



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr.199
din 25 iulie 2011**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe individuale D+P+1E+M”,
Arad, zona Grădina Poștei, Jud. Arad, proiect nr.3/2010, elaborat de SCL& Total Proiect
SRL, beneficiari: Igrășan Raul Alexandru, Igrășan Lucia Daniela, Cohuț Maria,
Bembe Dan Ovidiu, Fildan Teodor, Mihăescu Ana Maria și Mihăescu Mircea**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad.14515 din 03/03. 2011.

-raportul nr. ad.14515 din 03.03.2011 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe individuale D+P+1E+M,, Arad, zona Grădina Poștei, Jud.Arad, proiect nr.3/2010, elaborat de SCL& Total Proiect SRL, beneficiari: Igrășan Raul Alexandru, Igrășan Lucia Daniela, Cohuț Maria, Bembe Dan Ovidiu, Fildan Teodor, Mihăescu Ana Maria și Mihăescu Mircea.

-rapoartele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

-adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (18 prezenți din totalul de 23);

-îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare,

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ G.M. 010 – 2000;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) lit.,c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1.Se aprobă avizul Comisiei Tehnice nr.11 din 14.04.2011, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal -,„Zonă locuințe individuale D+P+1E+M, Arad, zona Grădina Poștei, CF nr. 319118 Arad, Grădina Poștei, cu nr cad 15508, CF nr. 300059 Livada, cu top 476/6:476/7/129 Sâtleani, CF 301697 Sâtleani, cu top 476/6:476/7/132, CF 301698 Sâtleani, cu top 476/6:476/7/133, CF 311631 Arad, cu top 476/6:476/7/113, CF 311632 Arad, cu top 476/6: 476/7/131, CF 311633 Arad, cu top 476/6:476/7/116, CF 311644 Arad, cu top 476/6, 476/7/115, CF 311645 Arad, cu top 476/6:476/7/114, CF 309138 cu top 476/6:476/7/130, CF 311818 Arad, cu top 476/6, 476/7/111 Sâtleani și CF 314495 Arad, intravilan, str.5, nr.15, Grădina Poștei, cu top 476/6:476/7/152, jud.Arad, proiect nr.3/2010, elaborat de SCL& Total Proiect SRL, beneficiari: Igrășan Raul Alexandru, Igrășan Lucia Daniela, Cohuț Maria, Bembe Dan Ovidiu, Fildan Teodor, Mihăescu Ana Maria și Mihăescu Mircea și RLU aferent, conform anexelor 2-3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul Ghinea Andrei Cătălin și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bruno BIRINGER

S E C R E T A R
Lilioara STEPANESCU

Red/Dact IF/IF Verif. SL
1 ex. Serviciul Construcții și Urbanism
1 ex. Instituția Prefectului-Județului Arad
1 ex. Dosar ședință CLMA 25.07.2011

Cod PMA -S1-02

S.C.L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
ARAD Cod Fiscal 17446955
C.U.I. J02/674/2005
Str.ZIMBRULUI nr.54 Tel.0257/287290

**BENEFICIAR: IGRIȘAN RAUL ALEXANDRU, IGRIȘAN LUCIA
DANIELA, COHUȚ MARIA, BEMBE DAN OVIDIU, FILDAN
TEODOR, MIHĂESCU ANA MARIA, MIHĂESCU MIRCEA**

1.FOAI E DE CAPĂT

PROIECT NR. :03/2010

FAZA :P.U.Z.

DENUMIREA PROIECTULUI : ZONĂ LOCUINȚE
INDIVIDUALE

AMPLASAMENT :ARAD, str.Grădina Poștei FN,
jud.ARAD

S.C.L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
ARAD Cod Fiscal 17446955
C.U.I. J02/674/2005
Str.ZIMBRULUI nr.54 Tel.0257/287290

PROIECT NUMĂRUL 03/2010

FAZA P.U.Z.

2.FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

I. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

ORAȘUL ARAD

II. COLECTIV DE ELABORARE

ARHITECTURĂ

Proiectat : arh.Cioară Lucian

COLABORATORI

-edilitare	SC ARCOINSTAL SRL ARAD Pr.nr.26/2007
- mediu	SC ARCOINSTAL SRL ARAD Pr.nr.26/2007
-topo	PFA GHEORGHE SORIN

S.C.L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
ARAD Cod Fiscal 17446955
C.U.I. J02/674/2005
Str.ZIMBRULUI nr.54 Tel.0257/287290

PROIECT NUMĂRUL 03/2010

FAZA P.U.Z.

3.BORDEROU VOLUM

A.PIESE SCRISE:

Foaie de capăt

Fișă de responsabilități

Borderou volum

Certificat de urbanism

Extras C.F.

Avize:

OCPI Arad

E-ON GAZ

TRANSGAZ

ELECTRICA SA

TRANSELECTRICA BANAT

APĂ-CANAL ARAD

AR PROTECȚIA MEDIULUI

I.S.U.(pompieri și protecția civilă)

POLIȚIA RUTIERĂ ARAD

C.L.ARAD

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere ale investiției

1.2.Obiectul lucrării

1.3.Surse de documentare

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

2.2.Încadrarea în localitate

2.3.Elemente ale cadrului natural

2.3.1.Caracteristicile climatice

2.4.Circulația rutieră și pietonală

2.5.Ocuparea terenurilor

2.6.Echiparea edilitară

2.7.Probleme de mediu

- 2.7.1.Probleme referitoare la canale ANIF
- 2.8.Opțiuni ale populației

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.1.1.Ridicare topo
 - 3.1.2.Referat geotehnic
 - 3.1.3. Studiu asupra problemelor de mediu
 - 3.1.4. Lucrări rutiere
- 3.2. Prevederi ale PUG
 - 3.2.1.Elemente de temă
 - 3.2.2.Prevederi ale PUG Arad
- 3.3.Valorificarea cadrului natural
- 3.4.Modernizarea circulației
 - 3.4.1.Organizarea circulației pietonale
- 3.5.Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.5.1.Criterii principale de organizare urbanistică
 - 3.5.2.Funcțiuni
 - 3.5.3.Regim de aliniere și amplasare a construcțiilor
 - 3.5.4.Regimul de înălțime
 - 3.5.5.Frontul stradal
 - 3.5.6.Bilanț teritorial și indici maximi admisibili
- 3.6.Dezvoltarea echipării edilitare
 - 2.7.1.Alimentarea cu apă
 - 3.7.2.Canalizarea menajeră
 - 3.7.3.Alimentarea cu energie electrică
 - 3.7.4.Rețele de telecomunicații
 - 3.7.5.Alimentarea cu gaz
 - 3.7.6.Deșeuri menajere
- 3.7.Protecția mediului
 - 3.7.1.Protecția calității apei
 - 3.8.2.Protecția calității aerului
 - 3.9.3.Bilanț de deșeuri
- 3.8.Obiective de utilitate publică
- 3.9.Protecția împotriva incendiilor

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1.Cadru legal

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Rolul RLU

Art.2. Baza Legală

Art.3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Art.5. Reguli cu privire la siguranță construcțiilor și la apărarea interesului public

Art.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Accese pietonale

Art.8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

ape uzate –

ape pluviale –

Electrice

Gaze

Art.9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții

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

CAPITOLUL 3 . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art.11. Unități și subunități funcționale

CAPITOLUL 4 . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL 5 . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

B. PIESE DESENATE:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Plan de încadrare în localitate | planșa 01/A |
| 2. Plan de situație – situația existentă | planșa 02/A |
| 3. Plan de situație – reglementări urbanistice | planșa 03/A |
| 4. Plan de situație – circulația terenurilor | planșa 04/A |
| 5. Plan de situație – coordonator rețele | planșa 05/A |

MEMORIU ARHITECTURĂ

1 INTRODUCERE:

1.1.Date de recunoaștere a documentației:

Denumire Proiect :ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

Faza proiect :PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament :ARAD, str.Grădina Poștei FN,
jud.ARAD

Beneficiar : IGRIȘAN RAUL ALEXANDRU, IGRIȘAN LUCIA
DANIELA, COHUȚ MARIA, BEMBE DAN OVIDIU, FILDAN
TEODOR, MIHĂESCU ANA MARIA, MIHĂESCU MIRCEA

Proiectant general :SC L&C TOTAL PROIECT SRL

Adresă sediu :ARAD, str.Zimbrului nr.54; tel.0745661955

Număr proiect :03/2010

Colaboratori	:edilitare, mediu	SC ARCOINSTAL SRL ARAD
		Ing.Pantea Cristina
	Topo	PFA GHEORGHE SORIN

Perioada elaborării :aprilie - mai 2010

1.2.Obiectul lucrării:

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarilor IGRIȘAN RAUL ALEXANDRU, IGRIȘAN LUCIA DANIELA, COHUȚ MARIA, BEMBE DAN OVIDIU, FILDAN TEODOR, MIHĂESCU ANA MARIA, MIHĂESCU MIRCEA ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. de către Primăria Municipiului Arad, legat de realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea amplasării de construcții de locuințe pe terenul înscrise în C.F. nr.300564 – Arad, un număr de 11 parcele, pășune în intravilan în suprafață de 10.566 mp. Parcelarea este făcută, trama stradală fiind existentă. Studiul cuprinde și zona limitrofă, adică prelungirea străzii Grădina Poștei și terenurile învecinate, iar incinta propunerii doar parcelele beneficiarilor.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Legea 50/1991, modificată cu legea 453/2001, precum și în conformitate cu H.G.525/1996 republicată în 2002 privind Regulamentul General de Urbanism, ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății privind Normele de Igienă, HCJ Timiș nr.87/2004 privind indicatorii teritoriali și indicative GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal.

De asemenea s-a avut în vedere PUG ARAD.

În cadrul acestor studii pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerea de urbanism a prevăzut:

- extinderea zonei de locuințe pe teritoriul orașului Arad
- completarea și dezvoltarea căilor rutiere, a tramei de străzi principale și secundare ce vor asigura accesul la obiectivele propuse și vor face legătura cu orașul Arad
- extinderea rețelei de echipare tehnico-edilitară a zonei
- realizarea unui cadru urban de tip rezidențial-individual

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme:

- amenajarea urbanistică a teritoriului considerat
- zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse, folosirea optimă a terenului
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe
- încadrarea teritoriului studiat în rețeaua urbană a localității

- asigurarea echipării tehnico-edilitară a zonei: alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaze și racordul la rețeaua de telefonie (voce și date)
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

1.3.Surse de documentare:

- P.U.G.-ul orașului ARAD
- planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate
- planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția Zonei:

Până în acest moment, zona luată în studiu este compusă din parcelele proprietatea beneficiarilor, menționate în C.F. ca și pășune în intravilanul localității, amplasat la N-E de orașul Arad și amorsa compusă din vecinătățile situate imediat lângă parcelele studiate. În urma dezvoltării orașului Arad, zona urmează să evolueze urbanistic în continuare și să-și extindă intravilanul până la limitele stabilite de P.U.G.

De menționat faptul că până în prezent, în zonă s-au întocmit și alte Documentații de Urbanism cu funcțiune de zone rezidențiale. Zona este una de interes în momentul de față, fiind cu utilități și ușor accesibilă rutier și pietonale.

2.2.Încadrarea în localitate:

Zona luată în studiu este în N-E-ul orașului Arad și este limitrofă cu:

- str.Grădina Poștei la est și nord
- canal ANIF la sud
- pășune în intravilan la vest

Terenul este neconstruit actualmente, este de formă neregulată și este scos din circuitul agricol. Suprafața parcelelor este de 10.566 mp. Suprafața totală luată în studiu – suprafețe proprietatea beneficiarului plus amorsa este de 49.219 mp.

2.3.Elemente ale cadrului natural:

Zona studiată este situată la șes, altitudinile fiind cuprinse în intervalul 108-110 metri față de cota Mării Negre.

Amplasamentul studiat se află în Arad, zona Grădina Poștei, cartierul Grădiște, județul Arad.

Terenul are o suprafață relativ plană, amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Platforma menționată face parte din punctual de vedere geomorfologic din Câmpia de vest, denumită Câmpia Mureșului. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au adus la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază.

A. Stadiul actual și de dezvoltare urbanistică:

1. Cadrul natural :

a) cutremure de pământ: zona Banatului, deci implicit Aradul, este o zonă în care se produc frecvent cutremure de pământ de tip crustal, adică de adâncime mică (5-25 km) însă cu o energie mică. Fiind cutremure superficiale, de adâncime mică, ele se resimt puternic în epicentru, putând ajunge la intensități de 7-8 grade MSK.

b) inundații: ca efect majoritar în producerea inundațiilor în zonă sunt ploile torențiale de durată medie, cu cantități de apă ce depășesc 60 l/mp combinat cu obturarea albiilor rigolelor, albiilor de râuri și pârauri, accentuate de forma de relief plată(câmpie) care face ca apa să se scurgă mai lent. Accidental se pot produce inundații datorită cursurilor de apă majore din zonă (Mureș) care în dreptul orașului Arad este îndiguit, dar cota digului este peste cota medie a orașului, astfel că ruperea digului ar determina inundarea orașului.

c) alunecări de teren: zona studiată nu prezintă risc de alunecare, terenul fiind relativ plat, cursurile de apă sunt regularizate și monitorizate.

2. Tipologia fenomenelor de risc natural:

a) cutremure de pământ: cutremurele de pământ din zona Banat sunt superficiale, de mică adâncime cu magnitudine maximă de 6 grade pe scara Richter, având intensitate seismică între VII și VIII MSK conform STAS 11.100/1993, cu perioadă medie de revenire de 50 ani (7¹).

b) inundații: zona Aradului este influențată major de râul Mureș care are îndiguire în dreptul orașului. S-au petrecut inundații majore în trecut în orașul Arad, datorate nivelului mare a râului Mureș, dar pe perioada când digul nu exista. Astfel, revârsarea apelor Mureșului în oraș este puțin probabilă, în amonte și aval de oraș situația ar fi catastrofală.

c) alunecări de teren: zona Aradului nu are risc de alunecare de teren, datorită formei plate a nivelului general.

3. Efectele fenomenelor de risc natural asupra constructiilor si echiparilor edilitare:

a) cutremure de pământ: în acest caz, se prevede un nivel maxim de avarii majore nestructurale și minore structurale ale clădirilor de importanță redusă (clasa III-IV) și avarii minore nestructurale și structurale ale clădirilor de importanță ridicată (clasa I-II). Clădirile sunt proiectate să reziste la cutremure de până la VII grade MSK. Nu se pune problema de pierderi de vieți omenești, cutremurele de pământ din zonă fiind de intensitate mică max.6 grade pe scara Richter.

b) inundații: în acest caz, avariile obiectivelor sau instalațiilor va fi minor, acestea fiind proiectate să poată rezista chiar dacă sunt inundate temporar, nu definitiv.

c) alunecări de teren: nu este cazul, zona nu este afectată de alunecări de teren.

4. Delimitarea si ierarhizarea zonelor de riscuri naturale - conform hărților de risc natural:

a) cutremure de pământ: zona Aradului are intensitate seismică de VII pe scara MSK și perioadă maximă de revenire de 50 ani.

b) inundații: orașul Arad fiind îndiguit, este ferit de efectele viiturilor pe râul Mureș, zonele potențial inundabile fiind periferiile orașului, nelocuite (pădurea Ceala, Trei Insule).

c) alunecări de teren: nu este cazul.

2.3.1.Caracteristici climatici:

Din punct de vedere a climei, zona comunei se încadrează în zona Mureșului, caracterizată printr-o climă continentală moderată, cu influențe mediteraneene și oceanice, cu temperature medii anuale ridicate, de 10-11°C.

Precipitațiile medii anuale – 600-650 mm

Vânturile dominante sunt de est și nord, apoi de cele de nord-vest și sud.

Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate astfel:

- primăveri timpurii și adesea capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperature medie multianuală a aerului este 8,8°C
- data medie a primului îngheț 11 octombrie
- număr mediu al zilelor tropicale ($T_{max} \geq 30^{\circ}\text{C}$) este 8 zile/an

- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor este de 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui este de 1.924,1 ore/an
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare este de 28 zile/an
- numărul mediu al zilelor cu brumă este de 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se studiază zona studiată, se înregistrează radiație solară medie de 736 cal/m² la 21.06 și 118 cal/m² la 22.12 cu coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite de nori este de 160-180 zile/an.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repartiție relativ uniformă în suprafața a unora dintre elementele meteorologice.

2.4.Circulația rutieră și pietonală:

La această oră, accesul la parcelă, pietonal sau auto, se realizează din strada Grădina Poștei sau drumul de exploatare de la nord, care ajung până la parcelele studiate. Ca urmare a propunerilor din prezentul studiu, cât și a prevederilor P.U.G., urmează să se realizeze drumuri de acces corespunzătoare care vor întregii trama stradală a zonei.

2.5.Ocuparea terenurilor:

Zona studiată (incinta propunerii) are suprafața totală de 10.566 mp și este teren liber de construcții:

- zona nu dispune de spații verzi amenajate
- sub aspect juridic, terenurile sunt proprietate privată

În zonă, la vest și sud, au început să se realizeze construcții de locuințe, iar unele au fost deja finalizate, precum și parcelări ale grădinilor existente.

2.6.Echiparea edilitară:

În zonă există la ora actuală utilități ce pot fi folosite ca atare prin acceptul deținătorilor pentru prelungirea lor și noi bransamente. Amplasamentele pe care urmează să se realizeze obiectivele nu este traversate de nici o rețea sau conductă edilitară.

2.7.Probleme de mediu:

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea

nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

2.7.1. Probleme referitor la canale ale A.N.I.F.

În zona luată în studiu pentru P.U.Z. se găsește amplasat un canal ANIF, care constituie capacitate de desecare a apei pluviale, și care este în stare funcțională, având legătură cu râul Mureș pentru deversare de surplus.

2.8. Opțiuni ale populației:

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza vor fi locuințe individuale amplasate pe loturi private. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

3.1.1. Ridicarea topo:

În vederea realizării, parcelării și amplasării unor locuințe, a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât și poziția drumurilor și a drumurilor de exploatare existente în raport cu loturile vechi. Suportul pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică realizată.

3.1.2. Referat Geotehnic:

Concluziile sunt urmare a unui studiu geotehnic efectuat în zonă de către S.C. Atelier A S.R.L., care stabilește datele necesare.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri, cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin granitic se află la circa 1.400-1.700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi), dintre care prezintă interes "Falia Timișoara Vest" (dar nu în cazul de față).

Din punct de vedere seismic, normativul P 100/'92 încadrează amplasamentul studiat în zona "D" cu o perioadă de colț $T_c = 1,0$ sec și un coeficient seismic $k_s = 0.16$, echivalentul gradului de intensitate seismică 7,5 MSK față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției în cauză.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054/'77 de 0,70 m.

Sistemul de fundare va fi format din fundații direct din beton, urmând ca definitivarea cotelor de fundare, dimensiunile fundațiilor inclusiv structura să fie stabilite în urma și a celor ce se prezintă în studiul geotehnic de față.

Cu ocazia realizării sondajelor de adâncime, s-a constatat că nivelul apelor subterane apare la cota de -3,00 m (în sondajele S1 și S2). În sondajul S3 apele subterane apar la cota de -2,60 m. Conform buletinelor de analiză al apei, rezultă că apa nu este agresivă față de betoane (în sondajele S1÷S3), având un conținut de $39,51 \text{ mg/dm}^3 \div 57,1 \text{ mg/dm}^3$ cloruri și $21,31 \text{ mg/dm}^3 \div 24,8 \text{ mg/dm}^3$ sulfați.

Pentru stabilirea stratificației terenului de fundare s-au interpretat rezultatele obținute prin analiza probelor de beton, insistându-se în deosebi de aprecierea granulozității, inclusiv cantitatea procentuală pentru fragmentele cu dimensiuni grupate după prescripții (argile, prafuri, nisipuri, etc.) rezultând stratificația generală după cum urmează:

- 0,00÷0,50 m – sol vegetal pământ prăfos vânat
- 0,50 m ÷ -1,50 m – nisip fin prăfos galben cu grad de îndesare $I_d = 0,24 \div 2,37$ și indice de consistență $I_c = 0,59$
- -1,50 m ÷ -2,50 m – strat format din nisip fin galben cu grad de îndesare $I_d = 0,45 \div 0,54$.
- -2,50 m ÷ -4,00 m – nisip fin și mijlociu galben vânat cu grad de îndesare $I_d = 0,58 \div 0,50$ și modul de deformare $M = 89 \div 94 \text{ daN/cm}^2$

Având în vedere cele de mai sus, rezultă că stabilitatea terenului este asigurată iar terenurile de prospectare au semnalat că stratificația terenului este relativ bună.

Terenul relativ bun de fundare îl constituie stratul alcătuit din nisip fin prăfos galben aflat între cotele de -0,50 m ÷ -1,50 m. De aceea fundarea pe teren natural se poate face la cota minimă $D = -1,00 \text{ m}$ și armarea tălpii fundației cu centura din beton armat.

Pentru calculul terenului de fundare, în grupa fundamentată de încărcări, conform Stas 3300/2-'85, anexa B, se poate adapta o presiune convențională de bază (pt.B = 1,0 m și $D = 2,0 \text{ m}$) $P_s = 220 \text{ kPa}$. Aplicând corecția (pentru D și lățimea B) conform standardului menționat rezultă presiunea convențională de calcul, la calcul folosindu-se coeficienții $K_1 = 0,10$, respectiv $K_2 = 2,50$.

3.1.3.Studiu asupra problemelor de mediu:

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea funcțiunii de locuire, rezultă că nu se pune probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de

noxe, respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa obiective industriale, activități sau funcțiuni poluante.

3.1.4.Lucrări rutiere:

Ca lucrări rutiere ce se impun, sunt realizarea drumurilor de acces în zonă. Pentru realizarea drumurilor se vor transfera în condițiile prevăzute de lege, suprafețele necesare către domeniul public. Realizarea drumurilor se va face ținând cont de prevederile P.G.U.-ului și ale R.G.U. Drumurile vor avea prospecte modernizate, fiind de 12 m lățime, cu două sensuri de circulație auto a câte 3 m fiecare, trotuare pe ambele părți de câte 1,5 și spații verzi de aliniament pe ambele părți între carosabil și trotuar. Prin documentația de față, fiind prima în zonă se propune lărgirea străzilor existente la 12 m, ele în prezent fiind de 8 m, prin cedarea de către fiecare proprietar a unei suprafețe de teren în patrimoniul public al municipiului Arad, astfel putându-se lua în administrarea Primăriei Arad a străzilor și a întreținerii lor, inclusiv intervenția mașinilor speciale (Salubritate, Pompieri, etc).

Drumurile se vor moderniza și realiza pe baza unor proiecte de specialitate întocmite de specialiști autorizați.

Evacuarea apelor pluviale de pe partea carosabilă se va realiza prin intermediul unor rigole deschise care vor fi dirijate către canalele din zonă.

Între trotuar și marginea carosabilă a drumului se vor prevedea aceste rigole, cât și spații plantate de aliniament.

3.2.Prevederi ale PUG

P.U.G.-ul orașului Arad prevede în zonă servicii (complementare locuirii) și construcții de locuințe, precum și o extindere a rețelelor rutiere și edilitare.

3.2.1.Elemente de temă:

Documentația prezentă se întocmește la solicitarea beneficiarilor în vederea amplasării de locuințe individuale. Conform temei de proiectare stabilite de comun acord pentru această zonă, se prevede realizarea unei zone rezidențiale, beneficiarii intenționând să construiască, respectiv să înstrăineze parcele sau construcții pentru realizarea de investiții cu următoarele funcțiuni:

- locuințe

Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

3.2.2.Prevederi ale PUG-Arad:

PUG-ul oraşului Arad prevede în zona studiată o extindere a funcţiunii rezidenţiale, însă şi servicii (funcţiuni complementare locuirii). Pe terenurile beneficiarilor se doreşte doar zonă de locuinţe individuale.

3.3.Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind plat şi fără reţele electrice aeriene pe el.

În aceste condiţii propunerile de urbanism pot asigura o asigurare optimă a terenului cu un grad maxim de ocupare a terenului, în condiţiile respectării legislaţiei în vigoare.

Realizarea construcţiilor se vor face în limita regimului de înălţime S(D)+P+1E+M pentru locuinţe, acoperite cu acoperişuri cu şarpantă şi învelitoare din ţiglă, tablă sau şindrilă bituminoasă. Se vor realiza terase nebetonate şi plantate către spaţiile verzi. Orientarea clădirilor se vor realiza în aşa fel încât funcţiunile să fie însorite corespunzător normelor în vigoare.

B. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

1. Cutremure de pământ:

a) datorită caracterului rezidenţial propus, adică locuinţe individuale, cu POT max = 40 %, şi distanţe minime între construcţii de 3 m sau jumătate din înălţimea maximă a construcţiei pentru un regim de înălţime maxim S(D)+P+1E+M, cu retrageri de 10 m de la frontul stradal şi 20 m de la limita posterioară, construcţii realizate din materiale de construcţie omologate (cărămidă, beton, lemn, etc), zona nu prezintă risc în caz de cutremur, efectele cepot apărea fiind minore.

b) conform P100-3/2008, toate construcţiile sunt proiectate antiseismic, cu diferite clase de importanţă şi categorii de importanţă, funcţie de tipul de programul arhitectural.

2. Inundatii:

a) nu este cazul delimitării unor zone inundabile cu interdicţie totală sau temporară de construire, zona fiind fără risc de inundaţie.

b) existenţa digurilor pe râul Mureş în oraşul Arad, face ca aceste lucrări hidroedilitare să fie suficiente, cel puţin până în prezent, redimensionarea lor nefiind necesară.

c) nu sunt necesare măsuri specifice de protecţie pentru asigurarea condiţiilor de construire optimă şi sigură, terenul nefiind cu potenţial de inundaţie majoră.

d) locuinţele vor fi amplasate individual pe parcele, cu distanţe minime între construcţii de cel puţine 3 m. Structura de rezistenţă va fi dimensionată

conform cerințelor temei de proiectare dar ținând cont de normativele în vigoare. POT max nu va depăși 40 %, conform RGU și HGR 525/1996.

e) zona va fi echipată edilitar complet. Rigolele pentru apa pluvială de pe zonele carosabile vor fi deschise și se vor colecta prin sifoane de rețeaua de canalizare pluvială din zonă.

f) nu sunt funcțiuni interzise datorită pericolului de inundație, zona nefiind inundabilă.

3. Alunecări de teren:

a) nu avem zone delimitate expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire, terenul fiind plat și fără risc de alunecare.

b) nu avem zone delimitate expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare;

c) condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor se va face ținând cont de Studiul Geotehnic.

d) nu sunt necesare plantații de stabilizare sau ranforsări.

e) conform Studiului Geotehnic nu sunt necesare zonificări.

3.4.Modernizarea circulației:

Circulația ce urmează să se realizeze în zonă este de acces auto și pietonal la dotări și la locuințe, de asemenea de accesul organizat de diferite intervenții ce pot apărea, tehnice și utilitare.

Din strada Grădina Poștei urmează să se dezvolte o circulație majoră. Astfel, se propune lărgirea prospectelor stradale existente la 12 m de la 8 m.

Se vor asigura parări pe terenurile proprietate, raportat la funcțiunile propuse conform RGU.

Drumurile vor fi proiectate de proiectanți de specialitate (conform normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor aprobate prin Ordinul MT nr.45 din 27.01.1998).

Acostamentele drumurilor sunt obligatorii. Pe această zonă se vor realiza șanțurile pentru colectarea apelor pluviale de pe carosabilul drumului. De asemenea pe această zonă se vor realiza plantațiile de aliniament și spațiile verzi aferente drumurilor.

Structura rutieră corespunzătoare unui trafic mediu este identică cu cea existentă la lucrări similare, fiind alcătuită din:

- 15 cm îmbrăcăminte din beton rutier de ciment BcR 4,5
- 30 cm fundație din balast cilindrat
- 53 cm grosime totală.

Partea carosabilă va fi mărginită cu borduri prefabricate din beton de 20x80 cm, cu muchie teșită, așezate pe o fundație din beton de 15x30 cm.

Zona nu va fi deservită de mijloace de transport în comun.

3.4.1.Organizarea circulației pietonale

Pentru circulația pietonală sunt prevăzute trotuare amplasate la limita parcelor având o lățime de 1,5 metri și despărțite de circulația auto prin zone de plantații de aliniament.

Nu sunt prevăzute piste pentru cicliști, deoarece în localitate nu există piste de cicliști. În cazul în care se va realiza un plan de dezvoltare zonală a acestui tip de mișcare, zona permite amplasarea unor piste de cicliști în profilul stradal de 12 m.

3.5.Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1.Criteriile principale de organizare urbanistică

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiective prevăzute în temă
- integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă
- organizarea circulației în zonă s-a realizat, ținând cont de rezolvarea circulației în teritoriu, de necesitatea lărgirii străzilor. S-a avut în vedere asigurarea acceselor carosabile și pietonale la parcelele nou create.
- Terenul studiat face parte dintr-o zonă cu un potențial deosebit de dezvoltare urbană

Funcțional, parcela luată în studiu se împarte în următoarele zone funcționale:

- zona destinată construirii de locuințe
- zona de circulație destinată străzilor și plantațiilor de aliniament
- zona de spații verzi
- zona terenurilor libere în care prezentul studiu nu impune reglementări precise, acestea fiind în proprietatea altor persoane fizice

Incinta propunerii este parcelată în 13 loturi cu suprafețe cuprinse între 585 mp și 773 mp. Acestea au fost mai mari însă beneficiarii au cedat fiecare pentru realizarea străzii pe un profil de 12 m

3.5.2.Funcțiuni:

Funcțiunile propuse în zonă sunt:

- locuințe
- circulații auto, pietonale, parcaje, garaje

- spații verzi, plantații de protecție

3.5.3.Regimul de aliniere și amplasare al clădirilor:

În cadrul studiului, pentru fiecare parcelă a fost stabilită limita maximă de amplasare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniamentul drumului a fost stabilită în general la 10,00 m. Clădirile vor fi amplasate individual pe lot sau cuplate pe limita de proprietate cu respectarea distanțelor prevăzute în Codul Civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții. Se vor respecta distanțele minime legale impuse de anumite zone de protecție, acolo unde este cazul față de rețelele aeriene sau subterane. Clădirile vor fi retrase deasemenea și față de spatele lotului la minim 20,00 m. Nu se vor putea executa construcții pe limita din spate a lotului.

Se vor putea executa atât construcții individuale cât și construcții cuplate. În cazul în care se va alege tipul de construcții cuplate se vor prevedea cel puțin șase parcele pentru acest tip de construcții.

Construcțiile se vor amplasa în așa mod încât să beneficieze de lumină naturală, cu respectarea normelor în vigoare.

Construcțiile amplasate pe parcelele aflate la intersecțiile de străzi vor respecta retragerea obligatorie față de cele două laturi aflate spre stradă.

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor în care există rețele edilitare, se interzice edificarea în zonele de protecție a acestora și respectarea dreptului de servitute.

3.5.4.Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime a construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes din zonă.

Se vor respecta prevederile pentru zone rezidențiale, cu locuințe în limita max. S(D)+P+1E+M pentru zona de locuințe.

3.5.5.Frontul stradal:

În cazul zonei studiate, frontul stradal al unui lot este variabil (15,05 m – 15,95 m), determinând dimensiunea, forma suprafața loturilor, caracteristici ale loturilor ce vor fi valorificate în concordanță cu folosința lor.

3.5.6.Bilanțul teritorial și indici maximi admisibili

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	44.332	90,07	40.720	82,73
2	ZONA DRUMURI	4.418	8,97	3.500	7,11
3	ZONA CIRC. PIETONALE	0	0	1.725	3,51
4	ZONA SPATI VERZI ALINIAM.	1.995	0	1.705	3,46
5	ZONA SPATII VERZI AMEN	0	0	1.100	2,23
6	TEREN AGRICOL INTRAVIL.	469	0,96	469	0,96
7	ZONA APE-BALTI	0	0	0	0
	TOTAL	49.219	100	49.219	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	10.566	100	9.008	85,25
2	ZONA DRUMURI	0	0	32	0,30
3	ZONA CIRC. PIETONALE	0	0	305	2,9
4	ZONA SPATI VERZI NEAMEN	0	0	121	1,14
5	ZONA SPATII VERZI AMEN	0	0	1.100	10,41
6	TEREN AGRICOL INTRAVIL.	0	0	0	0
7	ZONA APE-BALTI	0	0	0	0
	TOTAL	10.566	100	10.566	100

Se consideră POT max. = 40 % și CUT max. = 1,6 pentru zona de locuire. Aceste sunt prevăzute în HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (republicat în 2002).

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare:

În zonă se pot extinde rețele urbane de utilități (apă-canal, energie electrică, telefonie, alimentare cu gaze naturale) ale municipiului Arad.

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, etc.).

Situația existentă:**Echiparea edilitară:**

Pe amplasament nu există în prezent utilități ce pot fi folosite ca atare. Zona luată în studiu este traversată de următoarele utilități:

- rețea de energie electrică partea de nord-est a zonei studiate;
- stradă asfaltată.

Alimentarea cu apă:

Rețea de apă potabilă există în apropierea zonei studiate, respectiv pe Grădina Poștei, la cca. 100,00 m.

Nu există în zonă hidranți exteriori pentru stingerea incendiilor.

Canalizarea menajeră:

Rețea de canalizare menajeră există în apropierea zonei studiate, respectiv pe Grădina Poștei, la cca. 100,00 m.

Electrice:

În zona studiată există rețele de distribuție de energie electrică.

Dezvoltarea echipării edilitare:**Alimentarea cu apă:**

Pentru alimentarea cu apă a zonei rezidențiale se propune extinderea rețelei de apă potabilă existentă pe str.Grădina Poștei.

În incinta studiată se va realiza o rețea de apă potabilă montată îngropat, pe domeniul comun la o distanță de minim 3,00 m de canalizarea menajeră.

Fiecare locuință se va racord la rețeaua de apă propusă printr-un branșament de apă care va avea un cămin de apometru amplasat pe domeniul comun la limita de proprietate.

Canalizarea menajeră/pluvială:

Canalizare menajeră a zonei rezidențiale se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare menajeră existentă pe str.Grădina Poștei.

În incinta studiată se va realiza o rețea de canalizare menajeră montată îngropat, pe domeniul comun la o distanță minimă de 3,00 m de rețeaua de apă potabilă.

Apa pluvială de pe acoperiș și platforma betonată va fi dirijată gravitațional spre zona verde a fiecărei incinte. Nu este necesar realizarea unei rețele de canal pluvial.

Electrice:

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune extinderea rețelei de energie electrică pe str.Grădina Poștei.

Deșeuri menajere:

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere amplasate la fiecare casă în parte, într-un loc special amenajat în zona căii de acces.

Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către Intreprinderea de Salubritate, pe baza unui contract de servicii între locatari și această întreprindere de salubritate.

3.7.Protecția mediului:**A. CARACTERISTICILE PLANURILOR SI PROGRAMELOR CU PRIVIRE IN SPECIAL LA:**

Prin prezenta documentatie P.U.Z., din analiza impactului posibil prin realizarea investitiei, rezultă că sunt create și asigurate toate măsurile legale privind diminuarea impactului asupra mediului datorita acestei investitii.

Protectia apelor

Prelevarea apei din surse centralizate are un impact nesemnificativ asupra conditiilor hidrologice si hidrogeologice ale amplasamentului proiectului.

Toatele apele uzate din clădiri sunt preluate de rețeaua de canalizare interioară și dirijate către stația de pompare propusă și evacuate în colectorul care face legătura cu orașul Arad.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în rețeaua de canalizare orășenească vor respecta limitele prevăzute de Normativul NTPA 002/2002, aprobat prin HG 188/2002, modificată prin HG 325/2005.

Activitatea obiectivului în conditii normale de functionare nu va genera un impact negativ asupra calitatii apelor de suprafata si subterane.

Protectia aerului

Sursele de impurificare a atmosferei specifice functionarii obiectivului sunt:

- Surse stationare dirijate – emisiile de poluanti antrenati de gazele de ardere de la centrala termica. Principalii poluanti specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) si oxizii de azot(NOx).

Datorita specificului centralei termice (instalații rezidențiale), impactul produs asupra aerului este foarte redus.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Obiectivul analizat nu generează surse de zgomot sau vibrații.

Protecția împotriva radiațiilor

Obiectivul analizat nu generează surse de radiații.

Protecția solului și subsolului.

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.

Nu este cazul

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public.

Nu este cazul

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament.

Obiectivul este generator de deșuri menajere.

Deșeurile menajere și urbane sunt conform unui contract de salubritate ce urmează a fi încheiat între părți, pe baza - HCLM 76/2001 - în recipiente (pubele sau recipiente) și transportate cu utilaje specializate la rampa municipală de gunoieră (rampa ecologică ce corespunde în totalitate normelor UE) amplasată lângă CET, exploatată de societatea A.S.A. Servicii Ecologice.

MASURI DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL

În concordanță cu H.G. 1076/2004 privind procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri urbanistice și Criteriilor din Anexa 1, considerăm că prezenta investiție se încadrează în prevederile art. 5(3) ale H.G. ea:

- neavând un impact semnificativ asupra mediului;

- planul determină utilizarea unor suprafețe mici la nivel local, în condiții stabilite de caracterul zonei ce a cunoscut în ultimii 2-3 ani o „urbanizare” rapidă (utilități, drumuri etc.).

Menționăm:

- deșeurile menajere și vegetale se adună zilnic în pubele și containere ce se transportă la rampa orășenească ecologică (A.S.A);
- curățirea, măturatul, igienizarea zonei revine beneficiarului.

Conform Anexei 1 din Hotărarea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:

A. CARACTERISTICILE PLANURILOR ȘI PROGRAMELOR CU PRIVIRE ÎN SPECIAL LA:

- a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Planul P.U.Z. creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate (servicii, birouri și depozitare) să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condițiile concrete de funcționare și să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

- b) Gradul în care P.U.Z. influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele.

- c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea densității ocupării terenului cu corelarea de funcțiuni complementare și menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi.

P.U.Z. este aliniat și în concordanță cu principiile dezvoltării durabile, asigurând, din prima fază până la atingerea capacității finale, respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normată de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program.

Obiectivul analizat nu generează sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizată fiind nepoluantă.

e) Relevanta P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, precizăm:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile (hârtie, carton, sticlă etc.) vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O.U. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max 50 Db) STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O.462/93 și O.MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile; H.G.349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

B. CARACTERISTICILE EFECTELOR ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE ÎN SPECIAL LA :

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor

b) natura cumulative a efectelor

Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și aglomerate special pentru medii în care stau permanent oamenii

c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana

În condițiile accidentale sau în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător

e) marimea și spațialitatea efectelor

Efectele sunt practic nule, neafectând practic nici măcar lucrătorii din clădirile propuse. Subliniem faptul că toate spațiile sunt încălzite, ventilate și se asigură toate normele P.S.I. necesare, clădirile sunt incombustibile, materialele depozitate sunt incombustibile sau greu combustibile, se asigură dotare P.S.I., hidranți exteriori (propuși).

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural - nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.

Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se depășesc valorile limita.

Folosirea terenului în mod intensiv

Prin prevederile prezentei documentații, modul de ocupare a terenului, amplasarea și configurația planimetrică și volumetrică a construcției propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu C.U. și prevederile Regulamentului General de Urbanism.

3.8.Obiective de utilitate publică:

Ca obiective de utilitate publică se pot menționa suprafața de teren ce trebuie trecută în proprietatea publică pentru realizarea drumului și a zonei de rețele edilitare și posibilitatea realizării în zonă de funcțiuni cu caracter public (spații verzi).

Din totalul zonei studiate în cadrul PUZ

- 86,07 % este proprietate privată, constituită prin acțiunea de vânzare-cumpărare (atribuirea inițială la legea 18/1991)
- 1,93 % va fi proprietate publică a municipiului Arad, constituită prin acțiunea de cedare în favoarea statului a acestui procent pentru lărgirea străzii existente la 12 m

Lucrările propuse a se realiza sunt: căi de comunicație, lărgire prospect străzi existente, echiparea tehnico-edilitară, lucrări de protecția mediului.

Parte din aceste lucrări vor fi trecute în domeniul public. Determinarea circulației terenurilor între deținători este cuprinsă în cadrul Pl. 04.

3.9. Protecția împotriva incendiilor:

Date generale despre construcții:

Construcțiile au regim de S(D)+P+1E+M, cu o înălțime la coamă de maxim 11 m și se vor executa într-o zonă care în prezent nu este populată și nici nu este amenajată cu carosabil pentru trafic greu.

Structura de rezistență este mixtă, formată din pereți de zidărie de cărămidă de 30 cm grosime și sâmburi din beton armat, care se descarcă la teren prin fundații continue de beton sau prin grinzi de fundare la blocuri de fundații izolate.

Planșeele sunt din beton armat și se descarcă pe pereți și stâlpi prin centuri, respectiv grinzi din beton armat.

Acoperișul este format din șarpantă din lemn și învelitoare ceramică sau tablă.

Garajele care sunt înglobate în clădire se separă de acestea cu ziduri din cărămidă de 25 cm și uși metalice rezistente la foc 90 minute.

Accesele directe din exterior în clădire sunt multiple și au deschiderea de min 1,0 m și amplasate la căile de comunicare exterioare și carosabil.

Performanțele la foc ale clădirilor:

Gradul de rezistență la foc este gradul III, având materiale din structura portantă și din structura ce delimitează căile de acces (scări, holuri de trecere), practic incombustibile C1 și rezistente la foc 90 min.

Distanța între clădiri este cea legală, ceea ce face ca fiecare clădire sau grup de două, lipite, să fie considerată un compartiment de incendiu.

Scările de acces au lățimea de min. 90 cm, suficient pentru trecerea unui flux de utilizatori în caz de incendiu.

Limitarea propagării focului la clădirile vecine se face prin distanțe mai mari de 6,0 m între clădiri sau compartimente de foc, definite ca mai sus, iar la etajele superioare propagarea focului este limitată de înălțimea parașetilor de la ferestre, 0,90 m și prin planșeele de beton armat.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- prevederile prezentului PUZ vor fi preluate și integrate în viitorul PUG Arad
- ca priorități în zonă ce trebuie rezolvate sunt echipări edilitare și drumuri de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută

- necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu construcții și a păstra un caracter rezidențial, peisager, cu zone plantate abundent și construcții puține
- în zonă se observă o dezvoltare importantă de construcții de locuințe

Aceasta duce la concluzia din punct de vedere urbanistic că și dezvoltarea unor construcții rezidențiale de locuințe în zonă este optimă. Pe terenul luat în studiu, proprietarul dorește să realizeze o parcelare destinată construcției de locuințe individuale. Clădirile vor avea un regim de S(D)+P+1E+M. Terenul se va dezmembra cu părți aferente fiecărei locuințe. Casele vor cuprinde funcțiuni specifice locuințelor, garaje și spații de parcare proprii, terase către zonele verzi plantate, centrale termice proprii, racordări la apă și canal, spații de depozitare a pubelelor de gunoi.

4.1.Cadrul legal:

- legea nr.50/1991 privind Autorizarea Executării Construcțiilor
- legea nr.18/1991 privind Fondul Funciar
- legea nr.54/1998 privind Circulația Juridică a Terenurilor
- legea nr.33/1994 privind Exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- legea nr.7/1996 privind Cadastrul Imobiliar și Publicații Imobiliare
- legea nr.5/2000 privind Zonele Protejate
- legea nr.10/1995 privind Calitatea în Construcții
- legea nr.137/1995 privind Protecția Mediului
- legea nr.82/1998 privind Regimul Juridic al Drumurilor
- legea 107/1996 privind Apele
- HGR 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- Codul Civil
- OMS 536/1997 privind Igiena și Modul de viață al populației
- O Comun 214/RT/16 NN martie 1999 Ape, Păduri, Protecția Mediului, MLPAT

Întocmit
Arh.Cioară Lucian

Proiectul este unicat și conceput de SC L&C TOTAL PROIECT SRL și intră sub incidența dreptului de autor. Nu poate fi folosit decât pentru scopul pentru care a fost elaborat.

Pr. nr. 03 / 2010 – PUZ – Zonă Locuințe,
Arad, str.Grădina Poștei, jud. ARAD

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL
Zonă Locuințe

**BENEFICIARI: IGRIȘAN RAUL ȘI LUCIA, COHUȚ MARIA, BEMBE DAN,
FILDAN TEODOR, MIHĂESCU MIRCEA ȘI ANA-MARIA**

CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z.-ul , pentru zona studiată.

Regulamentul local de urbanism explică și detaliază conținutul P.U.Z. , sub formă de prescripții și recomandări în vederea urmăririi și aplicării lor.

Art.2. Baza Legală

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și H.G.R. nr. 525/1996 republicată (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Art.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism anexat se aplică zonei studiate în cadrul PUZ-ului, determinând permisiuni și constrângeri urbanistice, arhitecturale și edilitare pentru noua zonă de locuințe propusă.

Tipul interzis de ocupare și utilizare a terenului :

- construcții industriale , de depozitare sau de servicii
- construcții care adăpostesc orice activități poluante, nocive sau imorale
- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevazute a deservi zona cu utilități
- construcțiile nespecifice echipării edilitare în interiorul perimetrelor de producție ale rețelelor, forajelor de apă potabilă sau gospodăriei de apă
- depozite de deșeuri
- construcții de orice fel în zonele de protecție ale rețelelor magistrale de gaze naturale și energie electrică
- este interzisă executarea pe loturi destinate locuințelor a altor anexe gospodărești cu excepția dotărilor ca : piscine, pergole, chioșcuri, umbrare, etc.

CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Vor fi interzise în zonă activitățile economice, neeconomice sau de orice natură susceptibile a polua aerul, apa sau solul.

Construcțiile care prin natura funcțiunilor pe care le adăpostesc sunt provocatoare de zgomot, se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare pentru zonele de locuințe și funcțiuni complementare, (ex. de poluanți sonori – restaurante, alimentație publică, echipamente de aer condiționat, etc.). În ipoteza că una din funcțiunile admise în zonă este susceptibilă de zgomote, se vor cere studii și avize specifice care să demonstreze că s-au luat măsuri de protecție la zgomot prin proiectare.

Ținând cont că zona nouă de locuințe se află la limita unei zone rezidențiale existente, se va ține cont de prevederile PUG-ului orașului Arad.

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

Construcțiile propuse în zonă vor respecta toate prevederile legale privind siguranța în exploatare și P.S.I., acestea fiind compartimente de incendiu individuale.

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrarea urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes în zonă.

Se vor respecta prevederile pentru zona rezidențială cu locuințe în limita maximă $S(D)+P+1E+M$.

În situația în care, din rațiuni funcționale se solicită edificarea unor construcții cu un regim mai mare de înălțime, cu marcarea unor puncte de interes, această posibilitate se va studia în cadrul unui P.U.Z. Dacă acest studiu va demonstra că edificiul prin înălțimea lui nu aduce prejudicii aspectului arhitectural și urbanistic al zonei, construcția va putea fi autorizată pe baza respectivului P.U.Z. aprobat.

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane.

Culorile dominante pentru fațade vor fi: alb, gri natur, ocru, culori armonizate.

Construcțiile vor avea acoperiș tip șarpantă sau învelitori terasă.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardei se va putea face cu lucarne sau ferestre tip Velux.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Învelitoarele vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă tip Lindab, inclusiv la garaje.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale ca și clădirile de locuit.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor improprie.

Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau în împrejurimi. Excepție o fac zidăriile de piatră aparentă sau cărămidă aparentă special executată în acest sens.

Mobilierul urban, reclamele, semnele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

Art.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile trebuie să fie amplasate:

- la 10,0 m față de frontul stradal sau aliniament pentru zona de locuințe, indicat în planșa "Plan de situație, Reglementări Urbanistice – zonificări pl. 03". Se va respecta o limită minimă de 10,0 m față de limita din spate a parcelei, mai puțin loturile care datorită formei nu pot asigura această prescripție, aici limita posterioară fiind de 3 m
- în situația comasării a două sau mai multe parcele, sau a divizării unei parcele, aliniamentul prevăzut în planșa nr. 03 se va menține.
- excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S. , care pot fi amplasate pe limite de proprietate dinspre stradă.

Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale se va face cu respectarea codului civil. Distanța minimă de la o construcție până la limita posterioară a parcelei este egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 10,0 m, cu respectarea zonei de implantare a construcțiilor indicate în documentul grafic. Se va ține cont de prevederile codului civil, a normelor de însorire și a R.G.U.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală. Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări.

Distanța clădirilor față de proprietățile învecinate va fi de minim 3,0 m în cazul executării gurilor către vecini pentru clădirile cu S(D)+P+1E+M.

Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate.

În situația comasării a două sau mai multe parcele învecinate sau a divizării unei parcele, distanțele (prevăzute în planșa nr. 03) dintre zona de implantare a clădirilor și limitele parcelei nou create, se vor menține.

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor în care există rețele edilitare ce deservesc zona, se interzice edificarea construcțiilor în zona rețelilor, cu respectarea zonei de protecție a acestora și a dreptului de servitute impus.

Fosele septice vidanjabile, respectiv tancurilor septice, acceptate în prima etapă de dezvoltare a zonei, se vor amplasa în așa fel încât să aibe asigurat un acces auto și să se respecte normativele sanitare în vigoare. Distanța minimă a acestor construcții față de clădirile cu funcțiuni de locuințe, birouri, comerț, alimentație publică, cazare, spații expoziționale, va fi de 10,0 m.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de anumite funcțiuni pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

În situația unor reparcelări, frontul stradal al parcelei va fi de minim 12,0 m.

Spațiile pentru funcțiuni care pretind iluminat natural, vor fi orientate în așa fel încât să beneficieze de lumina naturală, cu respectarea normativelor în vigoare.

Se recomandă ca toate clădirile unde se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminare naturală.

Staționare vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul fiecărei parcele.

Fiecare parcelă va avea obligatoriu un garaj sau un loc de parcare pentru două mașini, este interzisă executarea pe loturi destinate locuințelor a altor anexe gospodărești cu excepția dotărilor ca: piscine, pergole, chioșcuri, umbrare, etc.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă-

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje și parcaje.

Art.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public sau privat având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Se va asigura prin intermediul drumurilor private sau publice accesul la orice lot aflat în imediata vecinătate a zonei care până la realizarea investițiilor din zonă va putea fi accesat prin intermediul drumurilor de exploatare.

Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de funcțiune în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre.

Pentru drumurile care se termină în fundături este necesară amenajare acestora în așa fel încât să permită întoarcerea autovehiculelor ce asigură securitatea zonei.

Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale.

Art.8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționarea construcțiilor se vor face cu avizul deținătorilor de utilități.

Toate rețelele stradale: alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza îngropat.

Nu vor fi date în funcțiune construcțiile realizate până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare (fosă septică) după caz, alimentare cu energie electrică.

Rețelele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apă, canalizare sunt proprietatea publică a comunei.

Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:

ape uzate – branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului. Se admite pentru prima etapă rezolvarea evacuării apelor uzate în zonă, în tancuri septice, respectiv fose septice etanșe vidanjabile, cu avizul prealabil al R.A.APELE ROMÂNE și Inspectoratului pentru Protecția Mediului, urmând ca odată cu extinderea rețelei urbane să se instituie obligativitatea branșării tuturor construcțiilor existente și viitoare la rețeaua de canalizare menajeră.

ape pluviale – orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la rigolele stradale prevăzute în proiect.

Electrice

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrică se va face aerian.

Telefonie

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Alimentarea acestora se va face de la rețeaua urbană de gaze naturale.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Art.9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții

Terenurile sunt construibile dacă prezintă următoarele caracteristici:

- Suprafața minimă: 694 mp
- Lățimea frontului parcelei la stradă: 15 m și 16 m, iar în cazul reparcelării aceasta va fi de min.12 m
- Să fie accesibil dintr-un drum public
- Să aibă caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

În situația unor reparcelări, frontul stradal al parcelei va fi de minimum 12.0 m.

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

Un spor de suprafețe de spații verzi o constituie grădinile din spatele construcțiilor cât și zonele din fața construcțiilor.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile și parcajele personale sunt de preferat a se realiza cu grasbeton, dală piatră sau tip cărămidă.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991 republicată.

Arborii existenți vor fi păstrați la maximum. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 100 mp de teren neconstruit. Se va trata ca **spațiu verde cel puțin 25% din suprafața totală a terenului.**

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei înconjurătoare.

Împrejurimile vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă ornamentală. Înălțimea împrejurimilor va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin de 0,30-0,80 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la casă până la spatele lotului se pot realiza împrejurimi opace (zidărie) cu o înălțime maximă de 2,0 m.

Sunt de preferat împrejurimile cu plantații sau în a căror componentă intră și plante.

Se interzice utilizare sârmei ghimpate, a cioburilor de sticlă, sau alte asemenea materiale la împrejurimi.

CAPITOLUL 3 . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art.11. Unități și subunități funcționale

PUZ-ul de față este împărțit în doar două unități funcționale, zona studiată fiind mică. Astfel, avem o zonă de locuințe și una de spațiu verde obligatoriu, care va rămâne în proprietatea statului. Acestea sunt dispuse aliniate, zona verde lângă canalul ANIF iar zona de locuire înspre limita intravilanului existent.

CAPITOLUL 4 . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Profil funcțional admis :

- locuințe
- circulații auto, pietonale, parcaje, garaje, parking

- spații verzi, plantații de protecție

CAPITOLUL 5 . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

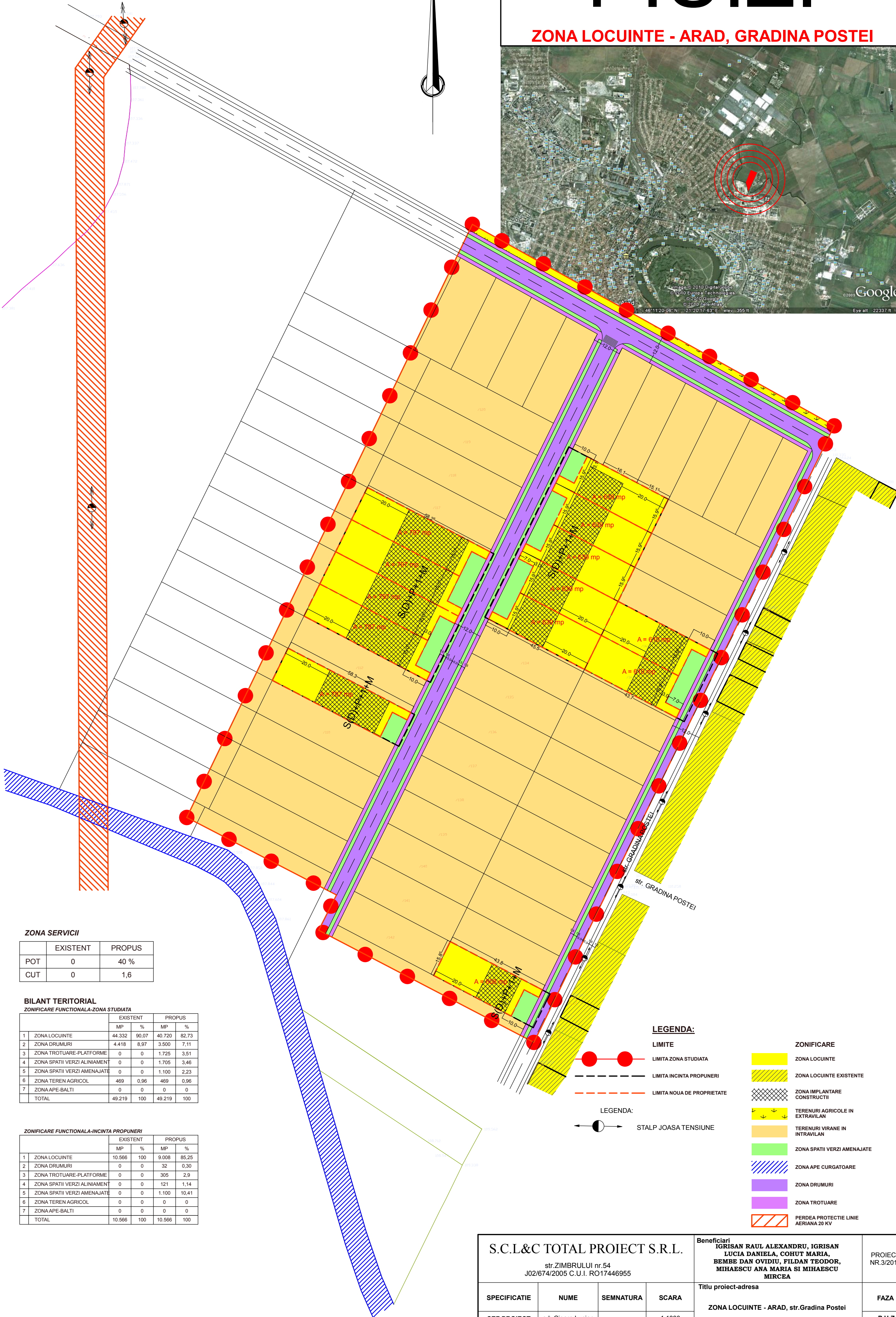
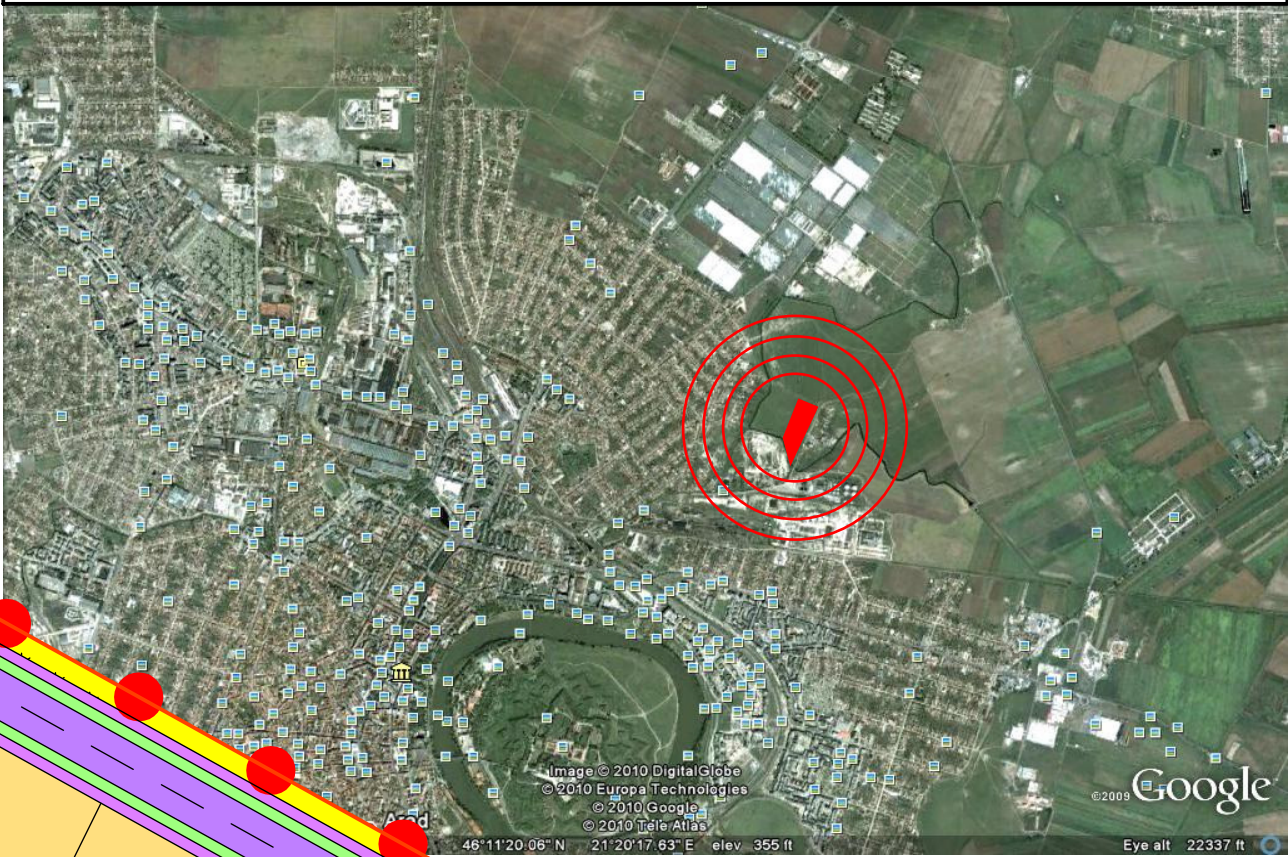
Zona studiată în acest PUZ, se va include în UTR învecinat al orașului Arad, fiind în limita intravilanului și totodată în prelungirea aliniamentului stâng al străzii Grădina Poștei.

Se vor menține și aplica același set de prescripții ca pentru UTR-ul învecinat.

Întocmit:
Arh. Cioară Lucian

P.U.Z.

ZONA LOCUINTE - ARAD, GRADINA POSTEI



ZONA SERVICII

	EXISTENT	PROPUS
POT	0	40 %
CUT	0	1,6

BILANT TERITORIAL

ZONIFICARE FUNCTIONALA-ZONA STUDIATA					
		EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA LOCUINTE	44.332	90,07	40.720	82,73
2	ZONA DRUMURI	4.418	8,97	3.500	7,11
3	ZONA TROTUARE-PLATFORME	0	0	1.725	3,51
4	ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT	0	0	1.705	3,46
5	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	1.100	2,23
6	ZONA TEREN AGRICOL	469	0,96	469	0,96
7	ZONA APE-BALTI	0	0	0	0
TOTAL		49.219	100	49.219	100

ZONIFICARE FUNCTIONALA-INCINTA PROPUNERI

		EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA LOCUINTE	10.566	100	9.008	85,25
2	ZONA DRUMURI	0	0	32	0,30
3	ZONA TROTUARE-PLATFORME	0	0	305	2,9
4	ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT	0	0	121	1,14
5	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	1.100	10,41
6	ZONA TEREN AGRICOL	0	0	0	0
7	ZONA APE-BALTI	0	0	0	0
TOTAL		10.566	100	10.566	100

LEGENDA:

- LEGENDA:
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA INCINTA PROPUNERI
 - LIMITA NOUA DE PROPRIETATE
 - STALP JOASA TENSIUNE

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE
- ZONA LOCUINTE EXISTENTE
- ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII
- TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN
- TERENURI VIRANE IN INTRAVILAN
- ZONA SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA APE CURGATOARE
- ZONA DRUMURI
- ZONA TROTUARE
- PERDEA PROTECTIE LINIE AERIANA 20 KV

S.C.L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

str.ZIMBRULUI nr.54
J02/674/2005 C.U.I. RO17446955

Beneficiari
IGRISAN RAUL ALEXANDRU, IGRISAN
LUCIA DANIELA, COHUT MARIA,
BEMBE DAN OVIDIU, FILDAN TEODOR,
MIHAESCU ANA MARIA SI MIHAESCU
MIRCEA

PROIECT
NR.3/2010

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiect-adresa	FAZA
SEF PROIECT	arh.Cioara Lucian		1:1000	ZONA LOCUINTE - ARAD, str.Gradina Postei	P.U.Z.
PROIECTAT	arh.Cioara Lucian		DATA	Titlu plansa	Plansa nr.03-A
DESENAT	arh.Cioara Lucian		2010	REGLEMENTARI URBANISTICE	

H O T Ă R Ă R E A nr. _____
din _____ 2011

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe individuale D+P+1E+M”, Arad,
zona Grădina Poștei, Jud. Arad, proiect nr.3/2010, elaborat de SCL& Total Proiect SRL,
beneficiari: Igrășan Raul Alexandru, Igrășan Lucia Daniela, Cohuț Maria,
Bembe Dan Ovidiu, Fildan Teodor, Mihăescu Ana Maria și Mihăescu Mircea

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad.14515 din 03/03. 2011.

-raportul nr. ad.14515 din 03.03.2011 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe individuale D+P+1E+M,, Arad, zona Grădina Poștei, Jud.Arad, proiect nr.3/2010, elaborat de SCL& Total Proiect SRL, beneficiari: Igrășan Raul Alexandru, Igrășan Lucia Daniela, Cohuț Maria, Bembe Dan Ovidiu, Fildan Teodor, Mihăescu Ana Maria și Mihăescu Mircea.

-rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ G.M. 010 – 2000;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) lit.„c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1.Se aprobă avizul Comisiei Tehnice nr.11 din 14.04.2011, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal -,„Zonă locuințe individuale D+P+1E+M, Arad, zona Grădina Poștei, CF nr. 319118 Arad, Grădina Poștei, cu nr cad 15508, CF nr. 300059 Livada, cu top 476/6:476/7/129 Sâtleani, CF 301697 Sâtleani, cu top 476/6:476/7/132, CF 301698 Sâtleani, cu top 476/6:476/7/133, CF 311631 Arad, cu top 476/6:476/7/113, CF 311632 Arad, cu top 476/6: 476/7/131, CF 311633 Arad, cu top 476/6:476/7/116, CF 311644 Arad, cu top 476/6, 476/7/115, CF 311645 Arad, cu top 476/6:476/7/114, CF 309138 cu top 476/6:476/7/130, CF 311818 Arad, cu top 476/6, 476/7/111 Sâtleani și CF 314495 Arad, intravilan, str.5, nr.15, Grădina Poștei, cu top 476/6:476/7/152, jud.Arad, proiect nr.3/2010, elaborat de SCL& Total Proiect SRL, beneficiari: Igrășan Raul Alexandru, Igrășan Lucia Daniela, Cohuț Maria, Bembe Dan Ovidiu, Fildan Teodor, Mihăescu Ana Maria și Mihăescu Mircea și RLU aferent, conform anexelor 2-3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul Ghinea Andrei Cătălin și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

S E C R E T A R

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad14515//Ao/ 03.03.2011

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal-,, ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE D+P+1E+M, Arad , zona Grădina Poștei, Jud. Arad.,proiect nr3/2010, elaborat de SCL& TOTAL PROIECT SRL, beneficiari : IGRIȘAN RAUL ALEXANDRU, IGRIȘAN LUCIA DANIELA, COHUȚ MARIA, BEMBE DAN OVIDIU, FILDAN TEODOR, MIHĂESCU ANA MARIA și MIHĂESCU MIRCEA.

„Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr 986/2010, cât și a faptului că imobilele propuse vor îmbunătăți aspectul estetic și funcțional al zonei studiate, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE D+P+1E+M,, Arad , zona Grădina Poștei, Jud. Arad.,proiect nr3/2010, elaborat de SCL& TOTAL PROIECT SRL, beneficiari : IGRIȘAN RAUL ALEXANDRU, IGRIȘAN LUCIA DANIELA, COHUȚ MARIA, BEMBE DAN OVIDIU, FILDAN TEODOR, MIHĂESCU ANA MARIA și MIHĂESCU MIRCEA., cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

Primăria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.ad24929/ Ao/ 03.03.2011

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE D+ P+1E+M,, Arad , zona Grădina Poștei, Jud. Arad.,proiect nr3/2010, elaborat de SCL& TOTAL PROIECT SRL, beneficiari : IGRIȘAN RAUL ALEXANDRU, IGRIȘAN LUCIA DANIELA, COHUȚ MARIA, BEMBE DAN OVIDIU, FILDAN TEODOR, MIHĂESCU ANA MARIA și MIHĂESCU MIRCEA.,.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarilor certificatului de urbanism nr.986/2010, emis de Primăria Municipiului Arad.

Terenul în suprafață de 10565,00 mp, este amplasat în Arad zona Grădina Poștei având caracterul de teren agricol în intravilan și face parte din UTR. Nr.57, zonă cu interdicție de construire până la elaborare de PUZ.

Obiectivul propus, se realizează pe terenuri proprietate privată, conform Extraselor de Carte Funciară nr. 319118 cu nr cad 15508, cf nr. 300059 cu top 476/6, 476/7/129, cf 301697 cu top 476/6, 476/7/132, cf 301698 cu top 476/6, 476/7/133, cf 311631 cu top 476/6, 476/7/113, cf 311632 cu top 476/6, 476/7/131, cf 311633 cu top 476/6, 476/7/116, cf 311644 , cu top 476/6, 476/7/115, cf 311645 cu top 476/6, 476/7/114, cf 309138 cu top 476/6, 476/7/130, cf 311818 cu top 476/6, 476/7/111 și cf 314495 cu top 476/6, 476/7/152.

Accesul la parcele se va realiza din str. Grădina Poștei, urmând a se realiza drumuri de acces corespunzătoare care vor întregii trama stradală a zonei aflată în studiu.

ECHIPARE EXISTENTĂ

În zonă (circa 100 m) există la ora actuală utilități ce pot fi extinse: gaz, canalizare menajeră , pluvială, energie electrică și apă.

Documentația prezentă s-a întocmit în vederea construirii de locuințe unifamiliale în regim de înălțime D+P+1E+M , realizare de alei pietonale, parcare auto și amenajarea unor spații verzi în incintă.

În cadrul studiului , pentru fiecare parcelă a fost stabilită limita maximă de amplasare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniamentul drumurilor a fost stabilită la 10,00m. Clădirile vor fi amplasate individual pe lot sau cuplate pe limita de proprietate cu respectarea distanțelor prevăzute în Codul Civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventualele intervenții. Clădirile vor fi retrase față de spatele lotului cu minim 20,00m. În cazul în care se va alege tipul de construcții cuplate se vor prevedea cel puțin șase parcele .

Regimul de înălțime a construcțiilor propus este condiționat de rațiuni funcționale și de încadrarea urbanistică în zonă și va fi de maxim D+.P+1+M. POT max. 40% și CUT max 1.6_

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră, energie electrică și gaz se va face prin racordarea la rețelele aflate în zonă.

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

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

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

Documentația tehnică este însoțită de următoarele avize:

-Aviz Compania de apă nr.10930/2010

-AvizeEnel nr.2212/2010

Acord ag. Regională de protecția mediului Timișoara nr.1157/17.12.2010

-Aviz sanitar nr 955/2010

-Aviz e- on gaz nr 5936/ 2010

-Aviz Trans gaz nr. 5264/2010

-Avize P.M.A nr. 4938/T4/2011

-Aviz Transelectrica nr 6363/2010

- Aviz PSI nr. 1509/A/2011

- Aviz ISU nr. 2308/A/ 2011

-Aviz Poliția rutieră nr. 275275/29.08.2010

Având în vedere acestea

P R O P U N E M :

Analizarea oportunității adoptării unei hotărâri prin care să se adopte Planul Urbanistic Zonal ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE D+ P+1E+M,, Arad , zona Grădina Poștei, Jud. Arad.,proiect nr3/2010, elaborat de SCL& TOTAL PROIECT SRL, beneficiari : IGRIȘAN RAUL ALEXANDRU, IGRIȘAN LUCIA DANIELA, COHUȚ MARIA, BEMBE DAN OVIDIU, FILDAN TEODOR, MIHĂESCU ANA MARIA și MIHĂESCU MIRCEA, care îndeplinește prevederile legislației în vigoare și ale regulamentului PUG – ului mun.Arad.

ARHITECT ȘEF
Arh. RADU DRĂGAN

ȘEF SERVICIU
Ing. MIRELA SZASZ

Victor Ghiță/2ex/Victor Ghiță.