

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :  
SECRETAR  
Cons.jr.Stepanescu Lilioara

Nr. 11 / 21.01.2010

HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
Din \_\_\_\_\_

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona –construire casa familiala in regim de inaltime P+M, amplasat in Arad, str. Orizontului fn, jud.Arad beneficiar Halmagean Lucian, proiect nr.25/2009, elaborat de SC PRO URBAN SRL, arh .R.U.R. Serban Elvira .

Consiliul Local al Municipiului Arad,  
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.70632 din 20.01.2010;
- raportul nr.70632 din 11.12.2009 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent pentru „construire casa familiala P+M,, amplasat in Arad , str.Orizontului fn, in scris in C.F. nr. 303296 Arad, nr.cad. 9607, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2-11/1 beneficiar Halmagean Radu, proiect nr.25/2009, elaborat de SC PRO URBAN, arh .R.U.R. Serban Elvira.
- raportul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată cu modificarile si completarile ulterioare , precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ G.M. 010 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin.(5) și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, adoptă prezenta :

#### H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr.4 din 15.01.2010 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent – construire casa familiala P+M, amplasat in Arad , str. Orizontului fn, jud.Arad in scris in C.F. nr.303296 Arad, nr.cad. 9607, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2-11/1, elaborat de S.C. Pro Urban SRL, arh .R.U.R. Serban Elvira conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare

Art.3.Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data aprobarii in Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , Halmagean Lucian și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI  
ARAD  
Nr.70632/A0/~~20.01.2010~~ 2009

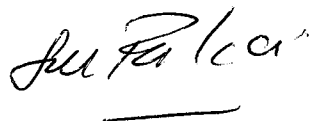
## EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant „ construire casa familială P+M,, amplasat in Arad, str. Orizontului nr.46a, jud. Arad in scris in C.F. nr.303296 Arad, nr. Cad. 9607, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2-11/1, beneficiar Halmagean Lucian, proiect nr. 25/2009 elaborat de SC PRO URBAN SRL, arhitect R.U.R. Serban Elvira ,

Având în vedere că *au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.490/24.03.2009* în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant „construire casa familială P+M,, amplasat in Arad, str. Orizontului f.n., Arad beneficiar Halmagean Lucian .

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



Primaria Arad  
Arhitect șef  
Serviciul construcții și urbanism  
Nr.70.632/A1/din 11.12.2009

## R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire casa familiala P+M”, beneficiar Halmagean Lucian str. Orizontului f.n.

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr.70632/11.12.2009 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire casa familiala P+M”, str. Orizontului fn.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr.490/24.03.2009;

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic Zonal „Construire casa familiala P+M”, str. Orizontului fn, Arad;

Terenul detaliat în cadrul PUZ însumează o suprafață de 400 mp, înscris în CF nr. 72764 Arad și nr.cad.9607, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2-11/1 este intravilan, conform extrasului de CF anexat documentației.

Planul Urbanistic Zonal este elaborat de proiectantul SC PRO Urban SRL, proiect nr. 25/2009 la cererea beneficiarului Halmagean Lucian .

Conform Planului Urbanistic General aceasta zona este cu restricții de construire până la elaborare PUZ, fiind alocată funcțiunii pentru locuințe și funcțiunilor complementare locuinței.

Zona studiată în prezenta documentație este un teren neconstruit și se află situat în intravilanul municipiului Arad, în partea vestică a acestuia, în partea de sud a zonei de locuit a cartierului Bujac, fiind delimitat astfel:

la sud-teren liber neconstruit A1564/9-10/1-10/2-11/2- nr46B

la est terenul se învecinează cu strada nou creată

la de nord se învecinează cu terenul cu str. Orizontului și zona de locuințe.

la vest -teren cu construcții – A1564/8/3/1 și A1564/8/3/2, ambele formând nr 44, fiind zona de locuit.

Accesul pe terenul studiat se face din str. Orizontului .

Proiectul propune construirea unei case familiale P+M, retrasa fata de frontul stradal cu aprox. 3,00m ; Ac=118,84 Ad=237,68mp

Hcornisa=6,00m Hmax.=8.50m

- acces carosabil, pietonal, racorduri la drumul public;
- racorduri edilitare, retele de incinta;
- platforma de gunoi;
- rezervor vidanjabil;
- spatii verzi

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

POTmaxim=40%

CUTmaxim=0.80

Regim de înălțime-P+M

*PARCAREA* va fi asigurata pe proprietatea beneficiarului.

-beneficiarul va racorda constructia la retelele edilitare publice: alimentarea cu apa, canalizarea menajera si pluviala, telecomunicatii, alimentare cu energie electrica , alimentarea cu gaze naturale pe cheltuiuala proprie.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD aprobat prin Ordinul nr.37/ N/2000 al M.L.P.A.T.(M.T.C.T.)

1. SANATATEA PUBLICA-905/27.07.09
2. PSI-nr.1567/A/08.08.2009
3. ENEL-nr.761/3.08.2009
4. OCPI-31/2009

Fata de cele de mai sus propunem:

#### PROPUNEM :

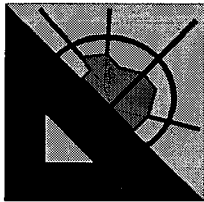
Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire casa familiala P+M”, beneficiar Halmagean Lucian , str. Orizontului fn înscris in CF 72764 Arad si nr.cad.9607, nr.top 158.1564/9-10/1-10/2-11/1, care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare precum și ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Arhitect șef  
arh.Dragan Radu



Șef serviciu  
ing.Mirela Szasz





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

arhitectură, urbanism, design

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

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 Date de recunoaștere a documentației**

DENUMIRE PROIECT:	<b>CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+M SI GARAJ</b> Intravilan Arad, str. Orizontului, nr. 46A, nr topo 1564/9-10/1-10/2-11/1, nr. cad. 9607
BENEFICIAR:	<b>Halmagean Lucian</b> <b>Str. Gh. Doja nr. 29</b>
PROIECT Nr.:	<b>25/2009</b>
FAZA:	<b>P.U.Z.</b>
PROIECTANT:	<b>S.C. Pro Urban S.R.L.</b>

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

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

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unei locuințe unifamiliale și a unui garaj pe terenul din partea de nord-vest a intravilanului municipiului Arad aflat pe str. Orizontului, nr 46A.

Beneficiarii doresc construirea unei case de locuit cu regim de înălțime P+M și a unui garaj în regim de înălțime P.

În Planul Urbanistic General al municipiului Arad, jud. Arad, această zonă este teren arabil în intravilan și este în vecinătatea zonei de locuit a municipiului, a cartierului Bujac..

#### **Metodologia folosită – baza documentație**

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ : G M 010-2000.

La elaborarea actualei documentații a stat la bază: Planul Urbanistic General, elaborat de S.C. PROIECT ARAD S.A.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborată de SC TOPO SERVICE SRL

#### **1.3. Surse documentare**

##### **Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z**

- Planul Urbanistic General al municipiului Arad, proiect elaborat de S.C. PROIECT Arad. S.A.

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

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

- Referat geotehnic

- date statistice

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Date privind evoluția zonei.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren care este adiacent intravilanului municipiului Arad în partea de nord-vest a acestuia și a terenului arabil în intravilan cu nr topo A1564/9-10/1-10/2-11/1, nr. cad. 9607, fiind despărțit de aceștia prin strada Orizontului. Ca și categorie de folosință terenul este teren arabil în intravilan.

### **2.2. Incadrarea în localitate**

Poziția zonei față de intravilanul municipiului.

Zona studiată în prezentul P.U.Z este situată în zona de nord-vest a intravilanului municipiului Arad, în partea de sud a zonei de locuit.

La est terenul studiat se învecinează cu strada existentă, la sud se învecinează cu terenul arabil în intravilan – parcela A1564/9-10/1-10/2-11/2 având nr 46B, la vest terenul se învecinează cu parcelele A1564/8/3/1 și A1564/8/3/2, ambele formând nr 44, fiind zona de locuit. În partea de nord, zona studiată se învecinează cu strada Orizontului și zona de locuințe.

Domnul Hălmăgean Lucian și soția Luciana sunt proprietarii terenului intravilan Arad, nr. Topo A1564/9-10/1-10/2-11/1 în suprafață de: 400,00 mp conform extrasului CF nr. 72764 nedefinitivă, Arad.

Adiacent zonei studiate sunt: zona de locuit în partea de vest și sud iar în partea de nord domeniul public - strada Orizontului iar în partea de est – domeniul public, străzi care la rândul lor deservește și alte zone de locuit.

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

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

Atât în zona studiată cât și în zona adiacentă, zona de locuit, a cartierului Bujac, nu sunt dotări de interes local.

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

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt:

- căi de acces nemodernizate
- lipsa dotărilor de interes local din zonă.

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

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

Constatările și recomandările acestui studiu sunt:

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

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

- zona seismică „D”,  $k=0,16$ ,  $T_c= 1,0$

- Stratificația terenului: - umplutură 1,00 m
- argilă cafeniu gălbuie, plastic vârtoasă între 1,00 – 3,60m
- strat argilos prașos nisipos, cafeniu – gălbui, plastic consistent între 3,60 – 5,00 m
- apa subterană a fost interceptată la 4,60 m și se prevede un regim ascensional al apei până la adâncimea de 1,80 m față de nivel teren.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, .

#### **2.4. Circulația**

Principala cale de circulație din zonă este strada existentă, strada Orizontului, care în prezent este în partea de nord a zonei studiate, iar în partea de est, amplasamentul este mărginit de drumul de macadam ce desparte zona studiată de o altă zonă de locuințe.

În zona studiată, nu sunt alte căi de acces.

Transportul în comun, în zona este asigurat de cursele de transport din acea zonă a municipiului. 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 est, nord, vest și sud.

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

Clădirile de locuit care sunt adiacente zonei studiate sunt clădiri parter, parter și etaj, construite din materiale tradiționale.

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

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

#### **2.6. Echipare edilitară**

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are posibilități de racordare la rețelele edilitare care există în localitatea Arad, în aceea zonă: rețea electrică, rețea de telefonie, rețea apă, rețea gaz.

#### **Alimentarea cu apă**

În prezent terenul în care se propune realizarea zonei de locuit este teren arabil în intravilan, și există rețele de distribuție a apei de-lungul străzii Orizontului, la limitele zonei studiate în partea de nord a amplasamentului, în zona de locuit existentă.

#### **Canalizare menajeră**

În zona propusă nu există un sistem centralizat de canalizare menajeră, în perioada următoare acesta urmand să fie extins și pentru str. Orizontului.

#### **Canalizarea pluvială**

Apele meteorice de pe suprafața zonei studiate în prezent sunt evacuate în rigolele situate de-a lungul străzii Orizontului.

#### **Alimentare cu gaz**

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

#### **Alimentarea cu energie electrică și telecomunicații**

Din punct de vedere al telecomunicațiilor și rețelelor de distribuție a energiei electrice, în zona, în partea de nord a zonei studiate există rețeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului cât și rețea de telecomunicații.

### **2.7. Concluzii din documentații 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 cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, această zonă este în intravilan.

Din analiza situației existente rezultă necesitatea construirii unor case deoarece la ora actuală sunt multe solicitări pentru terenuri pentru construcții de locuințe.

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

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

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

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

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

### **2.8. 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 inundații sau de alunecări de teren, luând în considerare ca 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 a fost studiată ca o extindere a zonei de locuit a municipiului Arad.

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

### **2.9. Opțiuni ale populației**

Proprietarul terenului dorește ca în această zonă să se construiască o casă de locuit care să vină în continuarea zonei de locuit existentă ca o continuare a acesteia

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

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

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

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

Ca și categorie de folosință terenul este arabil și este proprietatea privată a domnului Halmagean Lucian.

### **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 2,60m, 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 intocmii, 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 municipiului Arad. Pornind de la străzile existente în zonele de locuit adiacente zonei studiate s-a creat o rețea stradală care să deservească toate parcelele.

Prin prezentul P.U.Z . se prevede modernizarea stazii existente. In cadrul modernizarii strazilor se prevede amenajarea carosabilului si a trotuarelor strazilor noi si a celor existente de categoria a III – a. Astfel se prevede :

- carosabilul de 7,00 m latime (doua benzi de circulatie)
- trotuare pe doua parti pe langa case de cate 0,75 m latime
- zone verzi de 2 X 1,70 m
- santuri intre carosabil si trotuar

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

- Iar pentru fundatie :

- Strat de macadam ordinar de 1,0 cm grosime
- Strat de fundatie din balast 15,0 cm grosime

Modernizarea acestor strazi va imbunatatii 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 privat de de 6,00 m latime (doua benzi de circulatie)
- trotuare pe doua parti pe langa case de cate 1,00 m latime
- zone verzi de 2 X 3,00 m
- santuri intre carosabil si trotuar

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

## 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.

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

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

Destinatia actuala a zonei este : teren arabil în extravilan.

In prezentul P.U.Z s-a propus construirea unei locuinte familiale in regim de înălțime P+M si a unui garaj in regim de înălțime P. Locuinta va fi retrasa de la aliniamentul stradal propus cu 5 m .

Cladirea va fi construita din materiale durabile si se va incadra in arhitectura sitului.

Cladirea propusa cu regim de înălțime P+M va fi prevazuta cu un loc de parcare si acces de 3 m in incinta.

#### IN INCINTA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	ZONA DE LOCUIT	0,00	0,00	118,84	14,35
2	SPATII VERZI	0,00	0,00	246,24	16,83
3	CIRCULATII CAROSABILE	0,00	0,00	35,12	9,33
4	TEREN AGRICOL	400,00	100,00	0,00	0,00
5	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>400,00</b>	<b>100,00</b>	<b>400,00</b>	<b>100,00</b>

### **Sistematizarea verticala**

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.

### **Criterii. Compozitionale**

- realizarea unui spatiu urban, care sa puna in valoare importanta cladirii si sa creeze un ansamblu cu cladirile existente.
- realizarea unor cladiri care sa mobileze in mod corespunzator fronturile stradale existente.

### **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 .

### **Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit in functie de: - zona de locuit P + 1., proprietarul dorind un regim de înălțime de P+M pentru locuinta si P pentru garaj.

### **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. maxim = 40,00 %

C.U.T. maxim = 0,80

### **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.

## **3.6. Echipare edilitara**

### **Alimentarea cu apa**

Pentru asigurarea alimentarii cu apa pentru gospodariile din zonele rezidentiale se propune realizarea de retele de distributie a apei pe strazile propuse, astfel încât sa existe posibilitatea racordarii tuturor gospodariilor.

La întocmirea prezentei documentatii s-a avut în vedere ca propunerile pentru alimentarea cu apa sa fie în concordanta cu cele din Planul Urbanistic General al orasului Arad.

Necesarul de apa si presiunea pentru retelele de distributie a apei propuse se va asigura de la conductele de alimentare cu apa existente în localitate, pe strada orizontului, prin extinderea acestora, realizându-se racordul la acestea, pentru asigurarea alimentarii cu apa a cladirii propuse.

Pe conductele de distributie propuse se vor prevedea hidranti subterani de incendiu conform Normativ P66-2001, „Normativ pentru proiectarea si executarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare a localitatilor din mediul rural” prin piesele de legatura aferente, precum si constructiile anexe necesare bunei functionalitati si exploatarii acestora (camine de vane, piese de ramificatie etc.).

Se mentioneaza ca materialele, produsele, procedeele si echipamentele utilizate la realizarea lucrarilor vor corespunde conditiilor impuse de H.G. nr. 392/1994, privind regulamentul agrementarilor tehnice.

Documentatiile tehnico-economice vor fi verificate de verificatori atestati pentru exigentele necesare din documentatiile conform reglementarilor în vigoare.

### **Canalizarea menajera**

În zona propusa nu exista sisteme de canalizare menajera se propune realizarea de colectoare stradale de canalizare menajera si de colectoare principale care sa colecteze si sa conduca apele uzate spre statii de pompare care sa poata prelua si evacua apa uzata spre viitorul sistem de canalizare menajera propusa prin Planul Urbanistic General .

Colectoarele de canal se propun a fi realizat pe toata lungimea parcelei propuse, urmarindu-se alegerea unui traseu care sa permita racordarea gospodariei, cu interventii minimale la colectorul stradal de pe strada Orizontului.

In viitor urmeaza sa se extinda reseau de canalizare menajera a municipiului si pe strada Orizontului.

### **Canalizarea pluviala**

Evacuarea apei meteorice de pe suprafata zonei studiate - lotului, se va face in rigolele stradale existente pe strada Orizontului.

Instalatiile de alimentare cu apa rece si instalatia de canalizare a apelor uzate menajere, s-au/se vor determina tinand cont de prevederile standardelor in vigoare si anume STAS 1478/90 si 1846/90.

Normativul de paza pentru stingerea incendiilor si STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apa necesare in caz de incendiu, si prevad hidranti exteriori .

## BREVIAR DE CALCUL

### . Breviar de calcul - Alimentare cu apa si canalizare

#### 1.ALIMENTAREA CU APA

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

###### a.Date de calcul

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

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

- Necesarul specific de apa rece si calda pentru un locuitor .  
 $q_{sp} = 170$  l/ persoana, in cazul prepararii locale a apei calde.  
 $q_{sp\ acm.} = 60$  l/ persoana la  $45^{\circ}C$ , apa calda menajera

###### b. Calculul necesarului zilnic de apa potabila

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

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

Unde :  $K_{zi} = 1,25$  pentru instalatia cu apa rece , canalizare si prepararea locala a apei calde menajere.

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

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

###### c. Calculul debitului de calcul „ $q_c$ ”

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

Unde :  $a = 1$  - prepararea locala apa calda menajera

E – suma echivalentilor punctelor de consum conform calculului:

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

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

$$E = 9,40$$

## 2. CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE-

### a. DETERMINAREA DEBITELOR DE RESTITUTIE

Conform STAS 1846

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

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

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

### b. DETERMINAREA DEBITULUI DE CALCUL

Conform STAS 1795 – 87

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

Unde:  $Q_c$  = Debitul de calcul

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

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

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

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

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

Calculul sumei echivalentilor de debite de scurgere  $E_s$ .

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

$$E = 26,50$$

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

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

## 3. CANALIZAREA APELOR METEORICE –ETAPA I.

Conform STAS 1846- 90

### Calculul debitului de calcul

$$Q_p = m \times S \times \Phi \times i$$

Unde :

- $m = 0,8$  pt.  $t \leq 40$  min.
- $S$  = aria bazinului de canalizare în hectare.

$$S = 0.0400 \text{ ha.} \quad \text{Din care:}$$

$$S_1 = 0.012 \text{ ha.} \quad \text{– învelitori.}$$

$$S_2 = 0.003 \text{ ha.} \quad \text{– platforme betonate, drumuri,}$$

parcari, trotuare

$$S_3 = 0.025 \text{ ha.} \quad \text{– zone verzi}$$

$\Phi$  = Coeficient de scurgere

$$\Phi = \frac{S_1 \times \Phi_1 + S_2 \times \Phi_2 + S_3 \times \Phi_3}{S_1 + S_2 + S_3}$$

$$\Phi_1 = 0,95 \text{ pt. învelitori metalice}$$

$$\Phi_2 = 0,85 \text{ - pavaje de asfalt si beton}$$

$$\Phi_3 = 0,10 \text{ - zone verzi cu pante mici}$$

$$\Phi_3 = (0.012 \times 0.95 + 0.003 \times 0.85 + 0.025 \times 0.10) / 0.04 = 0.41$$

$$\Phi = 0.41$$

$i$  – intensitatea ploii de calcul

$i = 90 \text{ l/sec.ha}$  - pentru  $f = 1/2$ ; zona 13.

$$Q_f = 0.80 \times 0.04 \times 0.41 \times 90 = 1.18 \text{ l/sec}$$

#### **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**

Noua cladire va fi racordata la reseaua electrica propusa in zona, prin extinderea retelei existente, care traverseaza zona studiata prin partea de nord a acesteia.

#### **Telecomunicatii**

Pentru noul obiectiv se va prevedea racordarea la reseaua telefonica existenta.

#### **Gospodaria comunală**

Pe parcela va fi prevazuta platforma de colectare a deseurilor menajere solide care vor fi colectate de serviciul de salubritate a municipiului.

#### **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.

Deasemenea se propun zone verzi de aliniament in lungul carosabilelor, si plantatii pe fiecare lot in parte.

#### **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 nord-vest a intravilanului municipiului Arad, prin extinderea zonei de locuit.

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

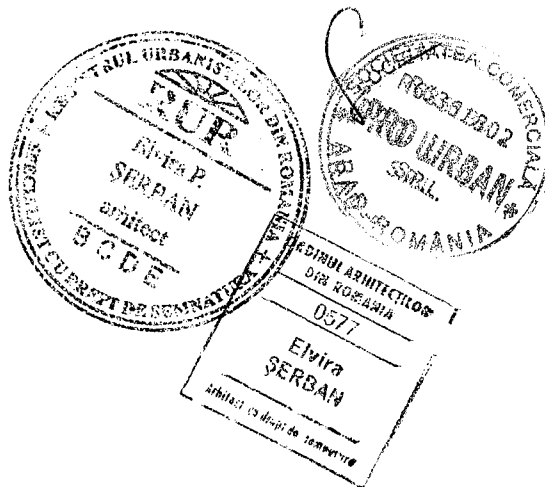
In urma aprobarii prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la realizarea retelelor edilitare si a racordurilor de la retelele de utilitati si pana la fridele cladirilor. Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului si se vor executa etapizat.

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

In caz de dezastre si situatii de urgenta, evacuarea persoanelor se va face in strada .

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 eferente acestora în ansambluri compacte.

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

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zona prin activități de salubritate care vor fi de natura 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. 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 canalizată 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 5,00 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 circulațiilor carosabile cât și cele pietonale și zonele verzi de aliniament vor trece în domeniul public.

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

– **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:**

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

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

– **Realizare de rețele edilitare:**

Lucrările de realizare a rețelilor 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 rețelilor 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 rețelilor 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 rețelilor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**. **Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

2) Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

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

Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z se propune construirea unei locuințe pe un lot de 400,00 mp

Parcela este construibilă deoarece:

- a) asigurarea accesului la un drum public;
- b) latimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m;
- c) asigură echiparea tehnico-edilitare necesară;

**- Regimul de înălțime:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate.

C.U.T. max = 0,80 pentru zona de locuit

Regimul de înălțime stabilit de prezentul regulament este

- P + 1 pentru locuințe

**- Aspectul exterior al clădirilor:**

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

Se vor folosi :

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

**10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi 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 16,83 % din suprafața totală a terenului.

**- 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 caracterul 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 functionala

Locuinte unifamiliale si functiuni complementare

- Utilitati admise locuinte - o locuinta  
Spatii comerciale (unitati independente sau la parterul cladirilor de locuit.
- Utilitati admise cu conditii - garaje cu conditia respectarii P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentatie
- Utilitati 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 400,00 mp
- adancimea parcelei este mai mare decat latimea acesteia

### Aliniament

- conform plansei de Reglementari urbanistice – retragere 5,00 m de la frontal stradal

### Circulatii , accese si parcari

- parcela are asigurat accesul prin carosabile de 3,00 m latime
- parcare este asigurata integral pe fiecare lot

**Inaltimea maxima** admisa P+1 – cu inaltime maxima la cornise de 8,00 m.

**Spatii verzi, plantate** - 16,83 %,

### U.T.R. nr. 1

- vecinatati - la nord -domeniu public str. Orizontului
- la sud - teren arabil in intravilan A1564/9-10/1-10/2-11/2 nr. 46B
- la est - domeniul public  
A1564/8/3/1 A1564/8/3/1
- la vest - teren arabil in intravilan A1564/8/3/1 si A1564/8/3/2 nr.

46B



527700  
**TABEL SUPRAFETE**  
 Supraf.din mas.=400 mp  
 Supraf.din C.F.nr.72764 -nedefinitive Arad=400 mp

527700  
 213350

527700  
 213400

Contur 1564/9-10/1-10/2-11/1 :

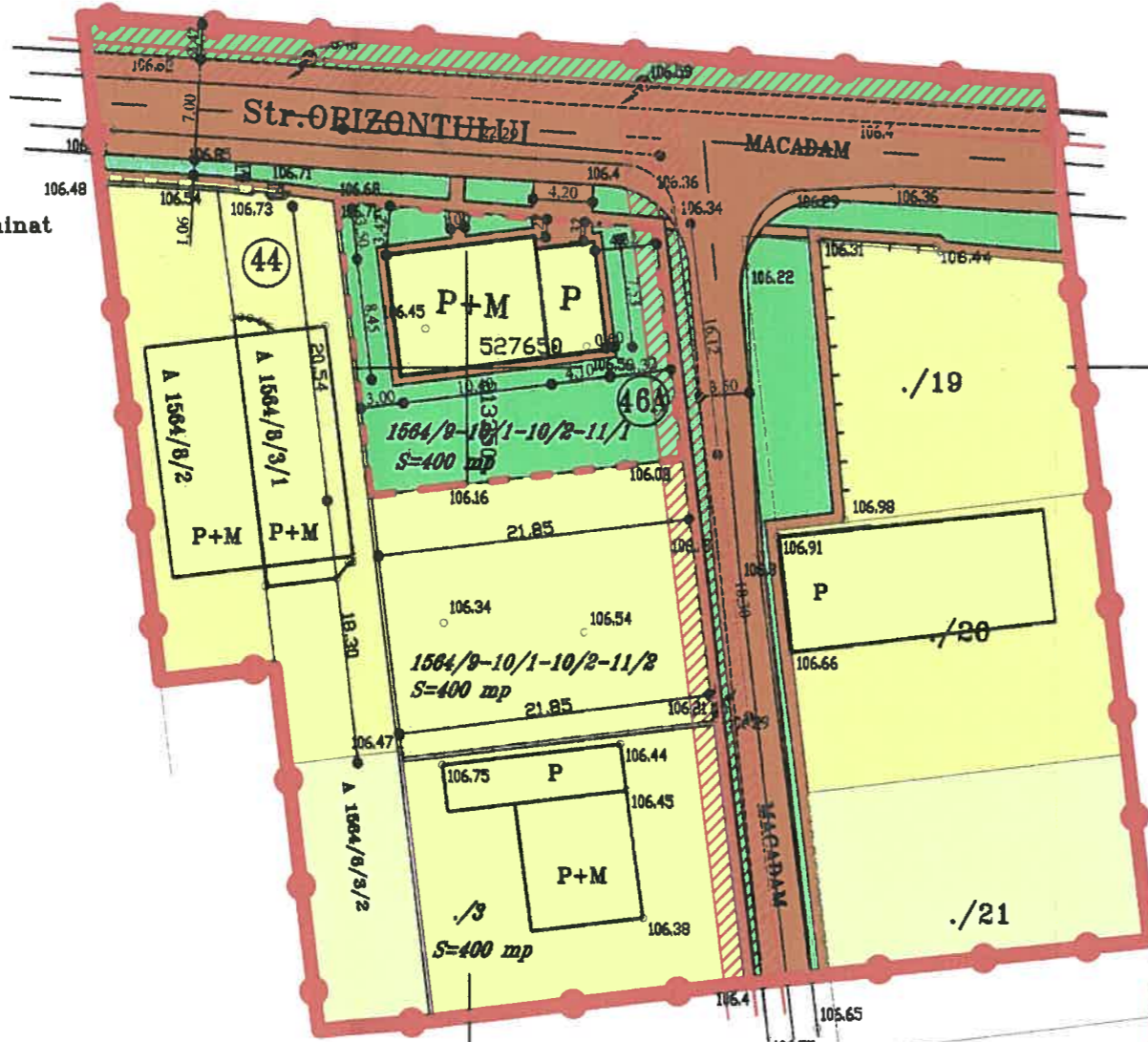
Nr.Pct.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanta	Directie
19	527661.5580	213340.8970	22.294	105.3261
60	527659.6950	213363.1132	16.117	192.6172
61	527643.6860	213364.9781	21.853	292.6203
62	527641.1585	213343.2719	20.537	392.6217
19	527661.5580	213340.8970		

Suprafata = 0.0400 Ha. - 400.4915 Mp.

**Legenda:**

- - Canal
- - Gaz
- ⚡ - Stalp beton iluminat

527650  
 213300



527600  
 213300

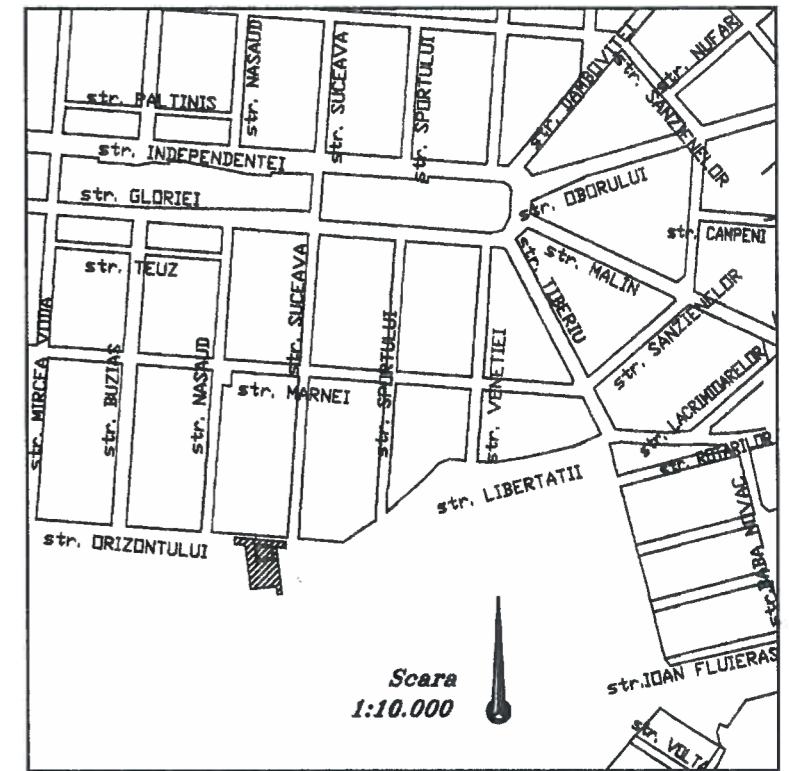
**LEGENDA**

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA INCINTA
- CLADIRI PROPUSE
- ZONA LOCUINTE
- ZONA ACCESE CAROSABILE
- ZONA SPATII VERZI
- ZONA TEREN ARABIL
- ZONA PROTECTIE LEA

Existent  
 P.O.T. = 0,00 %  
 C.U.T. = 0,00

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

**P.U.Z. Plan Urbanistic Zonal**  
**Reglementari urbanistice**



Scara  
 1:10.000

SOCIETATEA CU  
 R6361802  
**PRO URBAN**  
 ARAD, ROMANIA  
 S.R.L.

ORDINUL ARHITECTILOR  
 DIN ROMANIA  
 0677  
**Elvira ȘERBAN**  
 Arhitect cu drept de semnătură

PLANUL URBANISTIC ZONAL AL ROMÂNIAI  
**RUR**  
**Elvira P. ȘERBAN**  
 arhitect  
 BCDE  
 PLANUL URBANISTIC ZONAL AL ROMÂNIAI

**BILANȚ TERITORIAL**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața (mp.)	Procent % din total incinta	Suprafața (mp.)	Procent % din total incinta
ZONA LOCUINȚE	0,00	0,00	118,84	73,84
ZONA SPAȚII VERZI	0,00	0,00	246,24	9,33
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT	0,00	0,00	35,12	16,83
TEREN AGRICOL	400,00	100,00	0,00	0,00
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>400,00</b>	<b>100,00</b>	<b>400,00</b>	<b>100,00</b>

**PRO URBAN S.R.L.**  
 arhitectură, urbanism, design

Beneficiar: HALMAGEAN LUCIAN  
 str. Ghe. Doja, nr. 29, Arad  
 CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P-M SI GARAJ  
 Arad, Str. ORIZONTALULUI nr. 46A

Director	Arh.Șerban Elvira	1:500
Sef proiect	Arh.Șerban Elvira	
Proiectat	Arh.Șerban Elvira	
Desenat	Felea Larisa	

**REGLEMENTARI URBANISTICE**  
**Pr.25**  
**Pl.03**  
**An 2005**