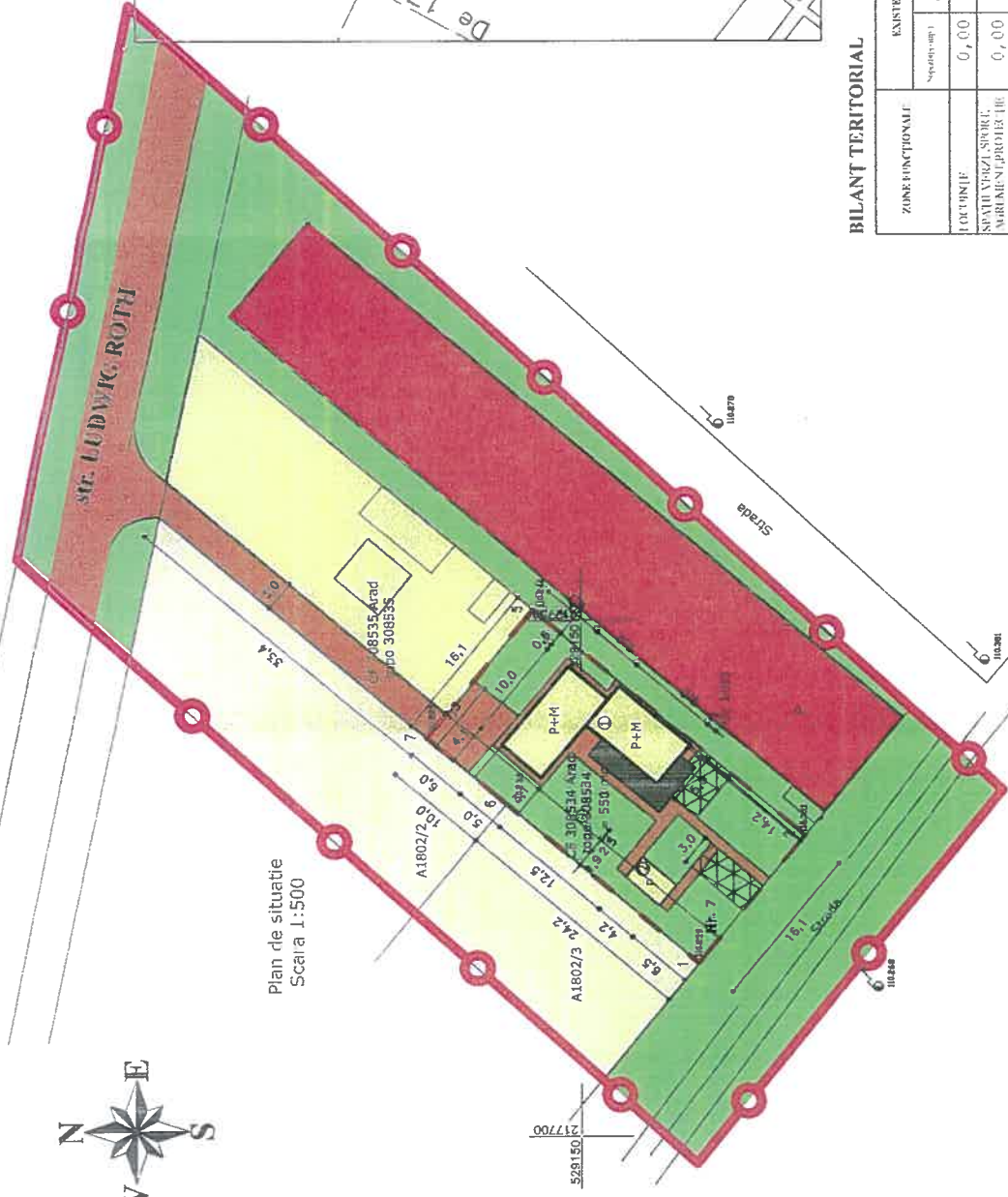
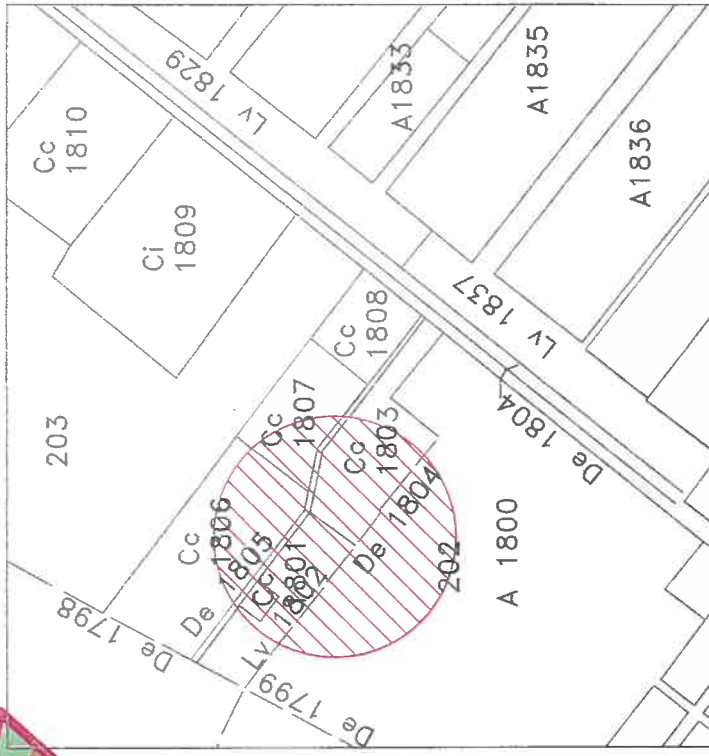
- vecinatati
 - la nord - terenul cu nr. top. 308535.
 - la sud - drumul De 1804
 - la vest - terenuurile arabile A1082/3 si A1082/2
 - la est - Cc 1803

Intocmit
Arh. Serban Elvira



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARI URBANISTIC

Plan de încadrare în zona



Plan de situatie
Scaala 1:500

- LEGENDA:
- LIMITA ZONII STUDIATE
- LIMITA INCINTA
- CLADIRE PROPUSA
- ZONA DE LOCUIT
- ZONA DOTARI
- ZONA VERDE
- CIRCULATII CAROSABILI
- ZONA TEREN AGRICOL
- LOCUINTA UNIFAMILIALA
- CHIOSC

Parcela (topo308534)
Intravilan

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur: X [m]	Y [m]	Lungimi latari D (-, i+1)
1	529138.637	217716.668	16.083
2	529128.375	217729.052	34.196
5	529154.597	217751.004	16.083
7	529164.859	217738.620	10.026
6	529157.171	217732.184	24.171
S (topo308534)	550.00mp	P=100.562m	

EXISTENT
POT = 0.00%
CUT = 0.00

PROPIUS
POT max = 40.00%
CUT max = 0.80

BILANT TERITORIAL

ZONA FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPIUS	
	Suprafata [m ²]	Densitate [m ² /ha]	Suprafata [m ²]	Densitate [m ² /ha]
LOCUINTE	0,00	0,00	105,50	19,18
SPATII VERZI SPORC. MARIAMI, PROTEJIE SI TRANSPIRE	0,00	0,00	370,67	67,40
SALESI, MANUSCRITII SI TRANSPIRE	0,00	0,00	73,33	13,42
TEREN AGRICOL	550,00	100,00	0,00	0,00
TOTAL INTRAVILAN	550,00	100,00	550,00	100,00

PRO URBAN S.R.L.

arhitectura, urbanism, design

Director	Arh. Serban Elvira	
Sef proiect	Arh. Serban Elvira	1500
Proiectat	Arh. Serban Elvira	
Desenat	Felea Larisa	

Beneficiar: CHIS EMIL, CHIS DANA LIGIA
str. ST. LUDWIG ROTH, nr. 7. ARAD
LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M
str. ST. LUDWIG ROTH, nr. 7. ARAD

P.U.Z

Pr.15
Pl.03
An 201

REGLEMENTARI URBANISTIC

