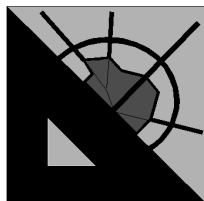


**P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE
INDIVIDUALE**

extravilan ARAD, zona BUJAC

Beneficiar: BERAR IOAN



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

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

FOAIE DE CAPAT

MEMORIU JUSTIFICATIV

DENUMIRE PROIECT:

**CONSTRUIRE LOCUINTE
INDIVIDUALE**

extravilan Arad, nr. Cad. 335141
(303378). zona Bujac

BENEFICIAR:

BERAR IOAN

PROIECT Nr.:

70/2013

FAZA:

P.U.Z.

PROIECTANT:

S.C. Pro Urban S.R.L.

FISA DE RESPONSABILITATI

1. INSUSIREA DOCUMENTATIEI :

Director : arh. Elvira Serban
Sef proiect: arh. Elvira Serban

2 COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism si amenajarea teritoriului arh. Elvira Serban

3 TEHNOREDACTARE : arh. Elvira Serban

Intocmit
Arh. Serban E.

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

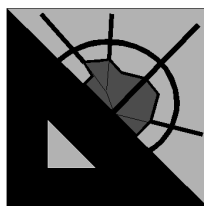
MEMORIU DE PREZENTARE

1. Foaie de gardă
2. Fisa de responsabilități
3. Borderou
4. Aviz de oportunitate nr. 3 din 04.02.2013
5. Certificat de urbanism nr. 445/25.03.2013
6. Certificat de urbanism nr1156/16.06.2015
7. Extras CF nr. 303378, Arad
8. Memoriu general
9. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z
10. Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse
11. Studiu Geotehnic

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----|
| 1. Incadrare in zona | 01 |
| 2. Situatia existenta | 02 |
| 3. Reglementari urbanistice - zonificare | 03 |
| 4. Reglementari echipare edilitară | 04 |
| 5. Proprietatea supra terenurilor | 05 |
| 6. Propunere ilustrare urbanistica | 06 |

Intocmit:
Arh. Serban Elvira



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:	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE , extravilan Arad, NR. CAD.335141 (303378) zona Bujac
BENEFICIAR:	BERAR IOAN
PROIECT Nr.:	70/2013-2016
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 beneficiar si proiectant.

Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare a unei zone de locuit pe terenul din partea de vest a municipiului Arad, în partea de sud a cartierului Bujac.

- Beneficiarul dorește construirea unei zone de locuit prin parcelarea terenului în 32 loturi de cca 500,00 mp, pentru construire de locuinte, 2 loturi pentru spatii verzi si 1 lot pentru circulatii carosabile..

În Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este în extravilan și este în vecinătatea zonei de locuit a Municipiului.

Metodologia folosita – baza documentatie

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal,indicativ : G M 010-2000.

La elaborarea actualei documentatii a stat la baza: Planul Urbanistic General, elaborat- de S.C. PROIECT ARAD S.A. Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborata de S.C. DATCAD S.R.L.

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
- suport topo avizat de OCPI

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII – SITUATIA EXISTENTA

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei. Zona care face obiectul acestui studiu este un teren care este adiacent intravilanului Municipiului Arad, în partea de sud a cartierului Bujac. Ca si categorie de folosinta terenul este teren arabil, clasa a III a de calitate, conform Studiului pedologic de incadrare în clasa de calitate nr. 437/27.04.2016.

2.2 Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localității. Zona studiată în prezentul P.U.Z este situată în zona de vest a intravilanului Municipiului Arad , în partea de sud a zonei de locuit a cartierului Bujac.

La vest terenul studiat se învecinează cu teren arabil pentru care a fost aprobat un P.U.Z. pentru construire de locuinte si functiuni complementare , la sud se învecinează cu De 1555, iar la est terenul se învecineaza cu A 1553/1/9. În partea de nord, zona studiata se învecineaza cu De 11516.

Domnul Berar Ioan este posesorul terenului A 156. 1553/1/8, nr. Cad. 335141 din extravilanul Municipiului Arad imobil inscris in CF sporadic 303378..

Conform Extrasului CF nr. 335141, cu nr. Cad. 335141 suprafata terenului este de 23.000,00 mp arabil in extravilan.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Constatările 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 0,80 m
 - complex argilos prafos nisipos, cafeniu – galbui, plastic consistent intre -0,80 si - 3,60m C.T.N.
 - complex nisipos, cu pietris si bolovanis, cafeniu- galbui saturat de indesare medie, intre - 3,60 si – 5,00 m C.T.N.
 - apa subterana a fost interceptata la - 2,50 m si se prevede un regim ascensional maxim al apei subterane pana la adancimea de -0,80 m fata de nivel teren.

Zona studiata nu este expusa riscurilor naturale, .

2.4. Circulatia

Principala cale de circulație din zonă este drumul de exploatare existent De 1516 care în prezent este în partea de nord a zonei studiate si care prin De 1556 face legatura cu strada Orizontului, iar în partea de sud , amplasamentul este mărginit de drumul de exploatare De 1555 care este în partea de nord a Fermei Cadaș.

În zona studiată, în partea de nord mai exista niste strazi private, care au fost propuse prin P.U.Z-uri aprobate care fac legătura între De 1516 și strada Orizontului. Drumurile de exploatare sunt de 4 m lățime în general ceea ce duce la necesitatea lărgirii acestora pentru a putea fi căi de acces pentru loturile propuse prin P.U.Z-uri.

Transportul în comun, în zonă este asigurat de cursele interurbane de transport în comun Centru - Bujac.

Este necesară modernizarea căilor de acces existente și creerea de noi căi de circulație.

2.5.Ocuparea terenurilor

Adiacent zonei studiate avem: zona de locuit în partea de nord, vest și est zona propusa prin P.U.Z-uri aprobate .

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

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

Atât în zona studiată cât și în zona adiacentă, zona de locuit, (cartier Bujac) nu sunt dotări de interes local.

Zona de locuit existentă (partea de sud a cartierului Bujac) nu dispune de spații verzi amenajate.

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

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt:

- inexistența accesului în zona – căi de acces insuficiente
- lipsa dotărilor de interes local din zonă.

2.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are posibilități de racordare la rețelele edilitare care există în cartierul Bujac, pe strada Orizontului.

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, doar la limitele zonei studiate în partea de nord a amplasamentului, în zona de locuit existentă

Canalizare menajeră

În zona propusă există un sistem centralizat de canalizare menajeră.

Canalizarea pluvială

Apele meteorice de pe suprafața zonei studiate în prezent sunt evacuate în canale de desecare limitrofe localităților, dar neexistând o sistematizare controlată a terenului deci pante de scurgere a apei spre aceste canale, în perioadele ploioase apa bălțește în zonele cu cote de nivel mai mici.

Alimentare cu gaz

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

Alimentarea cu energie electrică

Din punct de vedere al telecomunicațiilor, în partea de nord a zonei studiate există rețeaua de alimentare cu energie electrică a localității, pe strada Orizontului, pe strada nou creată în partea de nord prin P.U.Z-ul aprobat, și în partea de sud a amplasamentului propus pe drumul de exploatare..

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Teritoriul luat în considerare pentru amenajarea unei zone de locuit, este situat într-o zonă adiacentă zonei de locuit a municipiului Arad, în cartierul Bujac. În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este în extravilan.

Prin acest P.U.Z, se va propune un carosabil în zonă care să asigure accesul carosabil în toată zona studiată, se va asigura amplasamentul clădirilor și amenajările necesare unei bune funcționări.

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

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

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

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

2.7. Probleme de mediu

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. În zona nu sunt pericole de inundatii sau de alunecări de teren, luând în considerare că zona studiată este la o

distanță considerabilă de râul Mureș și terenul este plat nu prezintă denivelări importante cu diferențe mari de nivel.

Având în vedere că zona studiată este adiacentă zonei de locuit a municipiului Arad, localitate a cărei P.U.G. a fost aprobat, această zonă poate fi considerată ca o extindere a zonei de locuit, ținând cont că în zonă au mai fost autorizate clădiri de locuit.

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

2.8. Opțiuni ale populației

Proprietarul terenului dorește ca în această zonă să se construiască 32 clădiri de locuit în regim maxim de înălțime P+1+M.

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, Unități administrativ teritoriale afectate de inundații la poziția 76 este menționat municipiul Arad, ca fiind expus riscurilor naturale și anume inundațiilor pe cursuri de ape, râul Mureș, dar zona studiată nu intră în zona expusă inundațiilor datorită faptului că este la distanță destul de mare de Râul Mureș.

Tipologia fenomenelor:

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În această zonă au mai fost făcute:

- studii Geotehnice
- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aprobat
- Studiul pedologic.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este în extravilanul Municipiului și este teren arabil.

Ca și categorie de folosință terenul este arabil și este proprietatea privată a domnului Berar Ioan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

- 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 pietris și bolovanis) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.
- zona seismică „D”, $k=0,16$, $T_c= 1,0$
- stratificarea terenului:
 - umplutura 0,80 m
 - complex argilos prafos nisipos, cafeniu – galbui, plastic consistent între - 0,80 și - 3,60m C.T.N.
 - complex nisipos, cu pietris și bolovanis, cafeniu- galbui saturat de indesare medie, între - 3,60 și - 5,00 m C.T.N.
 - apa subterană a fost interceptată la - 2,50 m și se prevede un regim ascensional maxim al apei subterane până la adâncimea de -0,80 m față de nivelul teren.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației

Drumuri

În ceea ce privește organizarea circulației în zonă s-a ținut cont de rețeaua strădală a cartierului Bujac. Pornind de la străzile existente în zonele de locuit, a cartierului Bujac și drumurile de exploatare din nordul amplasamentului De 1516, și din sudul amplasamentului De 1555, adiacente zonei studiate s-a creat un drum de acces care face legătura între cele două drumuri și care să deservească toate parcelele. Acest drum de acces este pe parcela domnului Berar.

Pentru carosabilul din incintă s-a propus ca drumul de acces să fie pe partea de vest a parcelei pentru a avea o continuitate cu carosabilul propus prin P.U.Z –ul aprobat în partea de nord a amplasamentului. Acest carosabil ar face legătura între De 1555, De 1516 și strada Orizontului.

Accesul la loturile propuse se va face :

- fie pe De 1516 spre est până la De 1556 pe lângă calea ferată spre nord până la strada Orizontului
- fie prin partea de sud pe De 1555, spre est pe strada Podului.

Pentru carosabilul din incintă s-a propus ca drumul de acces să fie pe partea de vest a parcelei pentru a avea o continuitate cu carosabilul propus prin P.U.Z –ul aprobat în partea de nord a amplasamentului. Acest carosabil ar face legătura între De 1555, De 1516.

Prin prezentul P.U.Z . se prevede modernizarea drumurilor de exploatare existente . În cadrul modernizării drumurilor de exploatare se prevede amenajarea carosabilului și a trotuarelor.

Astfel se prevede :

- carosabilul de 6,00 m latime (doua benzi de circulatie) pentru De 1516 conform P.U.Z-urilor aprobate si pentru De. 1556, pana la strada Orizontului..
- carosabilul de 6,00 m latime (doua benzi de circulatie) pentru De 1555
- trotuare pe doua parti pe langa case de cate 1,00 m latime
- zone verzi de 2 X 1,50 m

Modernizarea acestor strazi va imbunatati conditiile de circulatie pe intreaga retea stradala.

Pentru a se asigura accesul la loturile propuse prin prezentul P.U.Z. s-a prevazut:

- un carosabil de 7,00 m latime (doua benzi de circulatie)
- trotuar pe langa case de 1,00 m latime
- zone verzi de 1,50 m latime între trotuar si carosabi.

Accesele carosabile la loturi vor avea o latime de 3,00 m, pentru fiecare lot in parte.

Structura sistemului propus este alcatuita din :

- imbracaminte asfaltica realizata din :
- strat de uzura din beton asfaltic bogat in criblura cu executia la cald B.A. / 16 de 416,4 cm grosime
- strat de legatura din beton asfaltic deschis cu agrement mare cu criblura B.A.D. 25, de 6 cm grosime.
- Iar pentru fundatie :
- Strat de piatra sparta de 22,0 cm grosime
- Strat de fundatie din balast 20 cm grosime

Parcajele

Pentru fiecare lot in parte se va considera un loc de parcare ocazionala pe partea de acces carosabil prevazuta la fiecare lot. In incinta vor fi prevazute garaje.

Spatii verzi

Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea spatiilor verzi de aliniament si a celor doua zone verzi prevazute prin P.U.Z., unul in zona centrala si unul in partea de sud a amplasamentului., precum si amenajarea pe loturile locuintelor a unor zone verzi (14,00 % din suprafata lotului) 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 extravilan.

In prezentul P.U.Z s-a propus o zona rezidențială care va fi lotizată in loturi cu suprafete cuprinse intre 463,0 mp si 771,0 mp, loturi pe care urmeaza a fi construite locuinte.

In zona propusa pentru lotizare au fost propuse in total 32 loturi pentru construire de locuinte P, P+1+M, locuinte care vor fi retrase fata de aliniamentul stradal cu 5,00 m, 2 loturi pentru zone verzi si un lot pentru circulatii rutiere.

Locuintele propuse vor fi cladiri izolate sau cuplate, retrase cu 5,00 m fata de frontul stradal .

Clădirile de locuit vor fi retrase față de limita de proprietate nord cu 0,70 m, iar față de limita de proprietate sud cu minim 3,00 m. Față de limita de proprietate posterioară retragerea va fi de minim 5,00 m.- pentru cladiri izolate.

Pentru cladirile cuplate retragerile vor fi de 5,00 m fata de frontul stradal si limita de proprietate posterioara si de minim 3,00 m fata de una din laturile laterale ale incintei.

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

Prin prezentul P.U.Z s-au propus accesul carosabil la loturi in partea de vest a terenului urmarindu-se astfel continuitatea circulatiei carosabile propuse între De 1555, De 1516, De 1556 și strada Orizontului , asigurand legatura cu cartierul Bujac, sau prin partea de sud pe De 1555, strada Podului, Confectii (strada Padurii , acces mai rapid cu zona centrala.

Conform avizului A.V.U.C.Z.D.N.,incinta studiata este in afara zonei de protectie a Autostrazii, dar in cazul in care locuitorii sunt deranjati de zgomot, realizarea protectiei fonice in zona imobilelor va fi in sarcina beneficiarului.

IN ZONA INCINTA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	15.845,02	68,89
2	SPATII VERZI	-	-	1.642,78	7,14
3	CIRCULATII	-	-	5.512,20	23,97
4	TEREN AGRICOL	23.000,00	100,00	-	-
5	TOTAL GENERAL	23.000,00	100,00	23.000,00	100,00

IN ZONA STUDIATA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	72.869,90	48,56	55.714,92	59,12
2	SPATII VERZI	3.902,04	2,60	5.544,82	3,70
3	CIRCULATII	17.729,84	11,82	23.242,04	15,49
4	TEREN AGRICOL	55.543,22	37,02	32.543,22	21,69
5	TOTAL GENERAL	150.045,00	100,00	150.045,00	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.

- Titularul obiectivului de investitie este obligat sa respecte conditiile impuse prin Avizul Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale:
 1. Titularul obiectivului de investitie amplasat pe teren agricol este obligat sa ia masuri prealabile executarii constructiei obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafetele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze si sa-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Directia pentru Agricultura a Judetului Arad, in vederea punerii in valoare sau a ameliorarii acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.
 2. Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa, altele decat cele prevazute in documentatie, prin depozitarea de materiale ori deseuri de pietris, moloz nisip, prefabricate, constructii metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoarie si altele asemenea.
 3. Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum si masuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de productie si prin scurgeri de orice fel.

Criteii. Compozitionale

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

Realizarea unor 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 este determinat de relatia rezultata intre dimensiunile loturilor si cladirile propuse. Respectarea aliniamentului este impus si din considerente compozitionale si functionale.

Aliniamentul este mentionat in plansa 03, aliniamentul va fi la 5,00 m de frontul stradal.

Regimul de inaltime

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

- necesitatile functionale maxim P + 1 + M.

Conform avizului Autoritatii Aeronauticii Civile Romane, se va respecta inaltimea maxima a constructiilor de 9,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 111 m (102 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 9 m inaltimea maxima a constructiilor).

Inaltimea maxima la cornise 7,00 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 se propun urmatoorii coeficienti maximi :

Locuinte:	P.O.T. min	= 35,00 %
	C.U.T. min	= 0,35
	P.O.T. max	= 40,00 %

C.U.T. max = 1,20

Plantatii

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

Zona verde propusa a fi amenajata va fi plantata cu gazon decorativ, cu catina rosie (tamarix)si plante floricole cu frunze decorative, etc. Deasemenea pe fiecare lot in parte va fi prevazuta si o zona verde, plantata, zona dintre constructie si limita de proprietate de la frontul stradal

Deasemenea se prevede o zona verde si locuri de joaca pentru copii in zona centrala a amplasamentului.

Pe alei va fi montat mobilier urban.

3.6 Echipare edilitara

Alimentare cu apa.

Alimentarea cu apă

Pentru asigurarea alimentării cu apă pentru gospodăriile din zonele rezidențiale se propune realizarea unei rețele de distribuție a apei pe strada propusa, astfel încât să existe posibilitatea racordării tuturor gospodăriilor. Conducta de alimentare cu apa va fi realizata din strada Orizontului, pe De 1556, si De 1516 pana la partea de nord a amplasamentului, apoi urmeaza traseul strazii propuse.

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 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 cartierul Bujac, rețeaua de pe strada Orizontului, realizându-se mai multe racordări la acestea pentru asigurarea alimentării cu apă a noilor rețele din mai multe puncte.

În punctele de racordare la rețelele existente, la intersecții de străzi precum și la distanțe mai mari de 350 m se vor realiza cămine de vane pentru sectorizarea tronsoanelor de conducte, în vederea asigurării bunei exploatare și întreținerii ale acestor lucrări.

La întocmirea documentațiilor se vor avea în vedere prescripțiile normativelor și standardelor specifice aflate în vigoare la data întocmirii acestora, precum și condițiile impuse de avizele și acordurile emise de societățile care au lucrări care vor fi afectate de realizarea lucrărilor propuse.

Se menționează că materialele, produsele, procedeele și echipamentele utilizate la realizarea lucrărilor vor corespunde condițiilor impuse de H.G. nr. 392/1994, privind regulamentul agrementărilor tehnice.

La elaborarea documentației se va urmări respectarea prescripțiilor standardelor specifice aflate în vigoare la zi, specificate în aceste documentații prin conținutul acestora.

Canalizarea menajeră

În zona propusă nu exista 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 canalizarea menajeră de pe strada Orizontului. Traseul conductei de canalizare va fi de pe strada propusa, pe De 1516, De 1556 pana la conducta de canalizare de pe strada Orizontului.

Colectoarele de canal se propun a fi realizate pe toată lungimea străzii ce se creează, urmărindu-se alegerea unui traseu care să permită racordarea tuturor gospodăriilor, cu intervenții minimale la elementele urbanistice propuse, lungimi minime, și evitarea obstacolelor care să îngreuneze execuția și să creeze costuri de realizare sporite.

Canalizarea pluvială

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața zonei studiate, se propune realizarea receptori și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa la rezervoare de retenție prevazute pe fiecare lot în parte de unde va fi utilizată pentru udarea spațiilor verzi..

Instalațiile de alimentare cu apă rece și instalația de canalizare a apelor uzate menajere, s-a determinat ținând cont de prevederile standardelor în vigoare și anume STAS 1478/90 și 1846/90.

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

Alimentarea cu căldură

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

Alimentarea cu energie electrică

Noile clădiri vor fi racordate la rețeaua electrică existentă în zona, prin extinderea rețelei existente, în ferma Cadas, care este în partea de sud a amplasamentului.

Având în vedere faptul că retragerea clădirilor față de frontul stradal este de 5,00 m, sunt respectate distanțele minime admisibile între cablul electric și clădirile propuse, distanțe impuse de Avizul Enel Distribuție.

Rețelele electrice vor fi realizate subteran.

Alimentare cu gaz

Noile clădiri vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu gaze propusă în zona, prin extinderea rețelei existente, de pe strada Orizontului, care este în partea de nord a amplasamentului.

Conducta de alimentare cu gaze naturale va fi realizată din Strada Orizontului, pe De 1556, și De 1516 până la partea de nord a amplasamentului, apoi urmează traseul străzii propuse.

Telecomunicații

Pentru noul obiectiv se va prevedea racordarea la rețeaua telefonică propusă, aceasta fiind în etapa de perspectivă.

Gospodăria comunala

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

3.7. Protecția mediului

Din punct de vedere al mediului, nu sunt riscuri de inundații sau alunecări de teren în această zonă, nici riscuri tehnologice nu sunt, aflându-se în apropierea unei

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. 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 max P+1+M
 - C.U.T. max = 1,20
- 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, clădiri de locuit (C.U.T max = 1,20).

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 publica

Fiind vorba de un teren privat cu functiune de locuit, obiectiv de utilitate publica este carosabilul de 7,00 m latime cu amenajarile aferente-trotuare si spatiul verde de aliniament.

Cei 243,95 mp din partea de nord a amplasamentului sunt necesari pentru realizarea circulatiei de acces in zona, modernizarea drumului de exploatare De 1516 , dupa realizarea retelelor edilitare si realizarea carosabilului si al trotuarelor, vor trece in domeniul public prin donatie .

Cei 146,68 mp din partea de sud a amplasamentului sunt necesari pentru realizarea circulatiei de acces in zona, modernizarea drumului de exploatare De 1555 , dupa realizarea retelelor edilitare si realizarea carosabilului si al trotuarelor, vor trece in domeniul public prin donatie .

Terenul necesar realizarii circulatiei carosabile si pietonale propuse pentru deservirea loturilor propuse, va ramane teren privat al locuitorilor de pe amplasament.

5. Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se mobileaza partea de vest a intravilanului Municipiului Arad, prin extinderea zonei de locuit in sudul cartierului Bujac.

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

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

Conform Avizului Ministerului Culturii, Directia Judeteana pentru Cultura Arad, titularul investitiei are sarcina ca inainte de autorizarea executarii lucrarilor de construire, sa se solicite avizul CZMI cu indeplinirea urmatoarelor cerinte:

Efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv care va fi finalizat cu un Raport de diagnostic arheologic;

In conformitate cu prevederile Ordonantei republicate nr. 43./2006 – publicata in Monitorul Oficial NR. 352/2005, aprobata cu modificari si completari prin Legea 258/2006 – publicata in Monitorul Oficial nr. 603/2006, diagnosticul arheologic se realizeaza numai de catre specialisti atestati in domeniul arheologic. Lista specialistilor se poate consulta pe site-ul Ministerului Culturii, la adresa www.cultura.ro sau la Complexul Muzeal Arad.

Intocmit
Urbanism

Arh. Serban 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 avand ca bază:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

3 Domeniul de aplicare:

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

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

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Terenuri agricole în intravilan:

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

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

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

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

– Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

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

- Zone construite protejate:

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

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

– Expunerea la riscuri naturale:

Nu e cazul.

- **Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul

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

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

• **Utilizări permise:**

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

Asigurarea echipării tehnico edilitare

• **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării construcțiilor în 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. min	=	35,00 %
	C.U.T. min	=	0,35
	P.O.T. max	=	40,00 %
	C.U.T. max	=	1,20

• **Utilizări interzise:**

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

Construcțiile 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, sedii firme, birouri, cabinete.

- 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	= 1,20
	P.O.T. min	= 35,00 %
	C.U.T. min	= 0,35

7. 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 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 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate , conform art.615 din Codul Civil.

- cu minim 2,00 m fata de limitele laterale

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

c) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

D) cladiri izolate

- minim 3,00 m față de limita laterală sud
- minim 0,70 m față de limita laterala nord
- minim 5,00 m față de limita posterioară
- 5,00 m față frontul stradal.

cladiri cuplate

- minim 3,00 m față de limita laterală
- minim 5,00 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 locuinta ;
- pentru construcțiile de locuințe cu acces și lot propriu se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari

– Accesele pietonale:

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

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

– Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

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

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua de canalizare centralizată publică.

– 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 subteran, 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 parcelarea construirea a 32 clădiri de locuit pe loturi cu suprafața de 463- 770 mp, 2 parcele pentru amenajarea de zone verzi si o parcela destinata circulatiilor (carosabil, accese la loturi si zona verde de aliniament)..

Parcela este construibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m;
- 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 = 1,20 pentru zona de locuit si zona de functiuni complementare.

Regimul de înălțime maxim stabilit de prezentul regulament este

- maxim P+1+M

– **Aspectul exterior al clădirilor:**

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

Se vor folosi :

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

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

– **Spații verzi 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 1.642,78 mp, respectiv 7,14 % din suprafața totală a terenului, iar pentru funcțiunile complementare, zona verde va fi de 20% din suprafața totală a terenului., pe fiecare lot în parte.

– **Împrejurimi:**

• În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și sau integrării clădirilor în carcaterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

L - funcțiune predominantă - zona de locuit

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

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

Ccr – Zona pentru căi de comunicație: art.5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 16, 20, din R.G.U.

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

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, sedii firme, birouri, cabinet.

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 parcelelor între 460,00 și 500,00 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+1+M – cu înălțime maximă de 9,00 m.

Spații verzi, plantate - 7,14 %, și pe fiecare lot în parte se vor asigura minimum 26 mp / persoana.

V U.T.R.

- vecinatati - la nord - De 1516
- la sud - De 1555
- la vest - zona de locuit prin P.U.Z. aprobat
- la est - teren arabil T156 A1553/1/9

Intocmit
Arh. Șerban Elvira

3.PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE LOCUINTE
INDIVIDUALE ,
extravilan Arad, NR. CAD. 303378**

BENEFICIAR: **BERAR IOAN**

PROIECT Nr.: **70/2013-2016**

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor precum si o estimare a costurilor:

1. Se va face parcelarea terenului conform P.U.Z
- 32 parcele locuinte
- 1 parcela drum si 2 parcele spatii verzi

Costuri private 2000 euro
Timp finalizare 12. 2016

2. Se vor realiza retelele edilitare energie electrica,
- extindere retea de joasa tensiune in saptura 550 m
Costuri private 16.200 euro
Timp finalizare 07. 2017

3. Se vor realiza retelele edilitare apa si canalizare,
- extindere retea apa in saptura 2x 896 m , si hidranti
Costuri private 35.680 euro
Timp finalizare 03. 2018

4. Se vor realiza retelele edilitare gaz,
- extindere retea gaz in saptura 850 m ,
Costuri private 35.550 euro
Timp finalizare 10. 2018

- 5 Se vor executa drumurile
- se vor realiza circulatiile, carosabile si pietonale si accesele la loturi.

Costuri private 126.100 euro carosabile
33.600 euro pietonale si accese la lot

Timp finalizare 09. 2020

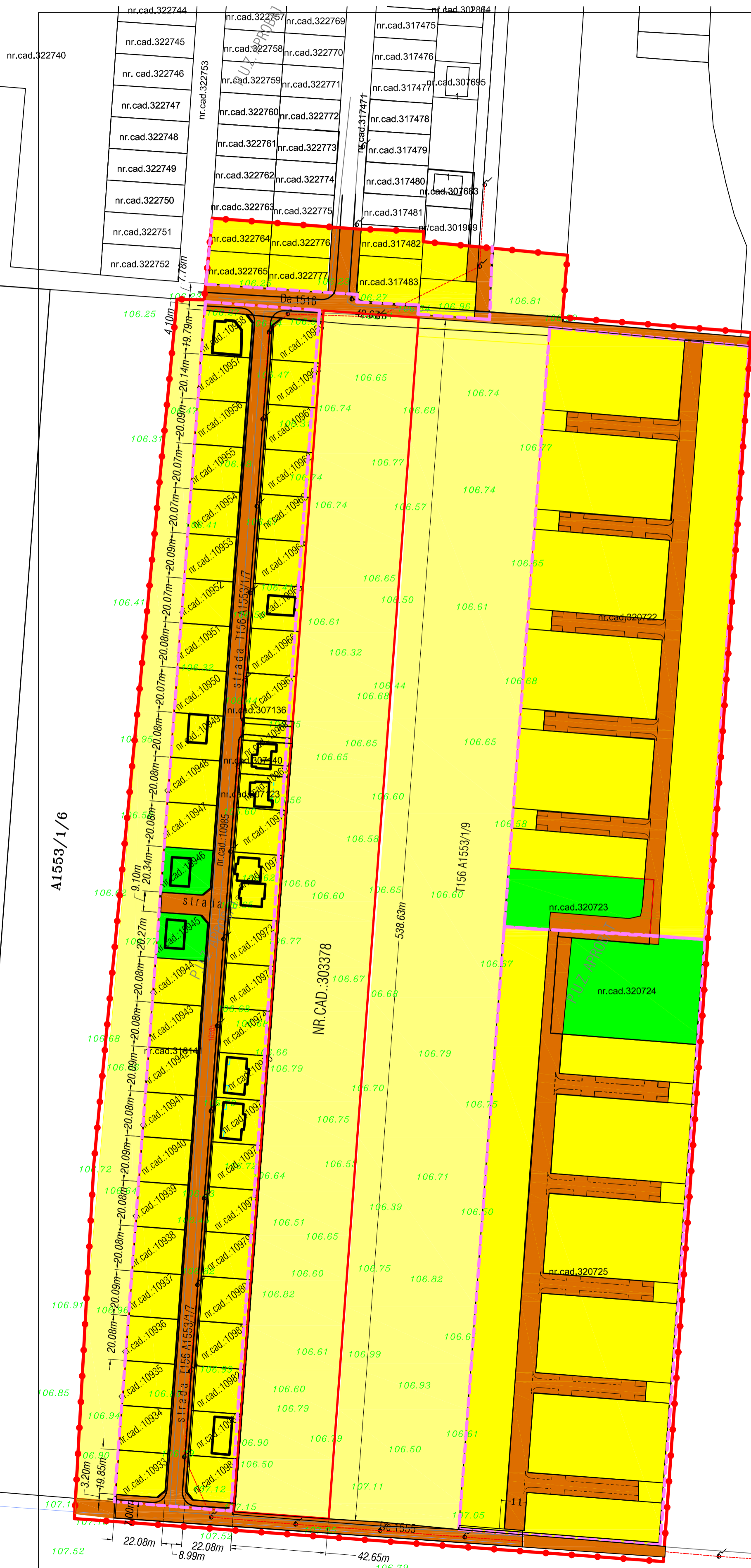
8. Se vor vinde si se vor construi cladirile de locuit

Toate aceste lucrari se vor executa pe baza unor proiecte aprobate .

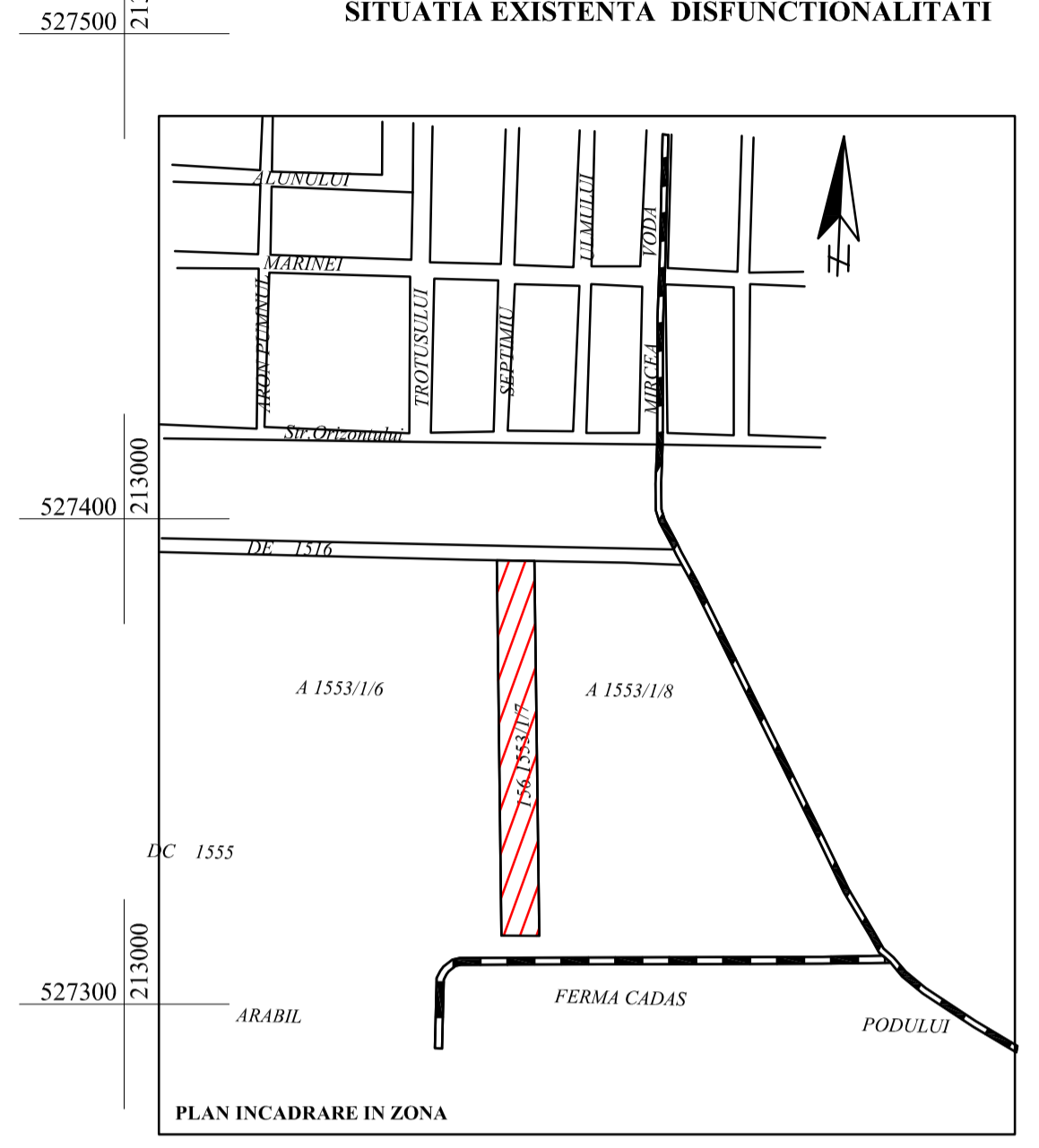
Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului, pe cheltuiala acestuia si se vor executa etapizat .

Timp finalizare 12. 2021

Intocmit
Arh. Șerban Elvira



P.U.Z CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
ARAD, EXTRAVILAN, nr. cad. 303378
SITUATIA EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI

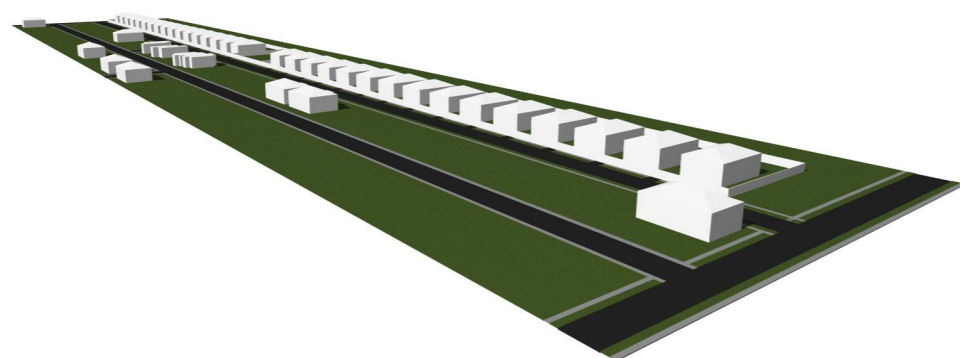
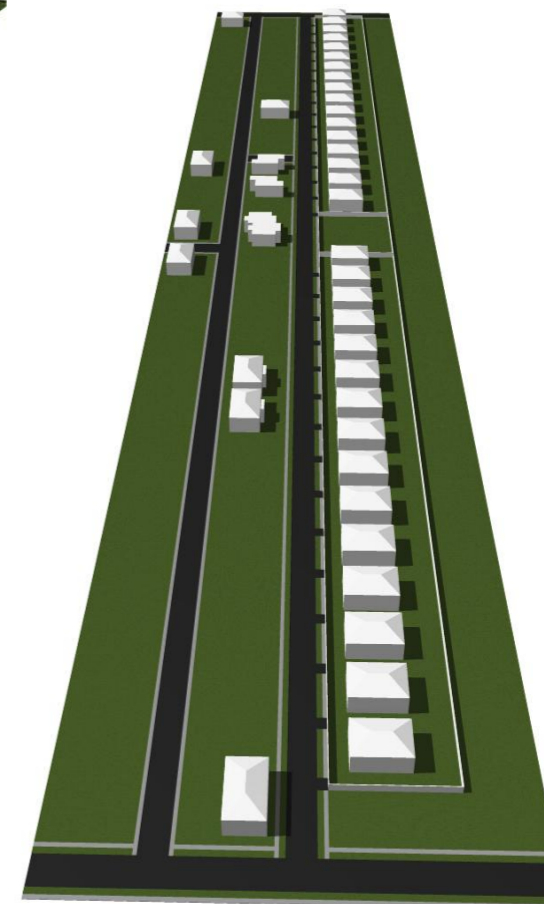
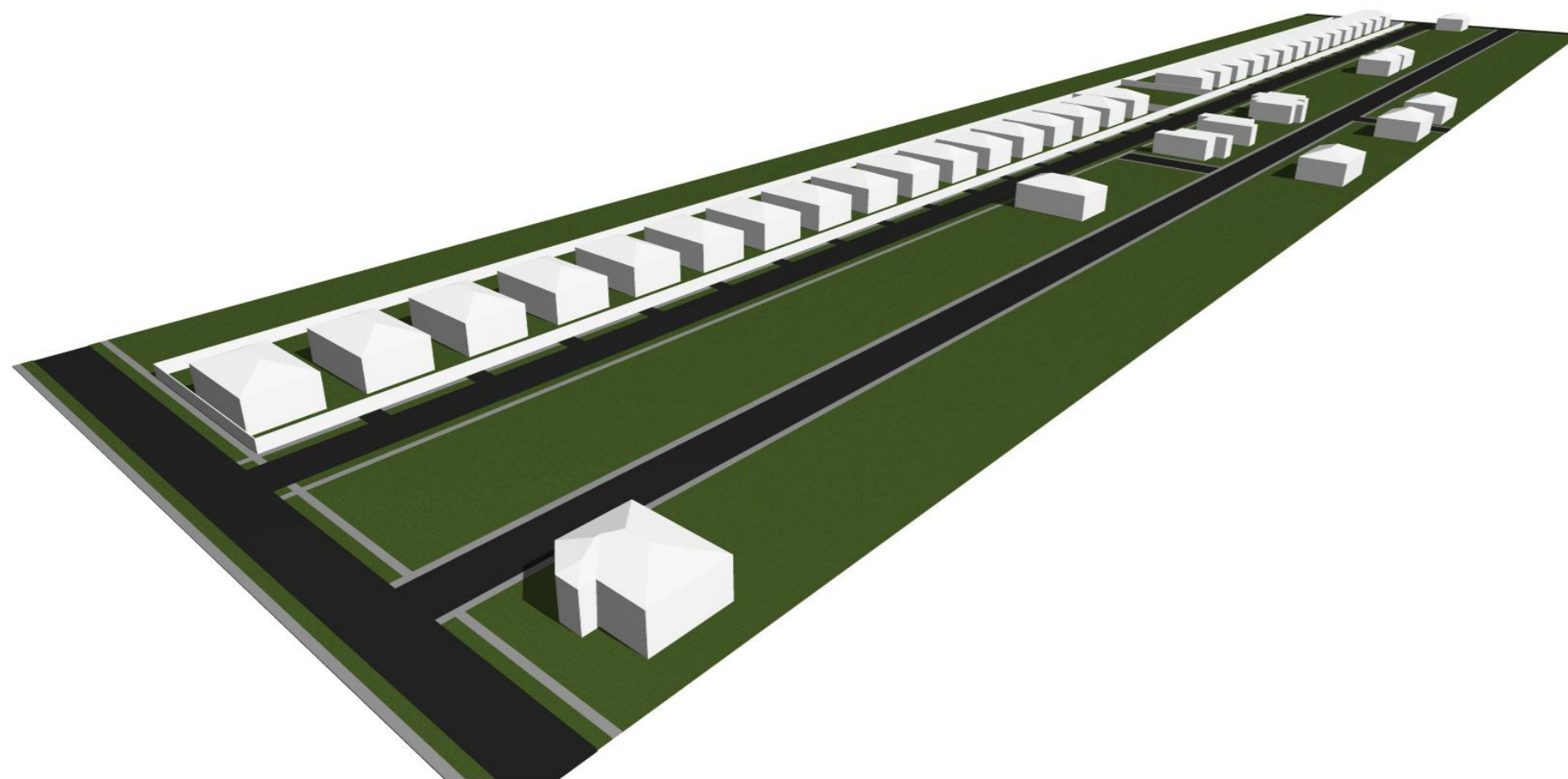



- LEGENDA:**
- LIMITA ZONEI STUDIATE S = 150.045 mp
 - LIMITA TEREN AFERENT CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE S = 23.000,00 mp
 - LIMITA P.U.Z. APROBAT
 - ZONA DE LOCUIT
 - ZONA CIRCULATII
 - ZONA SPATHII VERZI AMENAJATE
 - TEREN ARABIL EXISTENT

FERMA CADAS

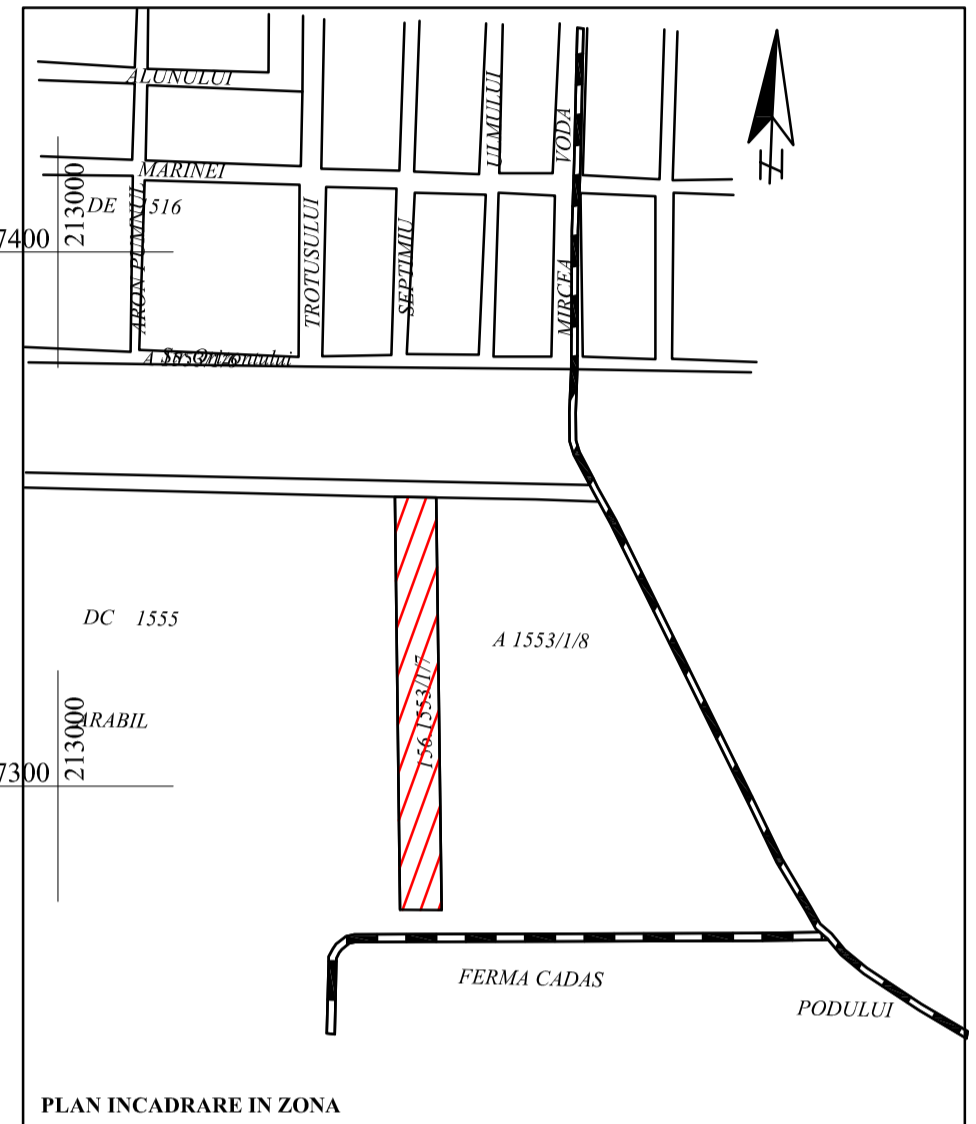
Verificator/ Expert		Semnatura	A1, A2	Cerinta	
			Beneficiar: BERAR IOAN		Nr. pr.
			Arad, EXTRAVILAN, nr. cad. 303378		70
Sef proiect	Numele	Semnatura	Scara	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE	
Proiectant	arh. Serban Elvira		1:1000	ARAD, EXTRAVILAN, nr. cad. 303378	
Desenat	arh. Serban Elvira		Data	SITUATIE EXISTENTA	
			2013/16	DISFUNCTIONALITATI	
				PL. nr.	
				02	

PROPUNERE ILUSTRARE URBANISTICA



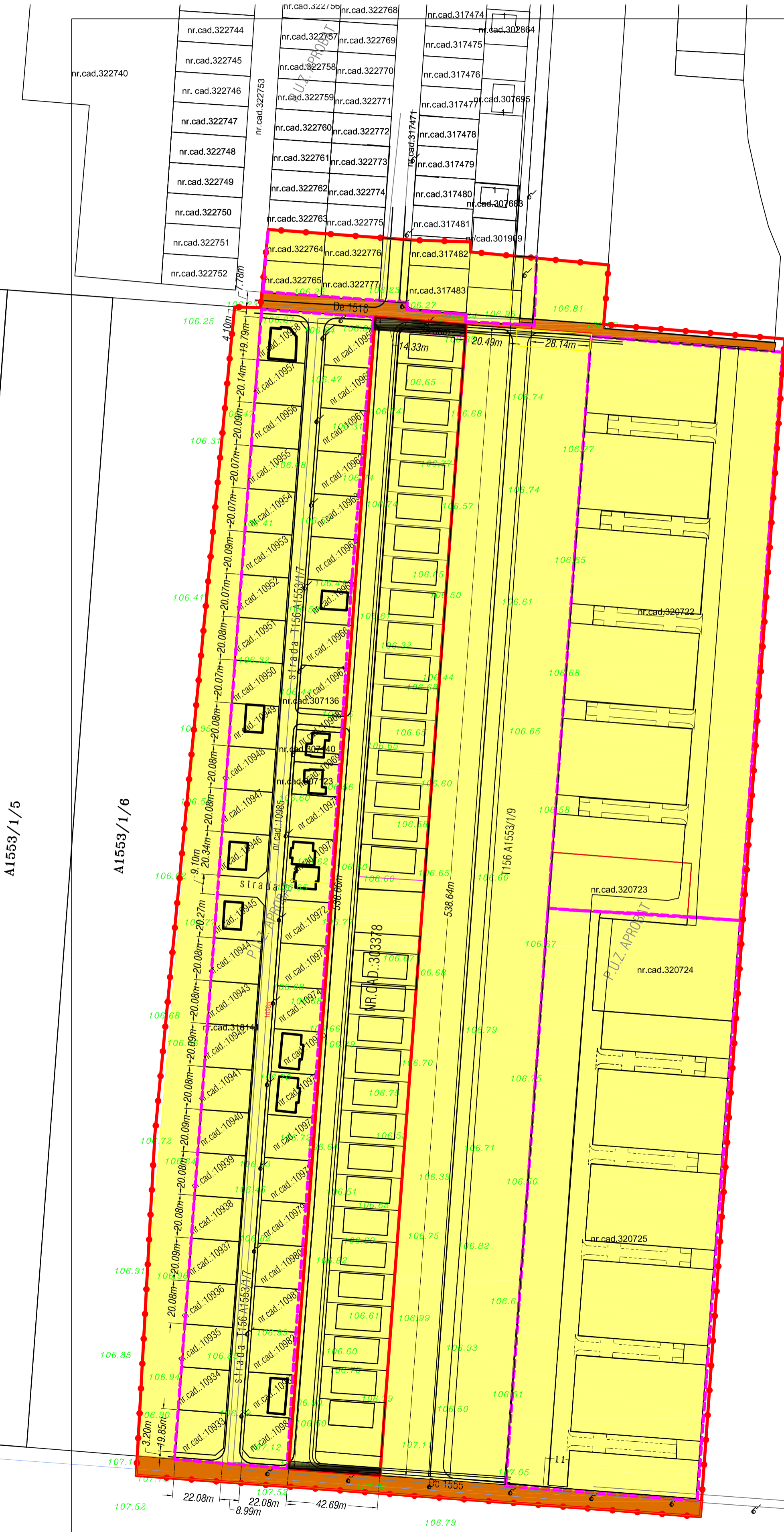
Verificator/Expert		Semnatura		Cerinta	
 PRO URBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, J02/1360/1994		BERAR IOAN Arad, EXTRAVILAN, nr. cad. 303378		Nr. Pr. 70	
	Numele	Semnatura	Scara 1:1000	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE Arad, EXTRAVILAN, nr. cad. 303378	Faza P.U.Z.
Sef Proiect	arh. Serban Elvira			PROPUNERE ILUSTRARE URBANISTICA	Pl. nr. 05
Proiectant	arh. Serban Elvira				
Desenat	arh. Serban Elvira				

P.U.Z CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ARAD, EXTRAVILAN, nr. cad. 303378 REGLEMENTARI URBANISTICE PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE S = 150.045 mp
- LIMITA TEREN AFERENT CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE S = 23.000,00 mp
- LIMITA P.U.Z. APROBAT
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA CE URMEAZA SA TREACA IN DOMENIUL PUBLIC



A1553/1/5

A1553/1/6

A1553/1/9

FERMA CADAS

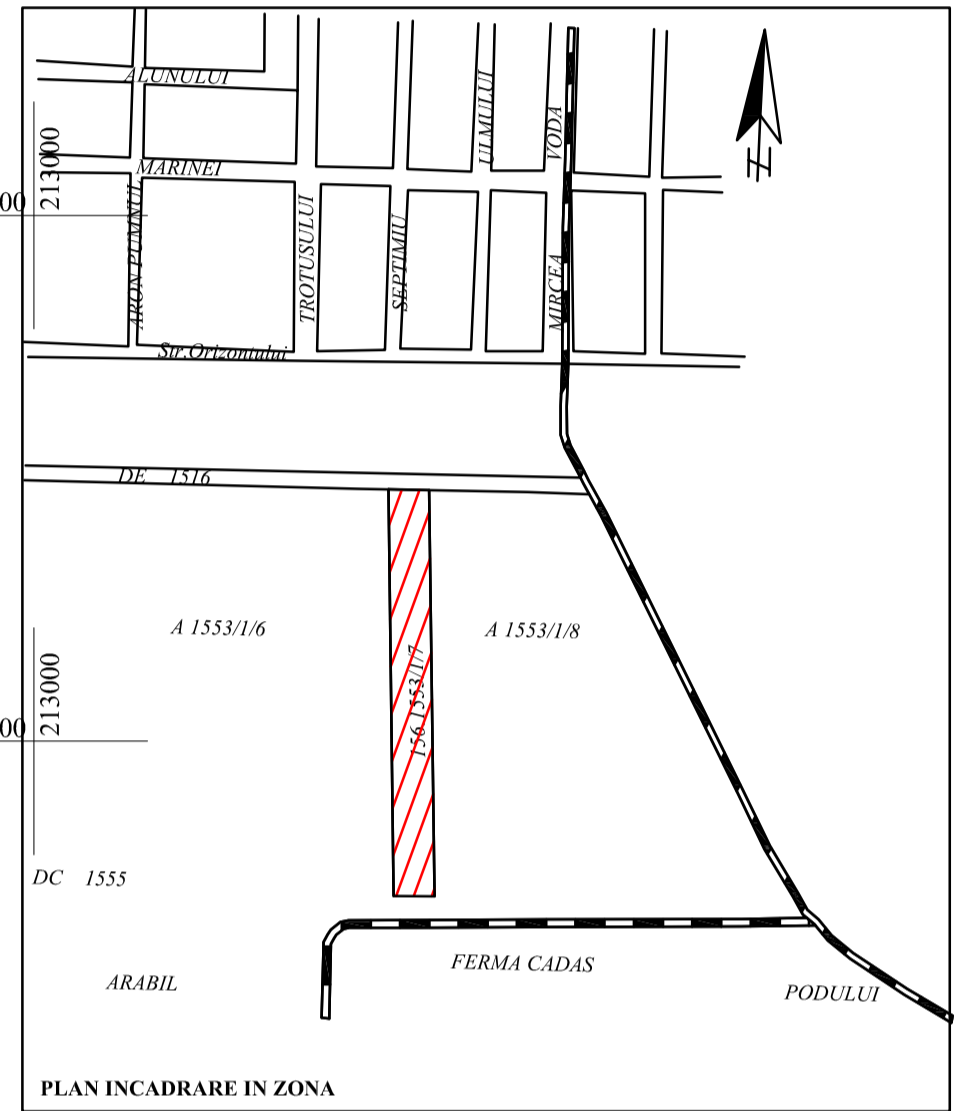
Verificator/Expert	Semnatura	A1; A2	
PRO_URBAN S.R.L.		Cerinta	
Beneficiar: BERAR IOAN Arad, EXTRAVILAN, nr. cad. 303378			Nr. pr. 70
Sef proiect	Numele	Scara	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
Proiectant	arh. Serban Elvira	1:1000	ARAD, EXTRAVILAN, nr. cad. 303378
Desenat	arh. Serban Elvira	Data	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
		2013-14	

P.U.Z CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

ARAD, EXTRAVILAN, nr. cad. 303378

REGLEMENTARI EDILITARE

527500



H

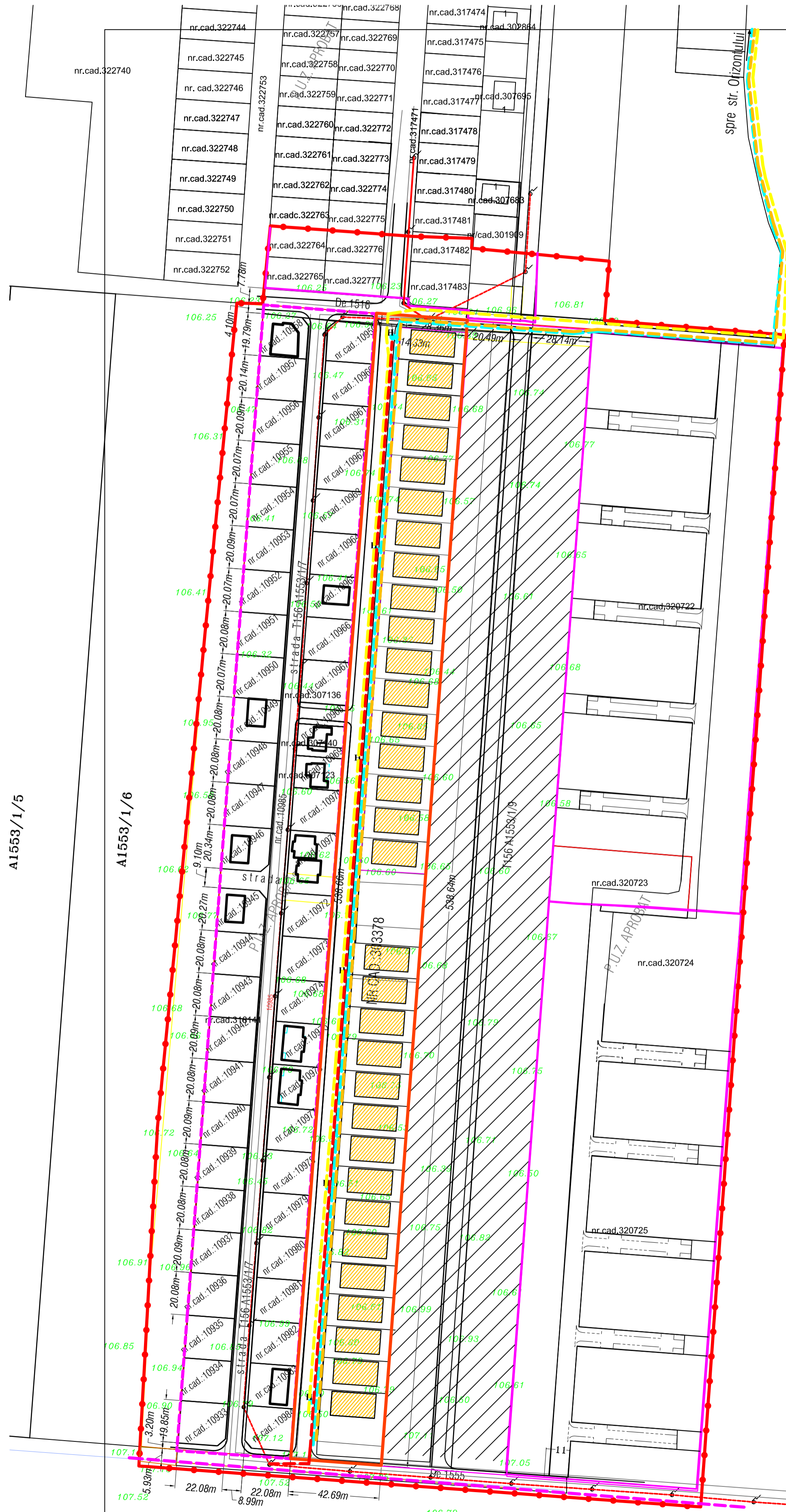
LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE S = 150.045 mp
- LIMITA TEREN AFERENT CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE S = 23.000,00 mp
- LIMITA P.U.Z. APROBAT
- RETEA APA EXISTENTA
- RETEA CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA
- LEA JT
- LEA JT TERTI
- LES mT
- RETEA APA PROPUSA
- RETEA CANALIZARE MENAJERA PROPUSA
- RETEA ENERGIE ELECTRICA PROPUSA
- RETEA GAZE NATURALE PROPUSA

Verificator/Expert	Semnatura	A1: A2	
		Cerinta	
Beneficiar: BERAR IOAN Arad, EXTRAVILAN, nr. cad. 303378		Nr. pr.	70
Sef proiect	arh. Serban Elvira	Scara	1:1000
Proiectant	arh. Serban Elvira	Data	2013-16
Desenat	arh. Serban Elvira		
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ARAD, EXTRAVILAN, nr. cad. 303378		P.U.Z	
REGLEMENTARI EDILITARE		Pl. nr.	04

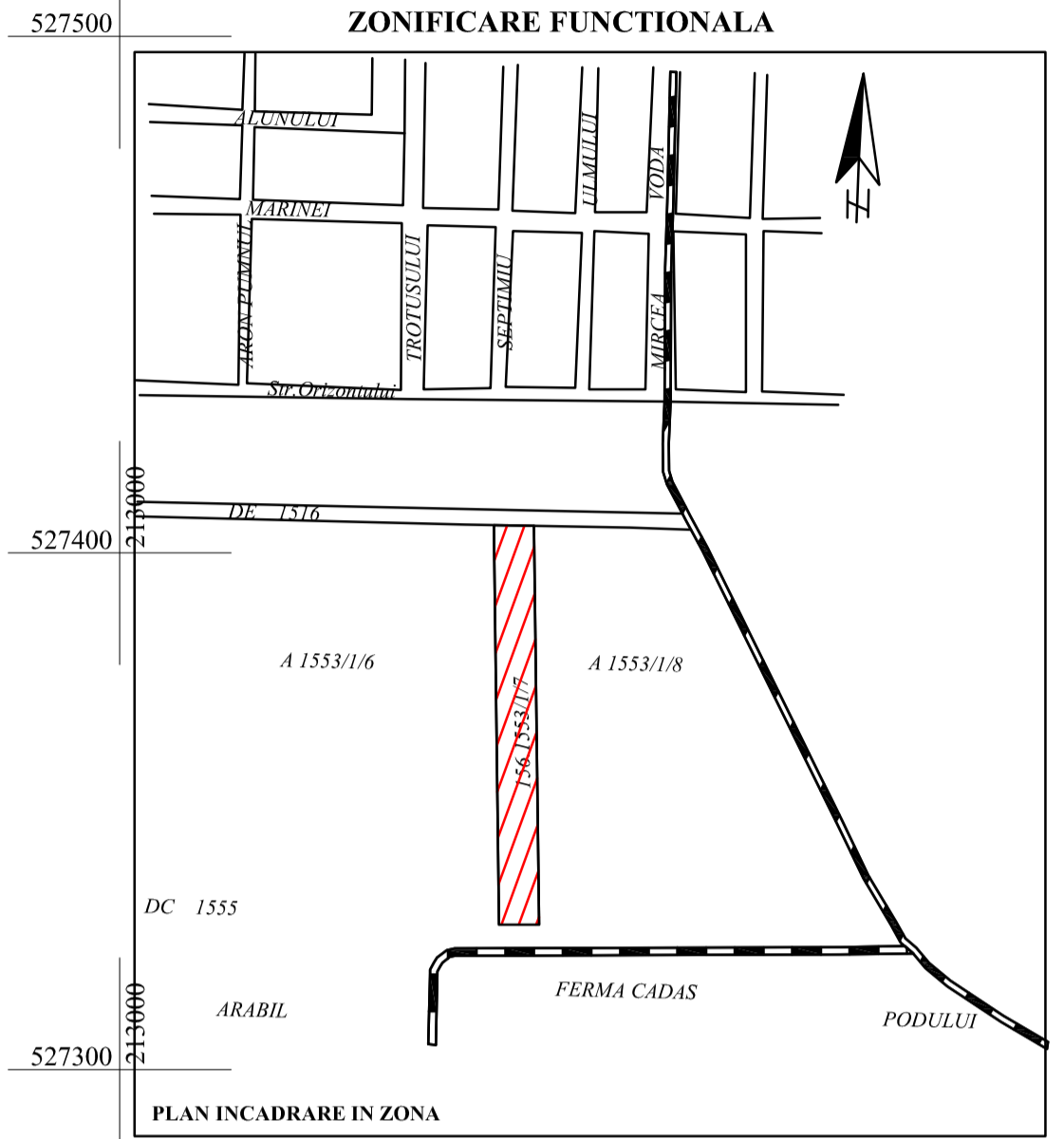
A1553/1/5

A1553/1/6



FERMA CADAS

P.U.Z CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ARAD, EXTRAVILAN, nr. cad. 303378 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA



LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE. S = 150.045 mp
- LIMITA TEREN AFERENT CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE S = 23.000,00 mp
- LIMITA P.U.Z. APROBAT
- ZONA DE LOCUIT
- ZONA CIRCULATII
- TEREN EDIFICABIL
- ZONA SPATII VERZI AMENAJATE
- TEREN ARABIL

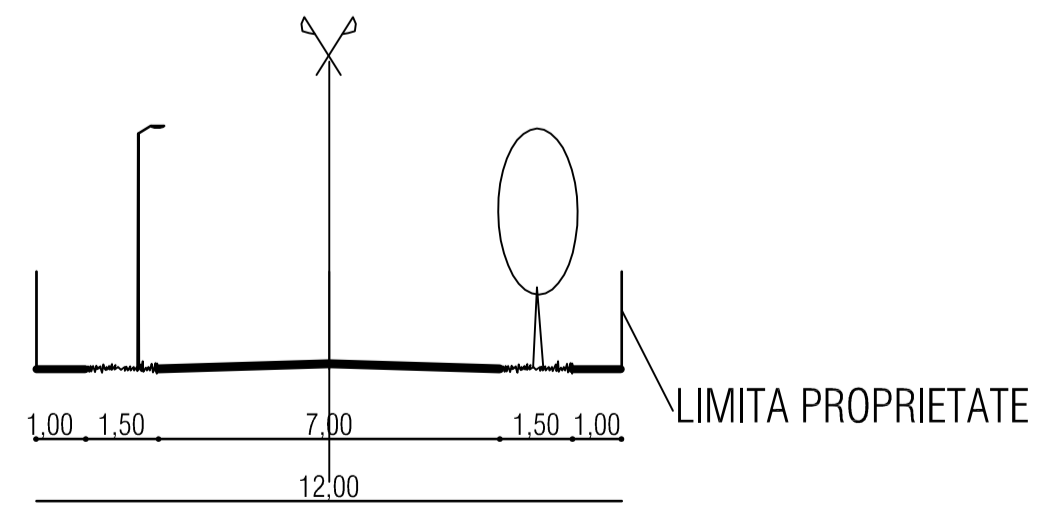
BILANT TERITORIAL INCINTA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
	Suprafata (mp.)	Procent % din total intravilan	Suprafata (mp.)	Procent % din total intravilan
ZONA IDE LOCUIT (suprafata construita)	-	-	15.845,02 (6.338,00)	68,89 (40,00)
ZONA SPATII VERZI	-	-	1.642,78	7,14
ZONA CIRCULATII	-	-	5.512,20	23,97
TEREN ARABIL	23.000,00	100,00	-	-
TOTAL TEREN CONFORM CF	23.000,00	100,00	23.000,00	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

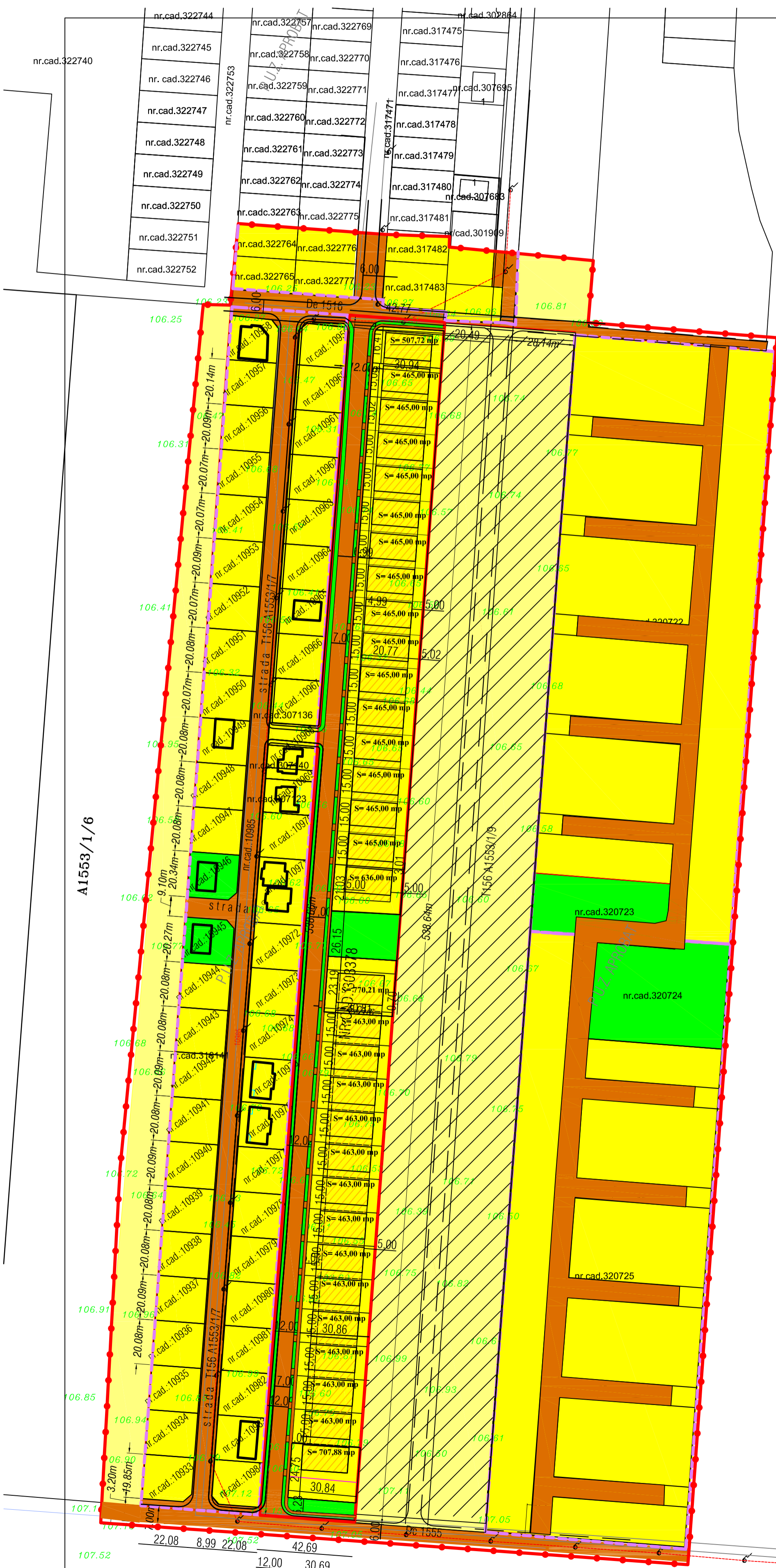
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
	Suprafata (mp.)	Procent % din total intravilan	Suprafata (mp.)	Procent % din total intravilan
ZONA DE LOCUIT	72.869,90	48,56	88.714,92	59,12
ZONA SPATII VERZI	3.902,04	2,60	5.544,82	3,70
ZONA CIRCULATII	17.729,84	11,82	23.242,04	15,49
TEREN ARABIL	55.543,22	37,02	32.543,22	21,69
TOTAL TEREN CONFORM CF	150.045,00	100,00	150.045,00	100,00

P.O.T. max = 40,00 %
C.U.T. max = 1,20



PROFIL TRANSVERSABIL

Verificator/Expert	Semnatura	A1; A2	Cerinta
PRO URBAN S.R.L.		Beneficiar: BERAR IOAN Arad, EXTRAVILAN, nr. cad. 303378	
Sef proiect	Numele	Scara	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
Proiectant	arh. Serban Elvira	1: 1000	ARAD, EXTRAVILAN, nr. cad. 303378
Desenat	arh. Serban Elvira	Data	REGLEMENTARI URBANISTICE
		2013-16	ZONIFICARE FUNCTIONALA
			Nr. pr. 70
			Faza P.U.Z
			Fl. nr. 03



FERMA CADAS