

Hr. 24/27.01.2011

HOTĂRÂREA nr. _____
din _____ 2011

privind aprobarea Planului Urbanist de Zonă „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ”, Arad ,Str. Rosmarin FN, beneficiar Suciu Radu Gheorghe și Lucia, proiect nr.46/2009, elaborat de SC MS CAD SRL

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.69802 din 18.11.2010
- raportul nr.ad. 69802 din 18.11.2010 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zonă „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ”, Arad Str. Rosmarin FN, beneficiar Suciu Radu Gheorghe și Lucia, proiect nr.46/2009, elaborat de SC MS CAD SRL
- 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 de Detaliu, indicativ GM. 010 - 2000;

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

HOTĂRÂRE:

Art.1.Se aprobă Avizul tehnic nr.42 din 26.11.2010 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zonă „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ” Arad Str. Rosmarin FN, beneficiar Suciu Radu Gheorghe și Lucia, proiect nr.46/2009, elaborat de SC MS CAD SRL

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

Art.4. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, Suciu Radu Gheorghe și Lucia și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
Lilioara STEPANESCU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
Nr.69802 /18.11.2010

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ”, Arad ,Str. Rosmarin FN, beneficiar Suciu Radu Gheorghe și Lucia, proiect nr.46/2009, elaborat de SC MS CAD SRL

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.1674/04.09.2009, prelungit până la data de 04.09.2011 cât și faptul că prin amenajarea propusă se îmbunătățește aspectul urban al zonei (mobilare parcelă) consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zonă „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ”, Arad ,Str. Rosmarin FN, beneficiar Suciu Radu Gheorghe și Lucia, proiect nr.46/2009, elaborat de SC MS CAD SRL.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



Primăria Municipiului Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr. 69802 /Ao/ 18.11.2010

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ”, Arad ,Str. Rosmarin FN, beneficiar Suciu Radu Gheorghe și Lucia, proiect nr.46/2009, elaborat de SC MS CAD SRL

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a certificatului de urbanism nr. 1674/04.09.2009, prelungit până la data de 04.09.2011, emis de Primăria Municipiului Arad și are ca obiect construirea unui „ZONE REZIDENȚIALE”, Arad ,Str. Rosmarin FN.Documentația a fost elaborată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Terenul este intravilan, proprietate privată în suprafață de 14813 mp, conform extras CF 303679 Arad nr.cad.14040. Suprafața de teren studiată prin proiect este teren viran situat în UTR nr.13-14, conform PUG aprobat . Funcțiunea propusă prin prezenta documentație este de amenajare „zonă rezidențială” cu locuințe individuale în regim de înălțime maxim P+1, locuințe colective în regim de înălțime maxim P+2 și dotările aferente.

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Arad și se învecinează la:

- nord –teren proprietate privată, nr. top.6683/8/a/2
- est – teren proprietate privată, nr. top.6683/8/a/2
- sud – canalul Mureșel
- vest – proprietate privată și este teren viran în intravilan, conform extras CF nr.16540 Arad, nr.Cad.14040, lot 1 și se află în proprietatea privată a familiei Suciu Radu Gheorghe și Lucia.

Principalele funcțiuni propuse sunt:

- a. U.F.R. nr.1- str. Rosmarin
- b. U.F.R. nr.2- zonă de locuințe individuale P+1
- c. U.F.R. nr.3- zonă de locuințe colective P+2 și zonă cu spațiu verde distinct.

De asemenea sunt tratate circulația pietonală, trotuare, parcaje, spațiu verde amenajat, plantație de aliniament și căi de circulație rutieră.

U.F.R. nr.1- str. Rosmarin

Se propune amenajarea și prelungirea străzii Rosmarin (conform acordurilor din declarațiile proprietarilor învecinați nr.5161/10.11.2010 și nr.4438/29.09.2010 autentificate de Biroul notarial Veritas, B-dul Vasile Milea 33-37). Se propune

reamenajarea str. Rosmarin în urma dimensionării sistemului rutier conform traficului preconizat a fi atras la obiectivul proiectat. Echiparea tehnico-edilitară se va face cu racord din str. Rosmarin, bransamentele fiind lăsate în seama proprietarului.

U.F.R. nr.2- zonă de locuințe individuale P+1

Locuințele individuale vor avea un regim de înălțime P+1 cu o suprafață construită la sol de 1700mp(cumulat). Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 10m Se propune amenajarea a 17 parcele care vor fi împrejmuite Hmax împrejmuire = 2m, parcaje în interiorul parcelelor, plantații și platforme.

U.F.R. nr.3- zonă de locuințe colective P+2 și zonă cu spațiu verde distinct.

Se propune amplasarea a două locuințe colective P+2 cu amenajarea de parcaje auto amplasate în vecinătatea construcțiilor. Suprafața construită la sol este de 1400 mp(cumulat). Hmax construcție =15m. Zona rezidențială propusă va beneficia de o zonă cu spațiu verde distinct ce va deservi întreg ansamblul. Se vor planta diferite soiuri de arbori, arbuști și plante de mici dimensiuni, se vor amplasa bănci, se vor amenaja alei pietonale și o zonă de joacă cu mese de ping-pong.

Se vor amenaja 65 locuri de parcare în imediata vecinătate a locuințelor colective. Împrejmuirea parcelei față de domeniul public se va face cu elemente având înălțimea maximă de 2m.

Canalul Mureșel este propus pentru intubare și deasupra lui se va amenaja spațiu verde. Se vor respecta condițiile conform aviz ANIF nr.1702/24.06.2010 (zona de protecție a canalului Mureșel conform MAPDR nr.227 din 23.03.2006 este de 3,0m).

La faza de autorizare a construcțiilor se va reglementa diferența de suprafață din CF și măsurători conform Ordinului nr. 633/2007 cu modificările și completările ulterioare și Ordinul nr. 634/2006 al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate, cu modificările și completările ulterioare.

Echiparea tehnico-edilitară

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a imobilelor propuse, se va realiza prin extinderea rețelei de apă potabilă existentă de pe strada Rosmarin.

Canalizare menajeră și pluvială

Pentru realizarea problemelor legate de evacuarea apelor menajere se va adopta soluția executării unor lucrări de extindere a canalizării menajere publice din zona studiată până în cartierul Bujac-Arad unde sistemul public de canalizare menajeră este în curs de execuție existând șanse de a fi pus în funcțiune în anul 2011.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru execuția racordului, beneficiarul se va adresa către SC ENEL ELECTRICA BANAT SA-sucursala Arad.

Telecomunicații

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, E-mail, etc.) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care dețin rețelele existente în zonă.

Gaze naturale

Pentru asigurarea necesarului de încălzire a obiectivului propus este necesar executarea unor extinderi a rețelei de gaze naturale presiune redusă din conducta existentă pe str. Podului astfel încât să se asigure posibilitatea de racordare în aceasta a fiecărei locuințe individuale și colective

Indicii de ocupare a terenului au următoarele valori :

POT total propus –20,68 %

POT mediu/lot locuințe individuale P+1=25,00 %

POT/lot locuințe colective P+2 =51,58%

Pot max admis =50%

CUT =0.42

CUT/lot locuințe individuale P+1=0.50

CUT/lot locuințe colective P+2 =1.54

Documentația conține următoarele avize:

Nr.crt.	ORGANISME CENTRALE / TERITORIALE INTERESATE	Nr.și data aviz
1.	E-ON GAZ	2380/16.05.2010
2.	Enel Distribuție Banat	1868/10.06.2010
3.	SC Compania de Apă Canal Arad SA	6128/09.05.2010
4.	ROMTELECOM SA	197/14.05.2010
5.	Inspectoratul pt.Situații de Urgență-Vasile Goldis	1537/A/20.05.2010
	Inspectoratul pt.Situații de Urgență-Vasile Goldis-protectie civil[2327/A/20.05.2010
6.	Agencia Regională pentru Protecția Mediului TM	3929/02.08.2010
7.	Autoritatea de Sănătate Publică a jud.Arad	516/07.06.2010
8.	Inspectoratul Poliției Rutiere Arad	275154/21.05.2010
9.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale Administrația Națională a Îmbunătățirilor funciare- Sucursala Teritorială Timiș Mureș Inferior U.A. Arad	1702/24.06.2010
10.	PMA – Birou transporturi	32513/T7/01.07.2010

Având în vedere că zona cuprinsă în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, este rezidențială cu locuințe de tip urban și funcțiuni complementare zonei de locuire, iar realizarea noului obiectiv va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic al zonei

PROPUNEM:

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ”, Arad ,Str. Rosmarin FN, beneficiar Suci Radu Gheorghe și Lucia, proiect nr.46/2009, elaborat de SC MS CAD SRL.

ARHITECT ȘEF
Arh.Radu Drăgan



ȘEF SERVICIU
Ing. Mirela Szasz





Arad, str. Săvârșin, nr.2, bl.172, ap.5
j02/825/2007 cui21599752
tel. 0752 268 666

Beneficiar:
SUCIU RADU-GHEORGHE
SUCIU LUCIA
ZONA REZIDENTIALA
Arad, str. Rosmarin, nr. FN, jud. Arad

VOLUMUL 1:

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării **Zona rezidentiala, Arad, str. Rosmarin, nr. FN, jud. Arad.**
- Beneficiar: **SUCIU RADU-GHEORGHE si SUCIU LUCIA**
- Proiectant general: **MSC ARHITECTURA&DESIGN S.R.L.**
- Data elaborării P.U.Z.: **aprilie 2009**

1.2 OBIECTUL STUDIULUI

Solicitari ale temei program

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit la comanda lui SUCIU RADU-GHEORGHE si SUCIU LUCIA, in vederea realizarii unei zone rezidentiale.

Terenul studiat este amplasat in Arad, str. Rosmarin, nr. FN, jud. Arad.

Documentatia are la baza **Certificatul de Urbanism NR.1674 DIN 04.09.2009** emis de Primaria Municipiului Arad.

Beneficiarul doreste ca prin tema proiectului sa construiasca o zona rezidentiala, platforme betonate si parcare, strada nou propusa, respectiv crearea unor spatii verzi amenajate de incinta, de protectie, de aliniament, locuri de recreatie si un spatiu verde distinct ce va deservi intreg ansamblul de locuinte colective (blocuri P+2) si individuale (case P+1)

Zona rezidentiala, Arad, str. Rosmarin, nr. FN, jud. Arad.

Documentația P.U.Z. are la bază :

- Certificatul de urbanism nr. 1674/04.09.2009 (Anexa nr. 1 in cadrul memoriului general).
- Regulamentul local de urbanism.
- Regulamentul GENERAL de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;

Prezenta documentație s-a întocmit conform prevederilor cuprinse în următoarele acte normative în vigoare:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată)
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată)
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată)
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998)
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 30/1994)
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996)
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995)
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997)
- Legea apelor (nr. 107/1996)
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998)
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998)
- Legea privind zonele protejate (nr. 5/2000)
- Codul civil
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.



- Ordinul comun nr.314RT/16/NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministrului Lucrarilor publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului. -
- Metodologia Cadru de elaborare si continutul documentatiilor pt. P.U.Z. indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul 176/N/2000 de catre M.L.P.T.L.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism
- Prevederile Regulamentului local aferent al PUG ARAD aprobat in CL
- RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU edilitar pentru zona de studiu și terenuri adiacente (vizata de O.J.G.C. Arad)
- Rezultatele colaborării – PRIN AVIZELE si ACORDURILE emise de factorii interesați în teritoriu (in baza documentațiilor de cereri de avize întocmite de către proiectantul general)

DATE de TEMA :

Terenul studiat este in suprafata de 14,813.00 mp proprietate privata, apartinand beneficiarului prezentei documentatii.

SCOPUL PRINCIPAL al STUDIULUI :

INTEGRAREA NOILOR LOCUINTE IN INCINTA CREATA PRIN DOCUMENTATIA PUZ APROBATA.

stabilind prin **REGLEMENTARI** relatii optime de coexistenta pentru:

- locuinte individuale(case P+1)
- locuinte colective(blocuri P+2)
- Spații verzi de aliniament, de protectie si amenajate
- Spatiu verde distinct cu loc de recreatie ce va deservi intreg ansamblul
- Strada nou propusa
- Pietonale, parcaje, accese
- Tehnico- edilitare

ANALIZÂNDU-SE :

- **Asigurarea accesului principal in proprietatea din limita de studiu**
- **Asigurarea de spatii verzi de protectie si amenajate**
- **Echiparea tehnico-edilitară prin prelungirea rețelilor publice de gaz, de electricitate cu iluminat public si de telefonie, apa, bransamentele fiind lasate in seama proprietarului;**
- **Modul de utilizare al terenului si relația cu vecinătățile**

Conform Certificatului de urbanism eliberat de Primaria Mun.Arad, Jud.Arad:

- **Regimul juridic al terenului:** TEREN PROPRIETATE PRIVATA, in intravilan viran.
- **Regimul economic al terenului:**
FOLOSINTA ACTUALA: teren viran in intravilan
FOLOSINTA PROPUASA - Zona rezidentiala.
 Regimul tehnic al terenului stabilit prin C.U.

2. DOCUMENTAȚII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

1. Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în **Planul Urbanistic General al localității ARAD** proiect aprobat in CL ARAD.
2. **RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU** edilitar și imobiliar pentru zona în studiu și terenuri adiacente - pus la dispozitie de catre beneficiar, SUCIU RADU-GHEORGHE si SUCIU LUCIA
3. **STUDIUL GEOTEHNIC** – pus la dispozitie de catre SUCIU RADU-GHEORGHE si SUCIU LUCIA
4. Rezultatele colaborării – PRIN AVIZELE si ACORDURILE emise de factorii interesați în teritoriu (în baza documentațiilor de cereri de avize întocmite de către proiectantul general)



3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Actualmente este teren viran în intravilan. Prin reglementările acestui PUZ aprobat, se va construi o zonă rezidențială, platforme betonate și parcuri, stradă nouă propusă, respectiv crearea unor spații verzi amenajate de incintă, de protecție, de aliniament, locuri de recreație și un spațiu verde distinct ce va deservea întreg ansamblul de locuințe colective (blocuri P+2) și individuale (case P+1)

3.1. Analiza fondului construit existent

Pe terenul studiat, actualmente nu se află nici o construcție, terenul fiind plat, fără denivelări semnificative și nu există vegetație de talie medie sau mare.

3.2. Amplasamentul

Terenul propus spre studiu, în acest scop, prin TEMA este situat în Arad, str. Rosmarin, nr. FN, delimitat de:

La Nord - teren proprietate privată, nr. top. 6683/8/a/2

La Est - teren proprietate privată, nr. top. 6683/8/a/2

La Sud - Canalul Muresel

La Vest - proprietate privată și este teren viran în intravilan, conform extras CF nr. 16540 Arad, nr. Cad. 14040, lot 1 și se află în proprietatea privată a SUCIU RADU-GHEORGHE și SUCIU LUCIA.

Cadrul natural:

- Nu s-a intervenit în morfologia terenului;
- Nu prezintă particularități ce pot interveni în organizarea urbanistică (din punct de vedere al reliefului, a rețelei hidrografice, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale);
- Suprafața terenului nu este sistematizată vertical, dar permite integrarea conceptelor urbanistice de refacere a fiziologiei în zona studiată, în tesutul adiacent, permitându-se o sistematizare verticală a terenului cu intervenții uzuale, minore din acest punct de vedere.
- Cota medie de nivel este 107.37 N.M.N.
- Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat fiind situat în zona Câmpiei de Vest, fără denivelări și fără curbe evidente de suprafață.

In acest context, cadrul natural se definește prin următoarele:

- o Factorii genetici ai climei (variația solară, bilanțul radiativ, poziția geografică, altitudinea, circulația maselor de aer, caracterul suprafeței active) determină existența pe teritoriul localității Arad, județului Arad a unui climat temperat-continental moderat cu influențe oceanice.
- o Regimul temperaturii aerului înregistrează valori medii anuale în jurul a 10,8 grade C, cu abateri maxime de 2 grade C în plus sau în minus de la un an la altul. Temperatura medie a lunii celei mai reci - ianuarie - sunt de 1,1 grade C la Arad, iar temperatura medie a lunii celei mai calde - iulie - atinge 21,4 grade C.
- o Din punct de vedere a precipitațiilor, indicele valorii medii anuale oscilează în jurul valorii a 577 mm la Arad. Efectele fenomenului de seră, prezenta în alte zone ale țării prin furtuni, cu vânt până la valori de 100 km/oră și peste, căderi de grindină, ploi deosebit de abundente (peste 45 l/mp), sunt sporadice și la intervale mari, neexistând o statistică în acest sens.
- o Regimul eolian: indică o frecvență mai mare a vânturilor din sector sud-est (13,7%) și sud (13%), urmate de cele din nord (12,4%), nord-vest (10,7%) și sud-vest (10%). Vitezele medii anuale, variază între 2,6 și 4,3 m/s.
- o Topoclimatul regiunii de câmpie se caracterizează prin cea mai lungă durată de strălucire a soarelui: 2100 ore/an, din care 1500 ore se realizează în semestrul cald; cea mai mare cantitate de radiație globală 115 kcal/cm.p. numai în semestrul cald al anului. Umezeala aerului este în ianuarie de 88% iar în iulie mai mică de 64%. Primul îngheț se produce la finele lunii octombrie. Intervalul zilelor fără îngheț însumează 180 zile.



3.3 STUDIU GEOTEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Prezentul studiu geotehnic face obiectul cercetării terenului de fundare la: ZONA REZIDENTIALA, STR. ROSMARIN, FN, CF-303679, NR CAD 14040 ARAD.

1.2. Cercetarea terenului de fundare s-a făcut cu un foraj manual \varnothing 8 5/8, până la adâncimea de 5,00m.

1.3. Conform ordinului Nr=1216, Normativ privind exigentele și metodele cercetărilor geotehnice a terenurilor de fundare-Indicativ NP-074/2002, amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui factor de risc geotehnic redus, vecinătățile sunt fără riscuri.

2. DATE GENERALE

2.1. *Amplasamentul* cercetat se găsește în localitatea: Arad, pe strada Rosmarin FN.

2.2. *Geomorfologic*, terenul este plan, având stabilitatea generală a terenului asigurată, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

2.3. *Geologic*, amplasamentul cercetat se încadrează în estul depresiunii Panonice, depresiune ce a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv cristalin de vârstă hercinică, peste care stau transgresiv și discordant formațiunile panoniene și cuaternare de natură sedimentară. Cuaternarul are o grosime de cca. 250m și este alcătuit din formațiuni fluviatile și lacustre de vârstă pleistocenă și holocenă în care predomină argilele și nisipurile depuse în alternanță, prezentând o stratificație, în suprafața de natură încrucișată, tipică conurilor de dejecție a marilor riuri.

Însăși orașul Arad este așezat pe conul de dejecție a râului Mureș care este alcătuit din pietrisuri și bolovanisuri nisipoase separate de straturi de argile și prafuri argiloase.

2.4. *Hidrogeologic*, amplasamentul se situează în localitatea Arad iar alternanța de straturi permeabile (pafuri nisipoase și nisipuri cu pietris și bolovanis) permite accensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

2.5. Conform *micronizării seismice* după Codul de Proiectare seismică, privind zonarea valorii de varf a accelerării terenului pentru cutremure având M_r (perioada medie a intervalului de revenire de 100 ani) după P100-1/2006, localității Arad îi corespund: $a_g = 0,16$ și $T_c = 0,7$ sec.

2.6. Adâncimea de îngheț se situează în conformitate cu STAS 6054/77 la 0,80m de nivel teren actual.

3. STRATIFICATIA TERENULUI SI CARACTERISTICILE GEOTEHNICE ALE STRATELOR

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual (conform planului de situație cu amplasamentul lucrărilor de teren, anexat prezentului studiu).

Forajul F1, umplutura are adâncimea de 1.00m, după care până la adâncimea de 3.60m s-a interceptat un complex nisipos cafeniu galbui plastic consistent, iar până în baza forajului s-a interceptat un complex nisipos cu pietris și bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie.

4. APA SUBTERANA

A fost interceptată la adâncimea de 2,80m în forajul efectuat (luna august 2009).

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații cazute în zonă precum și de variația nivelului râului Mureș.

Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 1,60m față de nivel teren.

5. CONCLUZII SI RECOMANDARI

Stratificatia terenului de pe amplasament a fost aratăta la capitolul 3 și este redată amănunțit la finele prezentului studiu pe fișa de forajului.

Din analiza rezultatelor obținute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare se desprind următoarele aspecte importante:

Căsele se vor funda la adâncimea de 1.20m

Presiunea convențională se va lua în calcul pentru D_f indicat și $\rho = 1,00m$, este: $P_{conv} = 230kPa$.

Înainte de turnarea betonului, terenul de fundare de pe amplasament, va fi avizat de către geotehnician.



3.4. Căile de comunicație rutiera, pietonala

Terenul în studiu are asigurat accesul în incinta din strada Rosmarin.

3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona este fără clădiri valoroase și fără vegetație amplă -îndeosebi pe terenurile libere (învecinate) acoperite cu iarba, parțial u.me de culturi agricole.

Pe terenul beneficiarului nu se află nici o construcție, urmând ca prin intermediul acestui PUZ să se stabilească reglementările urbanistice necesare vitalizării acestui teren.

Zona se află într-un proces de dezvoltare urbanistică.

3.6 COOPERAREA ÎN DOMENIUL EDILITAR

1). CERINȚA ȘI RESTITUTIA DE APA

Situația existentă

Alimentare cu apă potabilă

Pe str. Podului și pe str. Rosmarinului există rețele de apă potabilă prin care se asigură alimentarea cu apă a gospodăriilor existente în zona studiată. Aceste rețele de apă aparțin sistemului public de distribuție al apei potabile din Municipiului Arad, pentru care serviciile de exploatare și întreținere sunt asigurate de către operatorul licențiat S.C. COMPANIA DE APA ARAD S.A.

Canalizare menajeră și pluvială

În zona studiată nu există în prezent rețele publice de canalizare menajeră, apele uzate menajere evacuate din gospodăriile amplasate pe str. Podului și Rosmarinului sunt colectate în fose septice individuale care sunt golite periodic prin serviciile de salubritate specializate. În cartierul Bujac al Mun. Arad este în curs de execuție sistemul public de canalizare menajeră, acesta putând fi luat în calcul, după punerea în funcțiune, în ceea ce privește preluarea debitelor de apă uzată menajeră evacuate din zona studiată prin realizarea unor colectoare de canalizare menajeră.

Pentru preluarea apelor pluviale descărcate de pe suprafețele drumurilor existente în zona studiată se utilizează în prezent canalele de colectare de tip deschis adiacente drumului cât și Canalul Muresel existent la sudul proprietății pe care s-a propus realizarea locuințelor.

2). ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ, TELEFONIZARE :

Situația existentă

Pe str. Podului și pe str. Rosmarinului există rețele electrice de distribuție de 0,4kV care deservește în prezent consumatorii de energie electrică de tip casnic existenți pe aceste străzi.

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, E-mail, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care dețin rețelele existente în zona (ROMTELECOM, RDS, etc.).

3). ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:

Situația existentă

Pe str. Podului există rețea de gaze naturale presiune redusă care face parte din sistemul de distribuție gaze naturale al Municipiului Arad. Acest sistem este întreținut și exploatat de către operatorul de distribuție gaze naturale autorizat S.C. E-ON GAZ DISTRIBUTIE S.A. Arad.

4). ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ:

Asigurarea cu energie termică pentru încălzirea spațiilor din cadrul obiectivului se va realiza din resurse proprii, în zona neexistând un sistem de furnizare centralizată a energiei termice, și anume: pentru fiecare locuință familială, respectiv pentru fiecare apartament din blocurile de locuințe propuse se va prevedea câte o centrală termică, cu tiraj forțat, pe gaze naturale care va produce și apă caldă necesară utilizării menajere.



5).GESTIONAREA DESEURILOR

In cadrul localitatii exista serviciul public de salubritate- colectare gunoarie menajere arondat Mun. Arad, la deponia ecologica. Baza este sortarea si reciclarea. Proprietarul va dispune de serviciul de colectare a gunoiului prin contract. Se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120l. Se prevede preselecia de la producator pe principalele tipuri de deseuri urbane: plastic, hartie, sticla, vegetale. Se va asigura o platforma pentru gunoi.

4.STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI

4.1.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA



❖ **Obiective noi solicitate PRIN tema –program**

DATE de TEMA : SCOPUL PRINCIPAL al STUDIULUI :

➤ **INTEGRAREA OBIECTIVULUI PROPUȘ IN INCINTA** stabilind prin **REGLEMENTARI** relatii optime de coexistenta pentru:

- locuinte individuale(case P+1)
- locuinte colective(blocuri P+2)
- Spații verzi de aliniament, de protectie si amenajate
- Spatiu verde distinct cu loc de recreatie ce va deservi intreg ansamblul
- Strada nou propusa
- Pietonale,parcaje, accese
- Tehnico- edilitare

ANALIZÂNDU-SE:

- Posibilitatea accesului pe teren din strada Rosmarin(cu amenajare si prelungire a strazii), respectiv crearea spatiilor verzi ale prospectului stradal**
- Asigurarea de spatii verzi de aliniament stradal, amenajate in incinta, si de protectie.**
- Echiparea tehnico-edilitară prin crearea rețelilor de apa, de electricitate cu iluminat public si de telefonie, gaz, apa, bransamentele fiind lasate in seama proprietarului;**
- Modul de utilizare al terenului si relația cu vecinătățile**

❖ **Functionalitate, amplasarea si conformarea constructiilor**

Prin tema- program, in zona, s-au studiat conditiile de amplasament a cladirilor in contextul zonei. -Ansamblul propus se integreaza la capacitatile maxime ale zonei, in ceea ce priveste nivelul de dotare cu utilitati inclusiv acces carosabil si pietonal

❖ **PRINCIPII de COMPOZITIE pentru realizarea obiectivelor noi, integrarea noilor amenajari, armonizarea cu constructiile existente si mentinute**

Odata cu amenajarea zonei de studiu se urmareste:

- bordarea laturilor drumurilor
- asigurarea canalizarii pluviale pe caile de circulatie, asigurarea de spatiu verde de aliniament
- tratarea diferita ca textura si materiale a cailor de circulatie (trotuare ambientale)

Crearea unui cadru construit viabil, ce poate sa asigure calitati superioare a vietii in zona studiată, integrand terenul in caracterul localitatii.

Terenul pe care urmeaza a se realiza lucrarea este proprietate privata a lui SUCIU RADU-GHEORGHE si SUCIU LUCIA conform C.F. Nr. 303679 si este in suprafata de 14,813.00mp.

Terenul are o forma neregulata cu dimensiuni de L=130.00m , L=151.80mp si l =125.50mp, l=36.50mp, l= 34.40mp. Acesta se invecineaza cu:

La Nord- teren proprietate privata,nr. top. 6683/8/a/2

La Est – teren proprietate privata,nr. top. 6683/8/a/2

La Sud – Canalul Muresel

La Vest – proprietate privata si este teren viran in intravilan, conform extras CF nr. 303679 Arad, nr. Cad.14040, si se află în proprietatea privata a SUCIU RADU-GHEORGHE si SUCIU LUCIA.

Terenul in studiu are asigurat accesul in incinta din strada Rosmarin, conform plansei nr. 02S.

Ansamblul propus va avea un regim de inaltime **parter + 1 etaj** pentru locuintele individuale si **parter + 2 etaje** pentru locuintele colective.

Finisaje interioare:

Pardoseli : parchet
 gresie la baie si bucatarie
 peretii : gips carton si vopseli lavabile
 placaje: cu faianta la baie si bucatarie

Finisaje exterioare:

tamplarii: de PVC cu geam termorezistent
 invelitoare: din membrana hidroizolanta

PRESCRIPTII SPECIFICE:**a. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI:****a.1. OCUPAREA TERENULUI ADMISĂ:**

Materialele de constructie se vor stabili ulterior

Locuintele individuale vor avea un regim de inaltime P+1, cu o suprafata construita la sol de 1,700.00 mp. Locuintele colective vor avea o suprafata construita la sol de 1,400.00mp.

La parterul fiecarei case, vom avea cate un living room, o baie, o bucatarie, un birou si casa scarii iar la etaj se vor gasi 3 dormitoare cu dressing si o baie.

-înălțimea maximă a cladirilor va fi de H=15m, terenul va avea un procent de ocupare a terenului P.O.T.=20.68%, coeficientul maxim de utilizare a terenului fiind C.U.T.=0.42 .

a. 2. OCUPAREA TERENULUI INTERZISĂ:

În zona studiată nu se vor amplasa construcții cu regim de înălțime mai mare de 15m, de asemenea nu se vor amplasa construcții sau anexe gospodărești (pentru creșterea animalelor).

b. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI:**b.1. ACCESE ȘI DRUMURI:****b.1.1. ACCESUL ÎN INCINTA:**

Terenul în studiu are asigurat accesul în incinta din strada Rosmarin, conform plansei nr. 02S.

b.1.2. SISTEMATIZAREA VERTICALĂ:

Lucrările de sistematizare verticală au ca scop crearea unei platforme unitare, la cote foarte apropiate de cele existente, terenul fiind în mare măsură la aceeași cotă.

b.1.3. PLATFORME DE INCINTĂ:

-îmbrăcăminte asfaltică din două sau trei straturi sau pavaje

-fundăție de balast stabilizat și balast

Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platforme conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate.

b.1.4. PARCAJE:

Parcajele sunt concepute în incinta parcelei, în vederea unei deserviri optime a obiectivelor propuse, și sunt în număr de 65 (pentru locuințele colective) și 17 (pentru locuințele individuale).

Structura carosabilă a parcajelor va fi alcătuită în principiu din platforme betonate sau pavaje.

b.2 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU SPAȚIILE PUBLICE STRADALE:

Casele vor fi amplasate la 5.50 metri de la limita de proprietate a parcelelor propuse.

Distanța minimă a cladirilor independente, cu fațade cu ferestre, față de limita parcelei vecine este de 2.50m.

Casele vor avea regimul de înălțime maxim 10m.

b.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:**•FAȚADE:**

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli din praf de piatră, placaje aparente din piatră sau cărămidă, tâmplării PVC sau metal.



•ACOPERIȘURI:

Se vor realiza învelitori din șarpantă de metal acoperită cu tabla cutată sau membrane de tip Tegola.

•ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirea parcelei față de domeniul public se va face cu elemente cu înălțime maximă 2.00m, transparente cu un soclu plin de maxim 50cm. Nu se vor accepta sub nicio formă împrejmuiri opace.

Împrejmuirile față de celelalte vecinătăți se vor face cu elemente opace sau transparente din zidărie de cărămidă sau boltari prefabricați, sau din structuri de stâlpi metalici cu fundații de beton închideri de plasa de sarma, cu înălțimi maxime de 2.00m.

b.4. PLANTAȚII:

Pe terenul destinat amplasării obiectivului se propune a se planta și amenaja terenul rămas liber de construcții. Aceasta se va face pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, care vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii urbane create.

Teren aferent		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	teren viran	14,988.22	100.00	0.00	0.00
2	locuinte individuale P+1 propuse	0.00	0.00	1,700.00	11.34
3	locuinte colective P+2 propuse	0.00	0.00	1,400.00	9.34
4	spatiu verde amenajat pe parcela	0.00	0.00	5,436.34	36.27
5	spatiu verde amenajat de aliniament	0.00	0.00	44.00	0.30
6	spatiu verde distinct	0.00	0.00	1,100.00	7.34
7	pletonal	0.00	0.00	1,622.77	10.83
8	terase,parcaje,drum pavat si accese	0.00	0.00	2,415.38	16.11
9	strada nou propusa	0.00	0.00	768.73	5.13
10	strada Rosmarin	0.00	0.00	501.00	3.34
		14,988.22	100.00	14,988.22	100.00

4.2. PROTECTIA MEDIULUI

Criterii

pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului

Problemele de protectia mediului sunt analizate in cap. 3.7 pe subcapitole in concordanta cu cadrul continut PUZ GM 010/2000 coroborat cu MG1213/2006- M.O.-802/25.09.2006, ANEXA 1,2 si 3-criterii selectie in stabilirea necesitatii evaluarii asupra mediului, CAP 1,2,3 si ordin aplicare L50(91-nr1430)2005 din M.O. 525 BIS din 13.09.2005-Anexa1 si Anexa 3-lista A.B.

Pe baza acestor elemente, analizand prevederile HG 1076/2004-Anexa 1: Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului, apreciem urmatoarele, privind:

1.Characteristicile planului:

a.)Gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie privinta alocarii resurselor.



Planul PUZ creeaza in totalitate cadrul pentru activitatile viitoare preconizate- locuinte individuale P+1 si colective P+2, sa fie in concordanta cu prevederile legale privind amplasamentul, natura si amploarea investitiei, conditiile concrete de functionare si sa nu prezinte nici un efect semnificativ, potential negativ asupra mediului.

Sursele financiare pentru asigurarea corespunzatoare cu utilitati respectiv construirea zonei rezidentiale sunt asigurate in totalitate din fonduri particulare deci realizarea lor nu grefeaza negativ bugetul local.

b.) Gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe inclusiv pe cele care se integreaza sau care deriva din ele

Planul de utilizare a terenului de 14,813.00mp este in concordanta cu:

- PAT-Judetul Arad
- PUG Municipiul Arad si Regulamentul de Urbanism aferent UTR nr. 13-14
- Situatia de fapt a incintei cu propuneri in care nu exista cladiri construite.

Ca atare, realizarea lui nu influenteaza alte planuri si programe in zona dar poate fi si trebuie coordonat cu eventualele documentatii de urbanism ce se vor elabora pentru terenurile adiacente sau limitrofe zonei de locuinte.

c.) Relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu mai ales din perspectiva promovarii durabile

PUZ –Zona rezidentiala este aliniat si in concordanta cu principiile dezvoltarii durabile asigurand din prima faza pana la atingerea capacitatii finale respectarea normelor si consideratiilor de mediu, asigurand pe durata normala de exploatare toate utilitatile necesare bunei functionari si eliminarii riscului de poluare. Sunt asigurate toate conditiile pentru integrarea aspectelor privind consideratiile de mediu aflate in curs de derulare in perspectiva integrarii in UE; prin destinatia de baza, locuire, se elimina riscul poluarii zonei sau afectarii persoanelor din zona.

d.) Relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu(de ex. Planurile si programele legate de gospodarirea deseurilor sau gospodarirea apelor)

Nu genereaza sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizata fiind nepoluanta, iar zona are asigurate toate utilitatile urbane necesare functionarii.

Ca principale acte normative privind protectia mediului ce trebuiesc respectate precizam:

- Se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deseurile rezultate vor fi ridicate de catre o unitate de salubritate autorizata, cele reciclabile- hartie, sticla, carton etc.. –vor fi colectate separat, pe tipuri si vor fi prdate unitatilor specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile , precum si cele al O.U. 78/2000, privind regimul deseurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va mentine in limitele STAS 10.009/88(max 50 dB) si STAS 0130/1986;
- Emisiile de poluanti in aer nu vor depasi valorile impuse de O.462/93 si O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta conditiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile HG856/2002, privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei privind deseurile; HG 349/2002 privind gestiunea ambalajeor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritatile administratiei publice locale sau judetene.

e.) Relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu(de ex. Planurile si programele legate de gospodarirea deseurilor sau de gospodarirea apelor)

Nu este relevant pentru programele nationale sau comunitare de mediu, (nefiind o unitate activa care produce sau gestioneaza deseuri toxice, substante periculoase, ape sau lichide cu continut mare de substante poluante) .

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectate:

a.) Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

Probabilitatea de a afecta mediul este nula – ca durata si frecventa – ca atare nu se pune problema reversibilitatii efectelor, tocmai datorita destinatiilor de baza a cladirilor – locuirea:

b.) Natura cumulativa a efectelor

Nu se pune problema cumularii efectelor, toate materialele utilizate in constructia si utilizarea cladirilor, sunt neutre, netoxice, in general create si agrementate special pentru medii in care stau sau locuiesc oamenii.



c.) Natura transfrontaliera a efectelor

Efectul transfrontalier este exclus, amplasamentul este la o distanta aproximativa de 60 km de frontiera.

d.) Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu

Nu exista nici in conditii accidentale, nici in conditii normale, natura actiunii nu afecteaza sanatatea oamenilor sau starea mediului inconjurator, in vecinatati nu sunt surse de noxe.

e.) Marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate)

Efectele- ca areal de suprafata cat si ca numar de populatie posibil afectate- consideram ca sunt practic nule, neafectand practic locuitorii din zona rezidentiala propusa. Subliniem faptul toate spatiile sunt incalzite, ventilate si iluminate natural si artificial, se respecta toate normele PSI conform P118/1999 privind corelarea sintre categoria de risc de incendiu, gradul de rezistenta la foc si suprafata construita totala.

Se asigura dotare PSI prin hidranti exteriori supraterani si extinctoare portabile in cladiri; accesul masinilor de interventie (pompieri, salvare, aparare civila) prin minimum 2 laturi ale cladirii.

f.) Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat

Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil de afectat, este foarte mica, eventual o incapere din locuintele propuse in incinta, si nu se pune problema de alt areal si nici de valoare acestuia (cap 3,7,8)

I. Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (national, regional sau local) in zona; Nu exista caracteristici naturale speciale;

II. Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu este posibila depasirea standardelor sau valorilor limita de calitate a mediului, in incinta nefiind activate generatoare de noxe, risc poluare, accident, iar functiunea de locuire nu este cu risc de poluare.

III. Folosirea terenului in mod intensiv

Este exclusa folosirea terenului in mod intensiv, procesul maxim de ocupare al terenului studiat cu constructii, POT=20.68%.

g.) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut in plan national, comunitar sau international

In zona nu exista zone sau peisaje cu statut de protejare national, comunitar sau international. Amplasamentul conform PUG si O.2314/04 al MCC, face parte din ansamblul urban Arad, dar in zona nu sunt constructii de valoare deosebita.

3. Concluzii

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu, cunoscand in detaliu caracterul activitatii din zona- locuire, luand in considerare situatiile cu investitii similare apreciem ca investitia nu prezinta nici un risc privind protectia mediului si sanatatea oamenilor.

Aceasta incadrare e sustinuta de faptul ca la toate investitiile similare realizate in tara si un UE au fost autorizate de organele competente in protectia mediului fara probleme, locuirea fiind o activitate nepoluanta.

Proiectantul considera ca prezenta documentatie PUZ se incadreaza in prevederile HG 1076/2004, cap2, Art 5(3) care precizeaza:

-se impun evaluari de mediu numai daca pot avea efecte semnificative asupra mediului, iar in HG1213/06 cap3- ce se incadreaza in criteriile de selectie.

4.3. ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ **CERINTA SI RESTITUTIA DE APA**

4.31. Alimentarea cu apă

Solutia tehnica de alimentare cu apa a obiectivului consta in realizarea unei extinderi a retelei de apa potabila existenta pe str. Rosmarinului pana la amplasamentul obiectivului propus. Pe toate strazile propuse se va amplasa o retea de apa proiectata astfel incat pentru fiecare cladire propusa (locuinta individuala sau locuinta colectiva) sa se poata realiza un bransament individual de apa. La capatul bransamentului proiectat se va realiza caminul de apometru cu amplasare la limita de proprietate a viitorului consumator.

S-a avut in vedere asigurarea necesarului de apa pentru toate folosintele stabilite in cadrul cladirilor cu destinatia locuinte individuale si colective si anume: pentru nevoi menajere (grupuri sanitare, bai, bucatarii), spalare pardoseli, instalatii de prevenire si combatere a incendiului cu hidranti exteriori, etc.



Pentru asigurarea necesarului de apa pentru incendiu se vor prevedea hidranți supraterani Dn80, la distanta de 100m, racordati direct in conducta de serviciu din care se vor alimenta utilajele pentru combaterea incendiilor.

Bransamentele de apa sunt compuse din: conducta de racordare din PEHD cu diametrul $d=32$, 50mm, robinet de concesie cu tija de manevra si capac de protectie, caminul de apometru.

Caminele de apometru se vor amplasa la limita de proprietate a incintei, in exteriorul acesteia astfel incat operatorul de distributie a apei sa poata asigura exploatarea si intretinerea acestor instalatii in conditii optime si in modul cel mai operativ.

Apa calda menajera se va produce local, cu microcentrala termica, amplasata in fiecare locuinta/apartament.

4.3.2. Canalizare menajeră si pluviala

Pentru rezolvarea problemelor legate de evacuarea apelor menajere se va adopta solutia executarii unor lucrari de extindere a canalizarii menajere publice din zona studiata pana in cartierul Bujac- Arad unde sistemul public de canalizare menajera este in curs de executie existand sanse de a fi pus in functiune in anul 2010.

Instalatiile sanitare din locuintele propuse se vor racorda la canalizarea menajera publica prin intermediul racordurilor de canalizare menajera propuse. Aceste racorduri sunt compuse din: conducta de racord din PVC KG cu diametrul $d=200$ mm si caminul de racord realizat din beton, acoperit cu placa din beton armat prevazuta cu capac de fonta pentru vizitare.

Caminul de racord menajer se va amplasa la limita de proprietate a incintei, in exteriorul acesteia astfel incat operatorul de distributie a apei sa poata asigura exploatarea si intretinerea acestor instalatii in conditii optime si in modul cel mai operativ.

Pentru apele pluviale colectate de pe suprafata cailor de acces auto si a parajelor se face propunerea ca acestea sa fie descarcate prin intermediul canalelor de suprafata deschise, realizate la bordura drumurilor din incinta obiectivului. In aceste conditii proiectantul de specialitate drumuri va tine cont de acest aspect astfel incat sa se realizeze pantele de scurgere corespunzatoare.

Apele pluviale colectate atat de pe suprafata acoperisului cat si de pe caile de acces auto si pietonal se vor colecta intr-un rezevor cu separator de hidrocarburi, care se va monta intr-un loc special amenajat. Apele colectate vor fi utilizate pentru udarea spatiilor verzi amenajate in interiorul terenului studiat.

4.3.3. Alimentare cu energie electrica:

Pentru realizarea alimentarii cu energie electrica a obiectivului se propun urmatoarele lucrari:

- Evaluare putere electrica totala necesara:
- Ptot.loc.indiv. = 17×6 KW/locuinta = 102 kW
- Ptot.loc.colect. = 48×4 KW/apart. = 192 kW
- Ptot.ansamblu = 294 KW
- Ptot.ilum.ext.= $0,25$ KW x 17 corpuri ilum.=4,25 KW
- Ptot.inst. = 298,25 KW

Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumarelor și a fișelor tehnologice în vigoare.

Se vor respecta distanțele de apropiere și intersecție prevăzute de prescripții față de construcțiile și instalațiile existente sau proiectate de ceilalți deținători de utilități din zonă conform avizelor obținute.

Punctul de delimitare între consumator si furnizor va fi blocul de masura si protectie trifazat prevazut in incinta obiectivului.

Pentru stabilirea solutiei definitive de alimentare cu energie electrica, intocmirea proiectului tehnic si pentru executia racordului , beneficiarul se va adresa catre S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A.-sucursala Arad.



4.3.4. Alimentare cu energie termica:

Asigurarea cu energie termica pentru incalzirea spatiilor din cadrul obiectivului se va realiza din resurse proprii, in zona neexistand un sistem de furnizare centralizata a energiei termice, si anume: pentru fiecare locuinta/apartament se va prevedea montarea unei centrale termice pe gaze naturale individuale care va produce si apa calda necesara utilizarilor menajere.

4.3.5. Alimentarea cu gaze naturale

Asigurarea cu gaze naturale pentru producerea energiei termice in vederea incalzirii locuintelor propuse se va realiza prin executarea urmatoarelor lucrari:

1. Executarea unei extinderi a rețelei de gaze naturale presiune redusa din conducta existenta pe str. Podului astfel incat sa se asigure posibilitatea de racordare in aceasta a fiecărei locuinte individuale si colective. Rețeaua de gaze naturale proiectata se va amplasa pe drumul propus cu precadere in zona verde sau trotuar.
2. Executarea bransamentelor de gaze naturale presiune redusa din conducta proiectata si a posturilor de reglare-masurare care se vor amplasa la limita de proprietate a fiecărei locuinte.
3. Executarea instalatiilor de utilizare gaze naturale-presiune joasa, de la P.M. la consumatorii de gaze naturale solicitati, pentru fiecare locuinta/apartament.

Pentru realizarea efectiva a acestor lucrari investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate catre Operatorul de distributie a gazelor naturale S.C. E-ON GAZ S.A. Arad pentru a obtine aprobarile necesare si pentru avizarea proiectelor in vederea executiei.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile HG 1043/2004 si a Normelor Tehnice NT-DPE – 01/2008.

4.3.6. Asigurarea cu servicii de telecomunicatii

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, E-mail, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atesati care detin rețelele existente in zona (ROMTELECOM, RDS, etc.).

5. BREVIARE DE CALCUL

4.5. BREVIAR DE CALCUL APA POTABILA

1. NECESARUL SI CERINTA DE APA

Necesarul de apa potabila

Necesarul de apa s-a determinat pt. un numar de 195 persoane care vor locui permanent locuintele proiectate

1.1.2. Apa pentru nevoi igienico-sanitare

Necesarul de apa se va determina conform STAS 1478-90 "Alimentare cu apa la constructii civile și industriale – Instalatii sanitare", tabel 4 si SREN 1343-2006.

$$\begin{aligned} -195 \text{ persoane} \times 120 \text{ l/omxzi} &= 23400 \text{ l/zi} \\ N &= 23400 \text{ l/zi} = 23,40 \text{ mc/zi} \end{aligned}$$

debit zilnic mediu

$$Q_{1 \text{ zi med.}} = N = 23,40 \text{ mc / zi}$$

debit zilnic maxim

$$Q_{1 \text{ zi max}} = K_{zi} \times Q_{1 \text{ zi med.}} = 1,3 \times 23,40 = 30,42 \text{ mc/zi}$$



debit orar maxim

$$Q_{1 \text{ orar max.}} = 1/24 \times K_o \times Q_{zi \text{ max.}} = 1/24 \times 3 \times 30,42 = 3,80 \text{ mc/h}$$

Rezulta debitele totale de apa :

$$\begin{aligned} Q_{zi \text{ med.}} &= 23,40 \text{ mc/zi} = 0,27 \text{ l/s} \\ Q_{zi \text{ max}} &= 30,42 \text{ mc/zi} = 0,35 \text{ l/s} \\ Q_{\text{orar max.}} &= 3,80 \text{ mc/h} = 1,05 \text{ l/s} \end{aligned}$$

Cerinta de apa functie de nevoile tehnologice si pierderile din sistem :

$$\begin{aligned} Q_{szimed} &= K_s \times K_p \times Q_{zimed} = 1,15 \times 1,005 \times 23,40 = 27,05 \text{ mc/zi} = 0,31 \text{ l/s} \\ Q_{zimax} &= K_s \times K_p \times Q_{zimax} = 1,15 \times 1,005 \times 30,42 = 35,16 \text{ mc/zi} = 0,41 \text{ l/s} \\ Q_{oramax} &= K_s \times K_p \times Q_{oramax} = 1,15 \times 1,005 \times 3,80 = 4,60 \text{ mc/h} = 1,28 \text{ l/s} \end{aligned}$$

2.SURSA DE APA

1. Sursa de apa (bransamentul) trebuie sa asigure debitul necesar pentru consumul menajer al fiecarei locuinte/apartament.

2. Sursa de apa (extinderea de retea) trebuie sa asigure debitul necesar pentru consumul menajer aferent ansamblului de locuinte, plus debitul de unui incendiu exterior ($Q_{ie} = 5,0 \text{ l/s}$).

$$Q_{\text{retea}} = Q_{\text{orar max.}} + Q_{ie} = 1,28 + 5,0 \text{ l/s} = 6,28 \text{ l/s}$$

5.2.BREVIAR DE CALCUL CANALIZARE MENAJERA SI PLUVIALA

1. Debitul de canalizare menajeră se determină conform STAS 1846/90

$$\begin{aligned} Q_{U \text{ zi mediu}} &= Q_{zi \text{ med}} = 27,05 \text{ mc/zi} = 0,31 \text{ l/s} \\ Q_{U \text{ zi max}} &= Q_{zi \text{ max}} = 35,16 \text{ mc/zi} = 0,41 \text{ l/s} \\ Q_{U \text{ orar max}} &= Q_{\text{orar max}} = 4,60 \text{ mc/h} = 1,28 \text{ l/s} \end{aligned}$$

Apele uzate menajere de la instalatiile sanitare interioare ale fiecarei locuinte propuse se vor colecta si apoi deversa in canalizarea menajera stradala, propusa, prin intermediul unor racorduri de canalizare individuale, din PVC D=160mm.

2. Debitul de apa pentru canalizare pluviala se determină conform STAS 1846/90

$$Q_c = m \times S \times \Phi \times i \quad \text{l/s in care: } m = 0,8;$$

S = suprafata de calcul:

S1= supraf. construita = 3100 mp = 0,31 ha;

S2= drumuri si platforme = 5308 mp = 0,5308 ha,

S3= spatii verzi = 6580 mp = 0,658 ha,

Φ = coeficient de scurgere: $\Phi_1 = 0,95$; $\Phi_2 = 0,70$; $\Phi_3 = 0,15$;

i=intensitatea ploii de calcul, stabilita in functie de frecventa normata a ploii de calcul, care este 2/1. si durata teoretica a ploii de calcul t.

$$Q_c = 0,8 \times (0,31 \times 0,95 + 0,5308 \times 0,70 + 0,25 \times 0,658) \times 120 = 79,74 \text{ l/s}$$

Apele pluviale colectate de pe platformele carosabile se vor deversa in rezervorul cu separator de hidrocarburi propus.

Cantitatea de ape pluviale colectate in rezervorul cu separator de hidrocarburi se determina astfel :

$$Q_{an} = S_2 \times 98 \text{ l/mp} = 520184 \text{ l/an} = 520,184 \text{ mc/an}$$

$$Q_{zi} = Q_{an} / 60 \text{ zile-ploaie/an} = 8,7 \text{ mc/zi}$$



5.3.BREVIAR DE CALCUL ENERGIE ELECTRICA

Evaluare putere electrica totala necesara:

Ptot.loc.indiv. = 17 x 6 KW/locuinta = 102 kW

Ptot.loc.colect. = 48 x 4 KW/apart. = 192 kW

Ptot.ansamblu = 294 KW

Ptot.ilum.ext.=0,25KW x 17 corpuri ilum.=4,25 KW

Ptot.inst. = 298,25 KW

5.4.BREVIAR DE CALCUL GAZE NATURALE

1. DATE DE CALCUL

1.1. Debit instalat pentru încălzire spații birouri

Formula de calcul a debitului de gaze naturale necesar încălzirii spațiilor este:

$$Q_{inc.} = V \cdot q_{sp} : \eta : H_i, \quad \text{în care:}$$

V - volumul spațiilor de încălzit;

q_{sp} - necesarul de căldură specific; $q_{sp} = 45 \text{ kcal/h}\cdot\text{mc}$

Necesarul de căldură specific a fost calculat ținând cont de structura materialelor de construcție, de suprafața ușilor, geamurilor, expunerea la vânt și orientarea clădirii.

$\eta = 0,88$ - randamentul instalației;

$H_i = 8500 \text{ kcal/Nmc}$ - puterea calorică a gazului natural

- pentru locuinte individuale

- incalzire :

V locuinta = 430 mc

$Q_{inc} = 430 \text{ mc} \cdot 50 \text{ kcal/h}\cdot\text{mc} : 0,9 : 8500 \text{ kcal/Nmc} = 2,8 \text{ Nmc/h}$

-preparare hrana :

$Q_{prep.} = 0,67 \text{ Nmc/h}$

$Q_{tot./locuinta} = 3,47 \text{ Nmc/h}$

$Q_{tot./locuinte ind.} = 17 \times 3,47 \text{ Nmc/h} = 58,99 \text{ Nmc/h}$

- pentru locuinte colective

- incalzire :

V locuinta = 300 mc

$Q_{inc} = 300 \text{ mc} \cdot 40 \text{ kcal/h}\cdot\text{mc} : 0,9 : 8500 \text{ kcal/Nmc} = 1,6 \text{ Nmc/h}$

$Q_{inst.} = 2,8 \text{ Nmc/h}$

-preparare hrana :

$Q_{prep.} = 0,67 \text{ Nmc/h}$

$Q_{tot./locuinta} = 3,47 \text{ Nmc/h}$

$Q_{tot./locuinte ind.} = 48 \times 3,47 \text{ Nmc/h} = 166,56 \text{ Nmc/h}$

Debitul total instalat pentru încălzire+preparare ACM si preparare hrana pentru intreh ansamblul de locuinte este:

$$Q_{inst.tot.} = 225,55 \text{ Nmc/h}$$

5.5.REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI

Terenul propus spre studiu, în acest scop, prin TEMA este situat în Arad, str. Rosmarin, nr. FN, delimitat de:

La Nord- teren proprietate privata,nr. top. 6683/8/a/2

La Est – teren proprietate privata,nr. top. 6683/8/a/2

La Sud – Canalul Muresel

La Vest – proprietate privata si este teren viran in intravilan, conform extras CF nr. 303679 Arad, nr. Cad.14040 si se află în proprietatea privata a SUCIU RADU-GHEORGHE si SUCIU LUCIA.



Actualmente este teren viran in intravilanul localitatii Arad. Prin reglementarile acestui PUZ aprobat, in vederea vitalizarii zonei, se va construi o zona rezidentiala

6.OBSERVAȚII ȘI CONCLUZII

Pentru întocmirea prezentei documentații de urbanism au fost consultate următoarele proiecte din seria urbanism și amenajarea teritoriului din colecția "Metodologii - cadru" pentru elaborarea documentațiilor de urbanism, elaborate de Institutul de cercetare, proiectare în urbanism și amenajarea teritoriului "URBANPROIECT" al M.L.P.A.T.

•Regulamentul local de urbanism.

•Regulamentul GENERAL de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;

Prezenta documentație s-a întocmit conform prevederilor cuprinse în următoarele acte normative în vigoare:

- Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor(nr. 50/1991, republicata)
- Legea fondului funciar(nr. 18/1991, republicata)
- Legea administratiei publice locale(nr. 69/1991, republicata)
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor(nr. 54/1998)
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica(nr. 30/1994)
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare(nr. 7/1996)
- Legea privind calitatea in constructii(nr.10/1995)
- Legea privind protectia mediului(nr. 137/1995, republicata)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor(nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr 43/1997)
- Legea apelor(nr. 107/1996)
- Legea privind proprietatea publica su regimul juridic al acesteia(nr. 213/1998)
- Legea privind regimul concesiunii(nr. 219/1998)
- Legea privind zonele protejate(nr. 5/2000)
- Codul civil
- Ordinul ministrului Sanatatii nr 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- Ordinul comun nr.314RT/16/NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministrului Lucrarilor publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
- Metodologia Cadru de elaborare si continutul documentatiilor pt. P.U.Z. indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul 176/N/2000 de catre M.L.P.T.L.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism

Astfel, din cele expuse mai sus REZULTA :

P.U.Z. – Zona rezidentiala, Arad, str. Rosmarin, nr. FN, jud Arad.

ARAD, jud. Arad creaza cadrul pentru urmatoarele actiuni viitoare:

A)Intocmirea de documentatii pentru cereri de avize din partea FACTORILOR INTERESATI in teritoriu, dupa cum urmeaza SI OBTINEREA AVIZELOR, CE SE CONSTITUIE IN PLATFORMA DE COLABORARE INTRE DIFERITI FACTORI INTERESATI IN TERITORIU:inclusiv C.L. ARAD: aviz unic emis de catre Comisia Tehnica

B)realizarea proiectului tehnic de Sistematizare Verticala a zonei

REALIZAREA DE PROIECTE TEHNICE de specialitate pentru:

- alimentare cu energie electrica
- alimentare cu apa potabila
- realizarea de cai de circulatie rutiera si pietonala
- canalizarea apelor meteorice din suprafata studiata – prin rigole stradale



OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Cresterea valorii imobiliare a terenurilor in zona
- Cresterea suprafetelor destinate spatiilor verzi amenajate
- Reabilitarea si dezvoltarea zonei si sistemului edilitar , in ansamblu
- Salubritatea zonei

După aprobarea P.U.Z., investitorul, pe baza Certificatului de urbanism emis de Primaria Municipiului Arad, va trece la fazele P.A.C. de proiectare, intocmirea P.O.E.,documentatii in baza carora se obtine autorizatia de construire, verificarea documentatiilor de catre verificatori M.L.P.T.L., etc....

APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Terenul studiat are un mare potential de dezvoltare pentru localitatea Arad, atat prin realizarea unui cadru construit nou, dar si prin atragerea unui nou segment de populatie. **Prin tratarea fiecarui aspect, pe capitole, s-a obtinut o solutie incheagata si controlabila, respectandu-se dinamica de dezvoltare a zonei si prevederile P.U.G.-ului.**

Prin tema si solutie urbanistica se caută a se realiza o zonă de locuinte, în care omul și activitatea acestuia se va îngemăna cu mediul construit și cu cel natural.

Arh. MARINEL ALEXANDRU



Urbanism , mediu, organizarea teritoriului

Retele sanitare: s.c. INSTAL 5 F s.r.l.
ing.RASADEA VICTOR

Retele electrice: s.c. INSTAL 5 F s.r.l.
ing.RASADEA VICTOR



Arad, str. Savarsin, nr.2, bl.172, ap.5
j02/825/2007 cui21599752
tel. 0752 268 666

Beneficiar:
SUCIU RADU-GHEORGHE
SUCIU LUCIA
ZONA REZIDENTIALA
Arad, str. Rosmarin, nr.FN, jud. Arad

VOLUMUL 2:

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM - P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării **Zona rezidentiala, Arad, str. Rosmarin, nr. FN, jud Arad.**
- Beneficiar: **SUCIU RADU GHEORGHE si SUCIU LUCIA**
- Proiectant general: **SC MSC ARHITECTURA&DESIGN S.R.L.**
- Data elaborarii P.U.Z.: **APRILIE 2009**

1.2 OBIECTUL STUDIULUI

Solicitari ale temei program

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit la comanda beneficiarului, SUCIU RADU-GHEORGHE si SUCIU LUCIA, in vederea realizarii unei zone rezidentiale cu 17 locuinte individuale P+1 si 2 locuinte colective P+2.

Terenul studiat este amplasat in jud. Arad, str. Rosmarin, nr. FN, jud Arad.

Documentatia are la baza **Certificatul de Urbanism NR.1674 DIN 04.09.2009** emis de Primaria Municipiului Arad.

Beneficiarul doreste ca prin tema proiectului sa construiasca o zona rezidentiala, platforme betonate si parcuri, respectiv crearea unor spatii verzi amenajate si un spatiu verde distinct ce va deservi intreg ansamblul propus.

DATE de TEMA :

Terenul studiat este in suprafata de 14,813.00 mp proprietate privata, apartinand beneficiarului prezentei documentatii.

SCOPUL PRINCIPAL al STUDIULUI :

INTEGRAREA NOILOR LOCUINTE IN INCINTA CREATA PRIN DOCUMENTATIA PUZ APROBATA.

stabilind prin **REGLEMENTARI** relatii optime de coexistenta pentru:

- locuinte individuale (case P+1)
- locuinte colective (blocuri P+2)
- Spatii verzi de aliniament, de protectie si amenajate
- Spatiu verde distinct cu loc de recreatie ce va deservi intreg ansamblul
- Strada nou propusa
- Pietonale, parcaje, accese
- Tehnico-edilitare

ANALIZANDU-SE :

➤ **Asigurarea accesului principal in proprietatea din limita de studiu**

➤ **Asigurarea de spatii verzi de protectie si amenajate**

➤ **Echiparea tehnico-edilitara prin prelungirea retelelor publice de gaz, de electricitate cu iluminat public si de telefonie, apa, bransamentele fiind lasate in seama proprietarului;**

➤ **Modul de utilizare al terenului si relatia cu vecinatatile**



•Regimul juridic al terenului: TEREN PROPRIETATE PRIVATA, in intravilan viran.

•Regimul economic al terenului:

FOLOSINTA ACTUALA: teren viran in intravilan

FOLOSINTA PROPUASA - Zona rezidentiala.

Regimul tehnic al terenului stabilit prin C.U.

2. DOCUMENTAȚII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

1. Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în **Planul Urbanistic General al localității ARAD** proiect aprobat in CL ARAD.

2. **RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU** edilitar și imobiliar pentru zona în studiu și terenuri adiacente - pus la dispozitie de catre beneficiar,SUCIU RADU-GHEORGHE si SUCIU LUCIA

3. **STUDIUL GEOTEHNIC** – pus la dispozitie de catre SUCIU RADU-GHEORGHE si SUCIU LUCIA

4. Rezultatele colaborării – **PRIN AVIZELE** si **ACORDURILE** emise de factorii interesați în teritoriu (în baza documentațiilor de cereri de avize întocmite de către proiectantul general)

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Actualmente este teren viran in intravilan. Prin reglementarile acestui PUZ aprobat,se va construi o zona rezidentiala, platforme betonate si parcuri, strada nou propusa, respectiv crearea unor spatii verzi amenajate de incinta, de protectie, de aliniament, locuri de recreatie si un spatiu verde distinct ce va deservi intreg ansamblul de locuinte colective(blocuri P+2) si individuale(case P+1)

3.1. Analiza fondului construit existent

Pe terenul studiat, actualmente nu se afla nici o constructie, terenul fiind plat, fara denivelari semnificative si nu exista vegetatie de talie medie sau mare.

3.2. Amplasamentul

Terenul propus spre studiu, în acest scop, prin TEMA este situat in Arad, str. Rosmarin, nr. FN, delimitat de:

La Nord- teren proprietate privata,nr. top. 6683/8/a/2

La Est – teren proprietate privata,nr. top. 6683/8/a/2

La Sud – Canalul Muresel

La Vest – proprietate privata si este teren viran in intravilan, conform extras CF nr. 16540 Arad, nr. Cad.14040, lot 1 si se afla în proprietatea privata a SUCIU RADU-GHEORGHE si SUCIU LUCIA.

4. DISPOZITII GENERALE

4.1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism(denumit prescurtat RLU) aferent P,U.Z., reprezinta o piesa de de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z.

RLU se elaboreaza in baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism cu adaptare la problematica zonei si reglementarile din PUG.

4.2. Baza legala

La baza elaborarii RLU aferent P.U.Z. stau:

❖Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1995 si Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000.

❖Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona din care face parte obiectul studiului.

Prezenta documentație s-a întocmit conform prevederilor cuprinse în următoarele acte normative în vigoare:

– Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor(nr. 50/1991, republicata)

– Legea fondului funciar(nr. 18/1991, republicata)

– Legea administratiei publice locale(nr. 69/1991, republicata)

– Legea privind circulatia juridica a terenurilor(nr. 54/1998)



- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica(nr. 30/1994)
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare(nr. 7/1996)
- Legea privind calitatea in constructii(nr.10/1995)
- Legea privind protectia mediului(nr. 137/1995, republicata)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor(nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr 43/1997)
- Legea apelor(nr. 107/1996)
- Legea privind proprietatea publica su regimul juridic al acesteia(nr. 213/1998)
- Legea privind regimul concesiunii(nr. 219/1998)
- Legea privind zonele protejate(nr. 5/2000)
- Codul civil
- Ordinul ministrului Sanatatii nr 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- Ordinul comun nr.314RT/16/NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministrului Lucrarilor publica si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
- Metodologia Cadru de elaborare si continutul documentatiilor pt. P.U.Z. indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul 176/N/2000 de catre M.L.P.T.L.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism
 - Prevederile Regulamentului local aferent al PUG ARAD aprobat in CL
 - RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU edilitar pentru zona de studiu și terenuri adiacente (vizata de O.J.G.C. Arad)

Rezultatele colaborării – PRIN AVIZELE si ACORDURILE emise de factorii interesați în teritoriu (in baza documentațiilor de cereri de avize întocmite de către proiectantul general)

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

4.3. Domeniul de aplicare

- ❖ eliberarea Certificatelor de Urbanism si emiterea Autorizatiilor de construire pentru obiective din zona ce nu necesita studii aprofundate;
- ❖ fundamentarea solicitarii unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica;
- ❖ respingerea unor solicitari de construire necomforme cu prevederile PUZ aprobat;
- ❖ declansarea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor;
- ❖ alte operatiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliilor locale.



5. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

❖ REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Propunerea PUZ sustine principiul dezvoltarii durabile, cuprinde referiri si analize ale factorilor de mediu. P.U.Z.ul nu prevede realizarea unor obiective care sa desfasoare activitati cu impact asupra mediului, ci se refera doar la constructia ansamblului de locuinte propus.

Propunerile PUZ nu afecteaza calitatea mediului, impactul este nesemnificativ.

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decit cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoierului menajer, asigurarea debitului de apa potabila, intretinerea retelelor, etc.)

Terenul propus pentru construirea unei zone rezidentiale de locuinte individuale P+1 si locuinte colective P+2 este in prezent o proprietate privata, fara potential agricol, nu se incadreaza in zona protejata.. Patrimoniul natural si cel construit nu va fi afectat.

Nu se prevede desfasurarea unor activitati cu impact semnificativ asupra mediului care sa conduca la depasirea valorilor limita standardizate de calitate pentru nici unul din factorii de mediu.

Amplasamentul studiat nu face parte din zona protejata si nu se afla in vecinatatea zonei protejate.

❖ REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Nu este cazul.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facute astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila, sa se asigure durata minimum de insorire de 1½ h la solstitiul de iarna.

Autorizarea executarii parcelarii este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulative urmatoarele conditii:

- front stradal de minim 8m pentru cladirile insiruite si de minim 12m pentru cladirile izolate sau cuplate pe lot;
- suprafata minima a parcelei de 150m pentru cladiri insiruite si respective 200m pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate intre ele;
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la drumul public(direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- forme si dimensiuni adecvate

Amplasarea fata de drumurile publice:

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice,de deservire, de intretinere si de exploatare
- parcaje,garaje
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare,sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii..etc

Amplasarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

Amplasarea fata de aliniamentul stradal:

Cladirile vor fi amplasate la minim 3,5 metri si maxim 5,5 metri de la limita de proprietate a parcelelor propuse.

Amplasarea in interiorul parcelei:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. In regim cuplat sau izolat, distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii ingradita este de 1.90m. In cazul cladirilor cuplate, distanta minima impusa dintre fatada laterala si limita proprietatii este de 3 m pentru accesul carosabil,conform Codului Civil.

SITUATIA PROPUASA:

Pe parcelele propuse, cladirile vor fi amplasate la 5,50 metri de la limita de proprietate cu accesul stradal. In ansamblul de locuinte propus, nu se vor construi locuinte individuale cuplate (duplex).

Fiecare locuinta individuala P+1 are o deschidere la frontul stradal de 15,50 m. Loturile propuse vor avea o suprafata adecvata conform Codului Civil.

- suprafata minima de teren/lot locuinte individuale P+1 =389.00mp(lot nr. 4)
 - suprafata maxima de teren/lot locuinte individuale P+1 =600.00mp(lot nr. 17)
 - suprafata de teren/lot locuinte colective P+2 =1,357.00mp
- Inălțimea maximă a cladirilor va fi de H=15.00m.

Indicăm cele suprafețe propuse:

Suprafata terenului = 14,988.225 m²

Suprafata construita locuinte individuale P+1 propuse=1,700.00 m²

Suprafata construita locuinte colective P+2 propuse=1,400.00 m²

Suprafata construita totala = 3,100.00 m²

Suprafata desfasurata locuinte individuale P+1 propuse=3,400.00m²

Suprafata desfasurata locuinte colective P+2 propuse=4,200.00m²

Suprafata desfasurata totala =7,600.00m²

P.O.T. total = 20.68%

P.O.T. mediu/lot locuinte individuale P+1 = 25.00%

P.O.T./lot locuinte colective P+2 = 51.58%

P.O.T. maxim admis=50.00%

C.U.T. total = 0.42

C.U.T./lot locuinte individuale P+1 = 0.50

C.U.T./lot locuinte colective P+2 = 1.54



UTILIZARI INTERZISE:

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

Se interzice autorizatia constructiilor de unitati industriale si de depozitare pe terenul studiat.

❖ REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

CONDITII IMPUSE:

Beneficiarul se obliga sa racordeze constructia potrivit regulilor impuse de Primaria Arad, la reseaua centralizata publica atunci cand se va realiza. Tot acesta se obliga sa prelungeasca reseaua existenta atunci cand aceasta are capacitatea necesara. Se obliga sa mareasca capacitatea retelelor publice, existente, fie sa construiasca noi retele.

Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitor sau de catre beneficiar.

PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a localitatii.

Indiferent de modul de finantare, lucrarile prevazute mai sus intra in proprietate publica sau vor ramane in administratia proprie.

SITUATIA PROPUSA:

Solutia tehnica de alimentare cu apa a obiectivului consta in realizarea unei extinderi a rețelei de apa potabila existenta pe str. Rosmarinului pana la amplasamentul obiectivului propus. Pe toate strazile propuse se va amplasa o retea de apa proiectata astfel incat pentru fiecare cladire propusa (locuinta individuala sau locuinta colectiva) sa se poata realiza un bransament individual de apa. La capatul bransamentului proiectat se va realiza caminul de apometru cu amplasare la limita de proprietate a viitorului consumator.

S-a avut in vedere asigurarea necesarului de apa pentru toate folosintele stabilite in cadrul cladirilor cu destinatia locuinte individuale si colective si anume: pentru nevoi menajere (grupuri sanitare, bai, bucatarii), spalatoarele, instalatii de prevenire si combatere a incendiului cu hidranti exteriori. Caminele de apometru se vor amplasa la limita de proprietate a incintei, in exteriorul acesteia astfel incat operatorul de distributie a apei sa poata asigura exploatarea si intretinerea acestor instalatii in conditii optime si in modul cel mai operativ.

Pentru rezolvarea problemelor legate de evacuarea apelor menajere se va adopta solutia executarii unor lucrari de extindere a canalizarii menajere publice din zona studiata pana in cartierul Bujac- Arad unde sistemul public de canalizare menajera este in curs de executie existand sanse de a fi pus in functiune in anul 2010.

Instalatiile sanitare din locuintele propuse se vor racorda la canalizarea menajera publica prin intermediul racordurilor de canalizare menajera propuse. Pentru apele pluviale colectate de pe suprafata cailor de acces auto si a parcajelor se face propunerea ca acestea sa fie descarcate prin intermediul canalelor de suprafata deschise, realizate la bordura drumurilor din incinta obiectivului. In aceste conditii proiectantul de specialitate drumuri va tine cont de acest aspect astfel incat sa se realizeze pantele de scurgere corespunzatoare.

Apele pluviale colectate atat de pe suprafata acoperisului cat si de pe caile de acces auto si pietonal se vor colecta intr-un rezervor cu separator de hidrocarburi, care se va monta intr-un loc special amenajat. Apele colectate vor fi utilizate pentru udarea spatiilor verzi amenajate in interiorul terenului studiat.

Pentru realizarea alimentarii cu energie electrica a obiectivului proiectat se propun urmatoarele lucrari:

-Ptot.loc.indiv. = 17 x 6 KW/locuinta = 102 kW

-Ptot.loc.colect. = 48 x 4 KW/apart. = 192 kW

-Ptot.ansamblu = 294 KW

-Ptot.ilum.ext.=0,25KW x 17 corpuri ilum = 4,25 KW

-Ptot.inst. = 298,25 KW



Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a fișelor tehnologice în vigoare.

Se vor respecta distanțele de apropiere și intersecție prevăzute de prescripții față de construcțiile și instalațiile existente sau proiectate de ceilalți deținători de utilități din zonă conform avizelor obținute.

Punctul de delimitare între consumator și furnizor va fi blocul de masură și protecție trifazat prevăzut în incinta obiectivului.

Asigurarea cu energie termică pentru încălzirea spațiilor din cadrul obiectivului se va realiza din resurse proprii, în zona neexistând un sistem de furnizare centralizată a energiei termice, și anume: pentru fiecare locuință/apartament se va prevedea montarea unei centrale termice pe gaze naturale individuale care va produce și apa caldă necesară utilizărilor menajere.

Asigurarea cu gaze naturale pentru producerea energiei termice în vederea încălzirii locuințelor propuse se va realiza prin executarea următoarelor lucrări:

1. Executarea unei extinderi a rețelei de gaze naturale presiune redusă din conductă existentă pe str. Podului astfel încât să se asigure posibilitatea de racordare în această a fiecărei locuințe individuale și colective. Rețeaua de gaze naturale proiectată se va amplasa pe drumul propus cu precădere în zona verde sau trotuar.
2. Executarea bransamentelor de gaze naturale presiune redusă din conductă proiectată și a posturilor de reglare-măsurare care se vor amplasa la limita de proprietate a fiecărei locuințe.
3. Executarea instalațiilor de utilizare gaze naturale-presiune joasă, de la P.M. la consumatorii de gaze naturale solicitați, pentru fiecare locuință/apartament.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate către Operatorul de distribuție a gazelor naturale S.C. E-ON GAZ S.A. Arad pentru a obține aprobările necesare și pentru avizarea proiectelor în vederea execuției. Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile HG 1043/2004 și a Normelor Tehnice NT-DPE – 01/2008. Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, E-mail, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care dețin rețelele existente în zona (ROMTELECOM, RDS, etc.).

❖ REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

PARCELARE:

Autorizarea executării parcelării este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

-front stradal de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate pe lot;

-suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respective 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate între ele;

-adâncimea aii mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

-asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);

-asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;

-forme și dimensiuni adecvate

-suprafața minimă de teren/lot locuințe individuale P+1 = 389.00mp (lot nr. 4)

-suprafața maximă de teren/lot locuințe individuale P+1 = 600.00mp (lot nr. 17)

-suprafața de teren/lot locuințe colective P+2 = 1,357.00mp

INALTIMEA CONSTRUCȚIILOR:

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

-protejarea și punerea în valoare a mediului natural existent;

-respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a ansamblului;

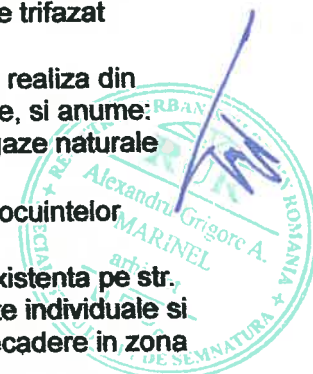
Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în documentația propusă.

-înălțimea maximă a clădirilor va fi de H=15.00m.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului/ parcela va fi de 50% la construcție iar spațiile verzi amenajate vor avea un procent minim de 25%.



SITUATIA PROPUSA:

Fiecare locuinta unifamiliala are o deschidere la frontul stradal de 15,50 m. In ansamblul propus, locuintele individuale vor fi izolate pe lot si nu se vor construi locuinte cuplate(plansa 02.2S).

In ansamblul propus regimul de inaltime stabilit va fi de **parter + 1 etaj, la locuintele individuale si parter + 2 etaje la locuintele colective.**

Procentul total de ocupare al terenului construit/suprafata totala a terenului(14 988.225mp) este de 20.68%.

Procentul total de ocupare al spatiilor verzi (spatii verzi amenajate in interiorul parcelei, spatii verzi de aliniament si spatiu verde distinct ce va deservi intreg ansamblul) /suprafata totala a terenului (14 988.225 mp) este de 43.91%.

• **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

PARCAJE:

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Structura carosabila a parcajelor va fi alcătuită în principiu din platforme betonate sau pavaje.

SITUATIA PROPUSA:

Fiecare parcela propusa cu locuinta P+1 va dispune de parcaj auto, in total fiind 17 loturi si 17 parcaje. Pentru locuintele colective P+2 se vor asigura 65 de locuri de parcare in vecinatatea fiecarui imobil propus.

UTILIZARI INTERZISE:

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

SPATII VERZI SI PLANTATE:

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Realizarea plantarilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata, sub aspectul stabilitatii.

La constructiile noi(constructiile de locuinte) se vor prevedea spatii verzi si plantate in functie de locuire, dar nu mai putin de 2mp/locuitor si minim de 25% spatiu verde amenajat/lot.

SITUATIA PROPUSA:

Pe terenul destinat amplasării obiectivului se propune a se planta și amenaja terenul rămas liber de construcții. Aceasta se va face pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, care vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii urbane create.

- suprafata medie de spatiu verde amenajat pentru locuintele individuale P+1 va fi de: 56,87 mp

- suprafata de spatiu verde amenajat pentru locuintele colective P+2 va fi de: 48,52 mp

- intreg ansamblul va mai dispune de o zona de recreatie - spatiu verde distinct. Se vor planta diferite soiuri de arbori,arbusti si plante de mici dimensiuni, se vor amplasa banci, se vor amenaja alei pietonale si o zona de joaca cu mese de ping-pong.

IMPREJMUIRI:

Împrejmuirea parcelei față de domeniul public se va face cu elemente cu înălțime maximă 2.00m, transparente cu un soclu plin de maxim 50cm. Nu se vor accepta sub nicio formă împrejmuiri opace.

Împrejmuirile față de celelalte vecinătăți se vor face cu elemente opace sau transparente din zidărie de cărămidă sau boltari prefabricati, sau din structuri de stâlpi metalici cu fundații de beton închideri de plasa de sarma, cu înălțimi minime de 1.90m si maxime de 2.10m.



6. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati functionale :

- a. U.F.R. nr. 1- Strada Rosmarin
- b. U.F.R. nr. 2-Zona de locuinte individuale P+1
- c. U.F.R. nr. 3-Zona de locuinte colective P+2 si zona cu spatiu verde distinct

7. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

❖ L P+1	locuinte individuale P+1
❖ L P+2	locuinte colective P+2
❖ Cpt	circulatii pietonale, trotuare
❖ Pj	parcaje
❖ Sv	spatiu verde amenajat
❖ Svd	spatiu verde distinct
❖ Pa	plantatie de aliniament
❖ Ccr	cai de circulatie rutiera



8. UNITATI FUNCTIONALE DE REFERINTA

U.F.R. nr. 1- strada ROSMARIN

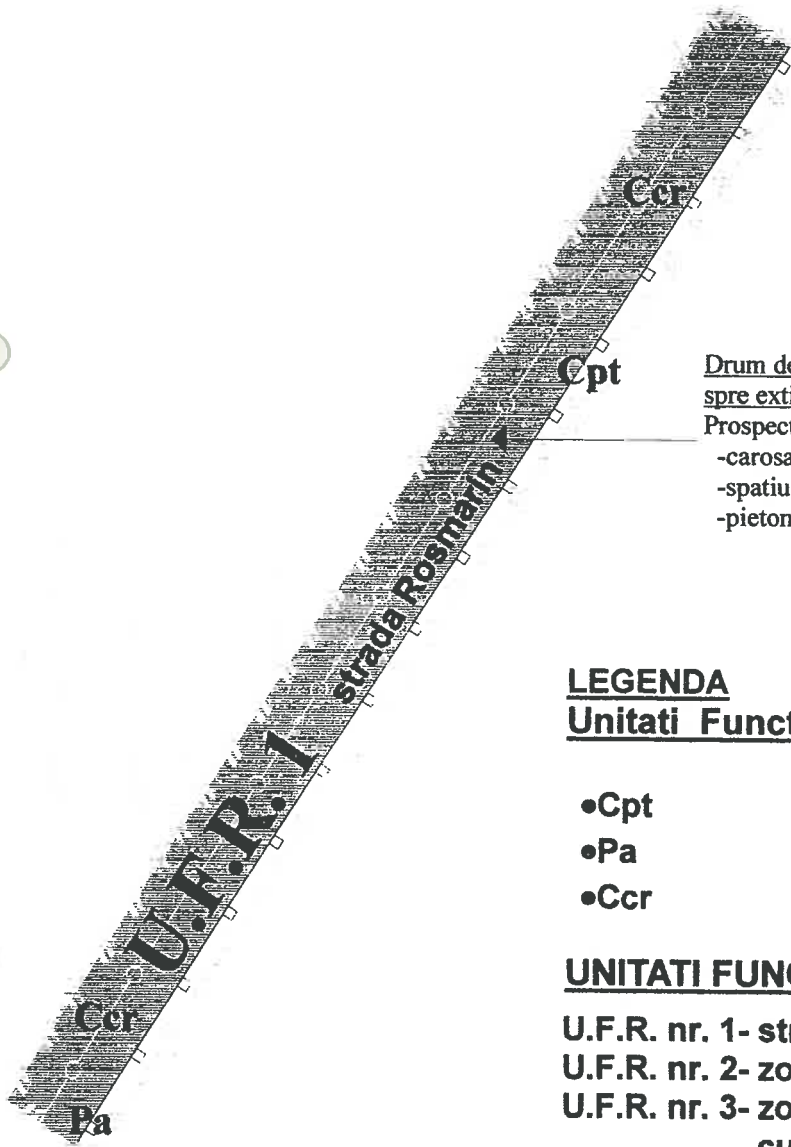
Actualmente, strada ROSMARIN, are o structura carosabila formata din pamant batut, fara laturi bordate ale drumului si fara colectori ai apelor de suprafata.

Prin prezentul studiu se propune reamenajarea strazii Rosmarin prin crearea retelelor optime de circulatie in zona, cu bordarea laturilor drumului, asigurarea canalizarii pluviale pe caile de circulatie, pentru evacuarea apelor meteorice de pe carosabil, tratarea diferita ca textura si materiale(trotuare ambientale-carosabil asfaltat), asigurarea de spatiu verde de protectie si o mai buna iluminare a zonei prin crearea unei retele de iluminat exterior.

Grosimea straturilor rutiere se va stabili în urma dimensionării sistemului rutier, avându-se în vedere datele studiului geotehnic, precum și traficul preconizat a fi atras la obiectivul proiectat. Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platforme conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate.

Echiparea tehnico-edilitară se va face cu racord din strada Rosmarin la sistemul centralizat al localitatii prin crearea retelelor de apa, de electricitate cu iluminat public si de telefonie, gaz, apa, bransamentele fiind lasate in seama proprietarului;





Drum de pamant existent, strada Rosmarin propusa spre extindere si modernizare
 Prospect stradal: 12.00m
 -carosabil dublu sens: 8.00m
 -spatiu verde de aliniament: 1.00m
 -pietonal: 1.00m



LEGENDA

Unitati Functionale de Referinta

- Cpt circulatii pietonale, trotuare
- Pa plantatie de aliniament
- Ccr cai de circulatie rutiera

UNITATI FUNCTIONALE DE REFERINTA

- U.F.R. nr. 1- strada Rosmarin
- U.F.R. nr. 2- zona de locuinte individuale P+1
- U.F.R. nr. 3- zona de locuinte colective P+2 si zona cu spatiu verde distinct

U.F.R. nr. 2- Zona cu locuinte individuale P+1

Prin tema- program, in zona, s-au studiat conditiile de amplasament a cladirilor in contextul zonei. Cladirile se integreaza la capacitatile maxime ale zonei, in ceea ce priveste nivelul de dotare cu utilitati inclusiv acces carosabil si pietonal

Prin prezentul studiu s-au urmarit relatii optime de coexistenta pentru:

- Cladiri de locuinte individuale P+1
- Accese, circulatii rutiere, circulatii pietonale si parcare
- Spații verzi de aliniament, protectie si amenajate
- Retele tehnico- edilitare
- Modul de utilizare al terenului si relația cu vecinătățile
- Posibilitatea accesului pe teren din strada Rosmarin, respectiv crearea spatiilor verzi ale prospectului stradal
- Asigurarea de spatii verzi de aliniament stradal, amenajate in incinta, si de protectie.

Zona la care se face referire este compusa din 17 locuinte inviduale P+1, o strada nou propusa cu acces direct din strada Rosmarin.

Cladirile pot fi construite din:

- structura clasica(zidarie caramida) cu fundatie si planseu peste parter si etaj bin beton armat,
- structura metalica usoara cu inchideri de OSB a exterior si ghips carton la interior, umplutura din spuma de 9 cm, cu fundatie si plansee din beton armat
- structuri de lemn

Se vor asigura tamplarii exterioare si interioare din lemn sau PVC cu geam termoizolant translucid.

Locuintele individuale vor avea un regim de inaltime P+1, cu o suprafata construita la sol de 1,700.00 mp (cumulat).

La parterul fiecarei case, vom avea cate un living room, o baie, o bucatarie, un birou si casa scarii iar la etaj se vor gasi 3 dormitoare cu dressing si o baie. Inaltimea libera pe nivel va fi de maxim 3m.

-Înălțimea maximă a cladirilor va fi de $H=10m$, terenul va avea un procent de ocupare a terenului P.O.T.=20.68%, coeficientul maxim de utilizare a terenului fiind C.U.T.=0.42 (pentru intreaga zona rezidentiala).

Billant de suprafata propus

Suprafata terenului = 14,988.225 m²

Suprafata construita locuinte individuale P+1 propuse=1,700.00 m²

Suprafata desfasurata locuinte individuale P+1 propuse=3,400.00m²

P.O.T. total = 20.68%

P.O.T. mediu/lot locuinte individuale P+1 = 25.00%

P.O.T. maxim admis=50.00%

C.U.T. total = 0.42

C.U.T./lot locuinte individuale P+1 = 0.50



Finisaje interioare:

pardoseli: parchet laminat la camere si holuri

gresie la bai si terase

tencuieli: pe baza de glet

zugraveli: pe baza de vopsele lavabile

tamplarii: de lemn stratificat

placaje: cu faianta la baie

Finisaje exterioare:

tencuieli: speciale de exterior specific Baumit

zugraveli: pe baza mortar de ciment

tamplarii: de PVC cu geam termorezistent

invelitoare: din membrana hidroizolanta

❖ **FATADE:**

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli din praf de piatră, tencuieli

Nota: Se va tine cont de: fatadele, tencuielile decorative si amplasarea golurilor vor trebui sa fie in concordanta si armonie cu intreg ansamblul propus.

1

❖ ACOPERIȘURI:

Se vor realiza învelitori din șarpantă de lemn sau metal, acoperită cu tigla ceramica profilata trasa, tigla metalica sau membrane bituminoase de tip Tegola.

❖ PLATFORME DE INCINTĂ:

- îmbrăcăminte asfaltică din două sau trei straturi sau pavaje
- fundăție de balast stabilizat și balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili în urma dimensionării sistemului rutier, avându-se în vedere datele studiului geotehnic, precum și traficul preconizat a fi atras la obiectivul proiectat. Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platforme conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate.

❖ PARCAJE:

Parcajele sunt concepute în incinta parcelelor, în vederea unei deserviri optime a obiectivului, si sunt in numar de 17.

Structura carosabila a parcajelor va fi alcătuită în principiu din platforme betonate sau pavaje.

❖ PLANTAȚII:

Pe terenul destinat amplasării obiectivului se propune a se planta și amenaja terenul rămas liber de construcții. Aceasta se va face pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, care vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii urbane create.

- suprafata medie de spatiu verde amenajat/ lot, pentru locuintele individuale P+1 va fi de: 56,87 mp;
- intreg ansamblul propus va avea acces la zona de recreatie - spatiu verde distinct. Se vor planta diferite soiuri de arbori, arbuști si plante de mici dimensiuni, se vor amplasa banci, se vor amenaja alei pietonale si o zona de joaca cu mese de ping-pong.

❖ ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirea parcelei față de domeniul public se va face cu elemente cu înălțime maximă 2.00m, transparente cu un soclu plin de maxim 50cm. Nu se vor accepta sub ricio formă împrejmuiri opace.

Împrejmuirile față de celelalte vecinătăți se vor face cu elemente opace sau transparente din zidărie de cărămidă sau boltari prefabricati, sau din structuri de stâlpi metalici cu fundății de beton închideri de plasa de sarma, cu înălțimi maxime de 2.00m.

❖ STRADA NOU PROPUSA :

Ansamblul propus va dispune si de un drum carosabil care va deservi toate locuintele propuse. Fiecare lot va beneficia de acces direct la drumul nou propus si implicit la strada Rosmarin. Accesul pe terenul studiat se va face pe un carosabil cu sens unic(4.00 metri latime drum)

- Prospectul stradal este format din :-carosabil(4.00m cu sens unic)
- spatiu verde de aliniament(1.00m)
 - pietonala(1.00m)

Strada nou propusa va fi compusa din :

- îmbrăcăminte asfaltică din două sau trei straturi sau pavaje
- fundăție de balast stabilizat și balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili în urma dimensionării sistemului rutier, avându-se în vedere datele studiului geotehnic, precum și traficul preconizat a fi atras la obiectivul proiectat. Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platforme conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate.

❖ UTILITATI:

Solutia tehnica de alimentare cu apa a obiectivului consta in realizarea unei extinderi a rețelei de apa potabila existenta pe str. Rosmarinului pana la amplasamentul obiectivului propus. Pe toate strazile propuse se va amplasa o retea de apa proiectata astfel incat pentru fiecare cladire propusa (locuinta individuala sau locuinta colectiva) sa se poata realiza un bransament individual de apa. La capatul bransamentului proiectat se va realiza caminul de apometru cu amplasare la limita de proprietate a viitorului consumator.

S-a avut in vedere asigurarea necesarului de apa pentru toate folosintele stabilite in cadrul cladirilor cu destinatia locuinte individuale si colective si anume: pentru nevoi menajere (grupuri sanitare, bai, bucatarii), spalato pardoseli, instalatii de prevenire si combatere a incendiului cu hidranti exteriori. Caminele de apometru se vor amplasa la limita de proprietate a incintei, in exteriorul acesteia astfel incat operatorul de distributie a apei sa poata asigura exploatarea si intretinerea acestor instalatii in conditii optime si in modul cel mai operativ.

Pentru rezolvarea problemelor legate de evacuarea apelor menajere se va adopta solutia executarii unor lucrari de extindere a canalizarii menajere publice din zona studiata pana in cartierul Buiac- Arad unde



sistemul public de canalizare menajera este in curs de executie existand sanse de a fi pus in functiune in anul 2010.

Instalatiile sanitare din locuintele propuse se vor racorda la canalizarea menajera publica prin intermediul racordurilor de canalizare menajera propuse. Pentru apele pluviale colectate de pe suprafata cailor de acces auto si a parcajelor se face propunerea ca acestea sa fie descarcate prin intermediul canalelor de suprafata deschise, realizate la bordura drumurilor din incinta obiectivului. In aceste conditii proiectantul de specialitate drumuri va tine cont de acest aspect astfel incat sa se realizeze pantele de scurgere corespunzatoare.

Apele pluviale colectate atat de pe suprafata acoperisului cat si de pe caile de acces auto si pietonal se vor colecta intr-un rezevor cu separator de hidrocarburi, care se va monta intr-un loc special amenajat. Apele colectate vor fi utilizate pentru udarea spatiilor verzi amenajate in interiorul terenului studiat.

Pentru realizarea alimentarii cu energie electrica a obiectivului proiectat se propun urmatoarele lucrari:

- $r_{\text{Ptot.loc.indiv.}} = 17 \times 6 \text{ KW/locuinta} = 102 \text{ kW}$

- $P_{\text{tot.loc.colect.}} = 48 \times 4 \text{ KW/apart.} = 192 \text{ kW}$

- $P_{\text{tot.ansamblu}} = 294 \text{ KW}$

- $P_{\text{tot.ilum.ext.}} = 0,25 \text{ KW} \times 17 \text{ corpuri ilum.} = 4,25 \text{ KW}$

- $P_{\text{tot.inst.}} = 298,25 \text{ KW}$

Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a fișelor tehnologice în vigoare.

Se vor respecta distanțele de apropiere și intersecție prevăzute de prescripții față de construcțiile și instalațiile existente sau proiectate de ceilalți deținători de utilități din zonă conform avizelor obținute.

Asigurarea cu energie termica pentru incalzirea spatiilor din cadrul obiectivului se va realiza din resurse proprii, in zona neexistand un sistem de furnizare centralizata a energiei termice, si anume: pentru fiecare locuinta/apartament se va prevedea montarea unei centrale termice pe gaze naturale individuale care va produce si apa calda necesara utilizarilor menajere.

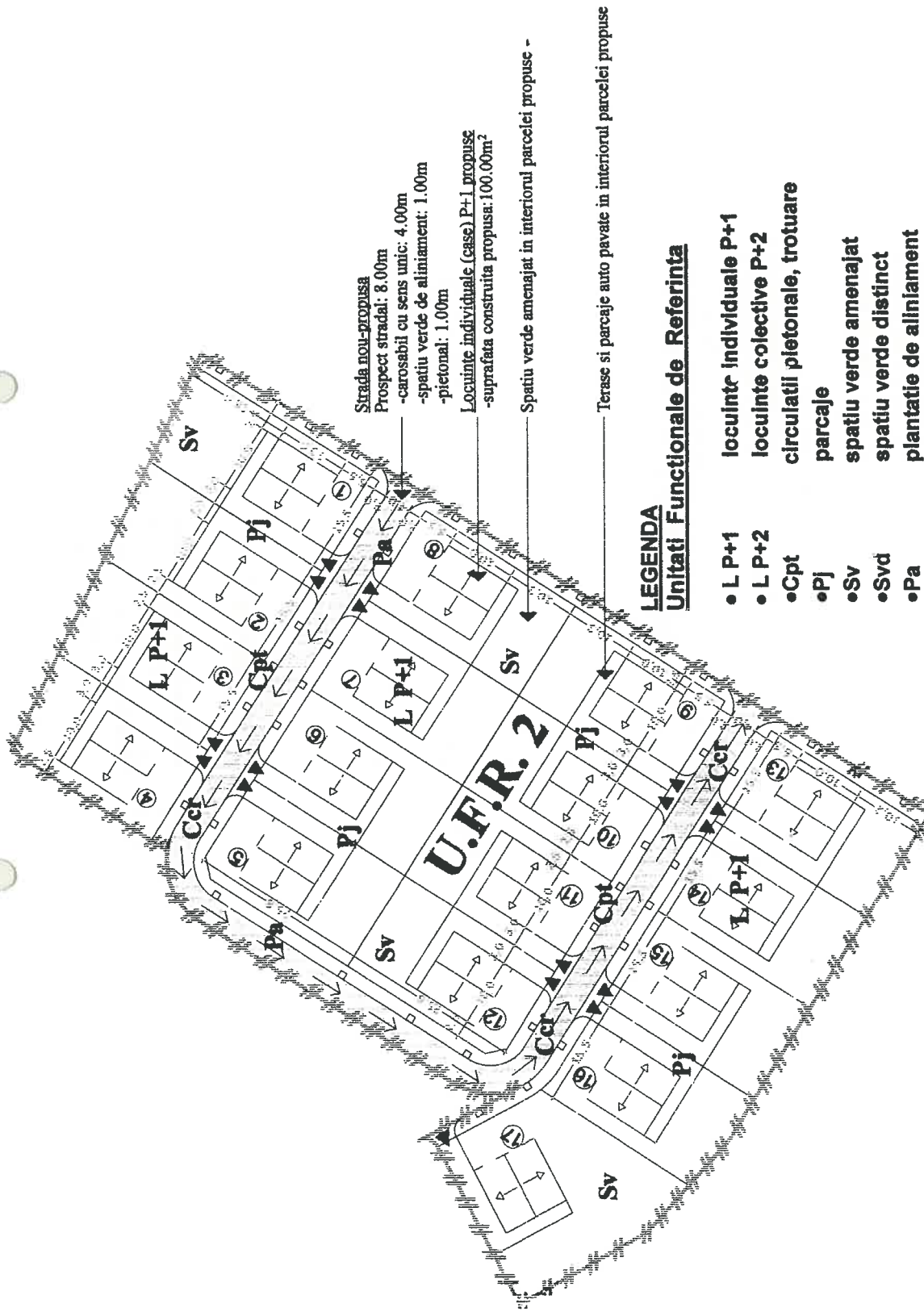
Asigurarea cu gaze naturale pentru producerea energiei termice in vederea incalzirii locuintelor propuse se va realiza prin executarea urmatoarelor lucrari:

1. Executarea unei extinderi a rețelei de gaze naturale presiune redusa din conducta existenta pe str. Podului astfel incat sa se asigure posibilitatea de racordare in aceasta a fiecarei locuinte individuale si colective. Rețeaua de gaze naturale proiectata se va amplasa pe drumul propus cu precadere in zona verde sau trotuar.
2. Executarea bransamentelor de gaze naturale presiune redusa din conducta proiectata si a posturilor de reglare-masurare care se vor amplasa la limita de proprietate a fiecarei locuinte.
3. Executarea instalatiilor de utilizare gaze naturale-presiune joasa, de la P.M. la consumatorii de gaze naturale solicitati, pentru fiecare locuinta/apartament.

Pentru realizarea efectiva a acestor lucrari investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate catre Operatorul de distributie a gazelor naturale S.C. E-ON GAZ S.A.Arad pentru a obtine aprobarile necesare si pentru avizarea proiectelor in vederea executiei.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile HG 1043/2004 și a Normelor Tehnice NT-DPE – 01/2008. Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, E-mail, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestati care detin rețelele existente in zona(ROMTELECOM, RDS, etc.).





Strada nou-propusa
 Prospect stradal: 8.00m
 -carosabil cu sens unic: 4.00m
 -spatiu verde de aliniament: 1.00m
 -pietonal: 1.00m
 Locuinte individuale (case) P+1 propuse
 -suprafata construita propusa: 100.000m²

Spatiu verde amenajat in interiorul parcelei propuse -

Terasa si parcaje auto pavate in interiorul parcelei propuse

LEGENDA
Unitati Functionale de Referinta

- L P+1 locuinte individuale P+1
- L P+2 locuinte colective P+2
- Cpt circulatii pietonale, trotuare
- Pj parcaje
- Sv spatii verde amenajate
- Svd spatii verde distincte
- Pa plantatii de aliniament
- Ccr cai de circulatie rutiera

UNITATI FUNCTIONALE DE REFERINTA

- U.F.R. nr. 1- strada Rosmarin
- U.F.R. nr. 2- zona de locuinte individuale P+1
- U.F.R. nr. 3- zona de locuinte colective P+2 si zona cu spatiu verde distinct



U.F.R. nr. 3- Zona cu locuinte colective P+2 si zona cu spatiul verde distinct

Prin tema- program, in zona, s-au studiat conditiile de amplasament a cladirilor in contextul zonei.

Cladirile se integreaza la capacitatile maxime ale zonei, in ceea ce priveste nivelul de dotare cu utilitati inclusiv acces carosabil si pietonal

Prin prezentul studiu s-au urmarit relatii optime de coexistenta pentru:

- Cladiri de locuinte colective P+2
- Accese, circulatii rutiere, circulatii pietonale si parcare
- Spatii verzi de aliniament, protectie si amenajate
- Retele tehnico- edilitare
- Modul de utilizare al terenului si relatia cu vecinătățile
- Posibilitatea accesului pe teren din strada Rosmarin, respectiv crearea spatiilor verzi ale prospectului stradal
- Asigurarea de spatii verzi de aliniament stradal, amenajate in incinta, si de protectie.

Zona la care se face referire este compusa din 2 imobile de locuinte colective P+2, parcajele auto amplasate in vecinatatea imobilelor propuse si un drum pavat cu sens unic, care face legatura cu zona de locuinte individuale P+1, prin strada nou-propusa.

Imobilele propuse pot fi construite din:

- structura clasica(zidarie caramida) cu fundatie si planseu peste parter si etaj bin beton armat,
- structura metalica usoara cu inchideri de OSB a exterior si ghips carton la interior, umplutura din spuma de 9 cm, cu fundatie si plansee din beton armat
- structuri de lemn

Se vor asigura tamplarii exterioare si interioare din lemn sau PVC cu geam termoizolant translucid.

Locuintele colective vor avea un regim de inaltime P+2, cu o suprafata construita la sol de 1,400.00 mp (cumulat).

La parterul fiecarei case, vom avea cate un living room, o baie, o bucatarie, un birou si casa scarii iar la etaj se vor gasi 3 dormitoare cu dressing si o baie. Inaltimea libera pe nivel va fi de maxim 3m.

-Înălțimea maximă a cladirilor va fi de $H=15m$, terenul va avea un procent de ocupare a terenului P.O.T.=20.68%, coeficientul maxim de utilizare a terenului fiind C.U.T.=0.42 (pentru intreg ansamblul propus).

Zona rezidentiala propusa va beneficia de o zona cu spatiu verde distinct ce va deservi intreg ansamblul. Se vor planta diferite soiuri de arbori, arbusti si plante de mici dimensiuni, se vor amplasa banci, se vor amenaja alei pietonale si o zona de joaca cu mese de ping-pong.

Aceasta se va face pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, care vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii urbane create.

Suprafata zonei de recreatie – spatiu verde distinct va fi de 1,100.00 mp

bilantul de suprafete propus

Suprafata terenului = 14,988.225 m²

Suprafata construita locuinte colective P+2 propuse= 1,400.00 m²

Suprafata desfasurata locuinte colective P+2 propuse=4,200.00m²

P.O.T. total = 20.68%

P.O.T./lot locuinte colective P+2 = 51.58%

P.O.T. maxim admis=50.00%

C.U.T. total = 0.42

C.U.T./lot locuinte colective P+2 = 1.54



Finisaje interioare:

pardoseli: parchet laminat la camere si holuri

gresie la bai si terase

tencuieli: pe baza de glet

zugraveli: pe baza de vopsele lavabile

tamplarii: de lemn stratificat

placaje: cu faianta la baie

tencuieli: speciale de exterior specific Baumit
 zugraveli: pe baza mortar de ciment
 tamplarii: de PVC cu geam termorezistent
 invelitoare: din membrana hidroizolanta

❖ FAȚADE:

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli din praf de piatră, tencuieli decorative, placaje aparente din piatră sau cărămidă, tâmplării PVC, lemn sau metal.

Nota: Se va tine cont de: fatadele, tencuielile decorative si amplasarea golurilor vor trebui sa fie in concordanta si armonie cu intreg ansamblul propus.

❖ ACOPERIȘURI:

Se vor realiza învelitori din șarpantă de lemn sau metal, acoperită cu tigla ceramica profilata trasa, tigla metalica sau membrane bituminoase de tip Tegola.

❖ PLATFORME DE INCINTĂ:

-îmbrăcămintă asfaltică din două sau trei straturi sau pavaje

-fundatăie de balast stabilizat și balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili în urma dimensionării sistemului rutier, avându-se în vedere datele studiului geotehnic, precum și traficul preconizat a fi atras la obiectivul proiectat. Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platforme conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practice.

❖ PARCAJE:

Parcajele sunt concepute in vecinatatea imobilelor de locuinte colective P+2 , în vederea unei deserviri optime a obiectivelor, si sunt in numar de 65.

Structura carosabila a parcajelor va fi alcătuită în principiu din platforme betonate sau pavaje.

❖ PLANTAȚII:

Pe terenul destinat amplasării obiectivului se propune a se planta și amenaja terenul rămas liber de construcții. Aceasta se va face pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, care vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii urbane create.

- suprafata de spatiu verde amenajat/ lot pentru locuintele colective P+2 va fi de: 48,52 mp

-suprafata zonei de recreatie – spatiu verde distinct va fi de 1,100.00 mp

❖ ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirea parcelei față de domeniul public se va face cu elemente cu înălțime maximă 2.00m, transparente cu un soclu plin de maxim 50cm. Nu se vor accepta sub nicio formă împrejmuiri opace.

Împrejmuirile față de celelalte vecinătăți se vor face cu elemente opace sau transparente din zidărie de cărămidă sau boltari prefabricati, sau din structuri de stâlpi metalici cu fundații de beton închideri de plasa de sarma, cu înălțimi maxime de 2.00m.

❖ DRUMUL PAVAT PROPUȘ :

Ansamblul propus va dispune si de un drum carosabil care va deservi toate locuintele propuse. Fiecare lot va beneficia de acces direct la drumul nou propus si implicit la strada Rosmarin.

Prospectul stradal va fi compus din :-drum pavat(4.00m cu sens unic)

-parcaje (l=2.20m si L=5.00m)

-pietonal(1.00m)

Accesul pe terenul studiat se va face pe un carosabil cu sens unic(4.00 metri latime drum) iar din aceasta strada nou-propusa se va da acces la imobilele de locuinte colective P+2 printr-un drum pavat cu sens unic (4.0 metri latime drum), ce va deservi doar zona mai sus precizata.

Drumul nou propus va fi compus din :

- pavaje

-fundatăie de balast stabilizat și balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili în urma dimensionării sistemului rutier, avându-se în vedere datele studiului geotehnic, precum și traficul preconizat a fi atras la obiectivul proiectat. Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platforme conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practice.

❖ UTILITATI:

Solutia tehnica de alimentare cu apa a obiectivului consta in realizarea unei extinderi a rețelei de apa potabila existenta pe str. Rosmarinului pana la amplasamentul obiectivului propus. Pe toate strazile propuse se va amplasa o retea de apa proiectata astfel incat pentru fiecare cladire propusa (locuinta individuala sau



locuinta colectiva) sa se poata realiza un bransament individual de apa. La capatul bransamentului proiectat se va realiza caminul de apometru cu amplasare la limita de proprietate a viitorului consumator.

S-a avut in vedere asigurarea necesarului de apa pentru toate folosintele stabilite in cadrul cladirilor cu destinatia locuinte individuale si colective si anume: pentru nevoi menajere (grupuri sanitare, bai, bucatarii), spalat pardoseli, instalatii de prevenire si combatere a incendiului cu hidranti exteriori. Caminele de apometru se vor amplasa la limita de proprietate a incintei, in exteriorul acesteia astfel incat operatorul de distributie a apei sa poata asigura exploatarea si intretinerea acestor instalatii in conditii optime si in modul cel mai operativ.

Pentru rezolvarea problemelor legate de evacuarea apelor menajere se va adopta solutia executarii unor lucrari de extindere a canalizarii menajere publice din zona studiata pana in cartierul Bujac- Arad unde sistemul public de canalizare menajera este in curs de executie existand sanse de a fi pus in functiune in anul 2010.

Instalatiile sanitare din locuintele propuse se vor racorda la **canalizarea menajera publica** prin intermediul racordurilor de canalizare menajera propuse. Pentru apele pluviale colectate de pe suprafata cailor de acces auto si a parcajelor se face propunerea ca acestea sa fie descarcate prin intermediul canalelor de suprafata deschise, realizate la bordura drumurilor din incinta obiectivului. In aceste conditii proiectantul de specialitate drumuri va tine cont de acest aspect astfel incat sa se realizeze pantele de scurgere corespunzatoare.

Apele pluviale colectate atat de pe suprafata acoperisului cat si de pe caile de acces auto si pietonal se vor colecta intr-un rezevor cu separator de hidrocarburi, care se va monta intr-un loc special amenajat. Apele colectate vor fi utilizate pentru udarea spatiilor verzi amenajate in interiorul terenului studiat.

Pentru realizarea alimentarii cu **energie electrica** a obiectivului proiectat se propun urmatoarele lucrari:

-Ptot.loc.indiv. = $17 \times 6 \text{ KW/locuinta} = 102 \text{ KW}$

-Ptot.loc.colect. = $48 \times 4 \text{ KW/apart.} = 192 \text{ KW}$

-Ptot.ansamblu = 294 KW

-Ptot.ilum.ext.= $0,25\text{KW} \times 17 \text{ corpuri ilum.}=4,25 \text{ KW}$

-Ptot.inst. = $298,25 \text{ KW}$

Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a fișelor tehnologice în vigoare.

Se vor respecta distanțele de apropiere și intersecție prevăzute de prescripții față de construcțiile și instalațiile existente sau proiectate de ceilalți deținători de utilități din zonă conform avizelor obținute.

Asigurarea cu **energie termica** pentru incalzirea spatiilor din cadrul obiectivului se va realiza din resurse proprii, in zona neexistand un sistem de furnizare centralizata a energiei termice, si anume: pentru fiecare locuinta/apartament se va prevedea montarea unei centrale termice pe gaze naturale individuale care va produce si apa calda necesara utilizarilor menajere.

Asigurarea cu **gaze naturale** pentru producerea energiei termice in vederea incalzirii locuintelor propuse se va realiza prin executarea urmatoarelor lucrari:

1. Executarea unei extinderi a rețelei de gaze naturale presiune redusa din conducta existenta pe str. Podului astfel incat sa se asigure posibilitatea de racordare in aceasta a fiecarei locuinte individuale si colective. Rețeaua de gaze naturale proiectata se va amplasa pe drumul propus cu precadere in zona verde sau trotuar.

2. Executarea bransamentelor de gaze naturale presiune redusa din conducta proiectata si a posturilor de reglare-masurare care se vor amplasa la limita de proprietate a fiecarei locuinte.

3. Executarea instalatiilor de utilizare gaze naturale-presiune joasa, de la P.M. la consumatorii de gaze naturale solicitati, pentru fiecare locuinta/apartament.

Pentru realizarea efectiva a acestor lucrari investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate catre Operatorul de distributie a gazelor naturale S.C. E-ON GAZ S.A.Arad pentru a obtine aprobarile necesare si pentru avizarea proiectelor in vederea executiei.

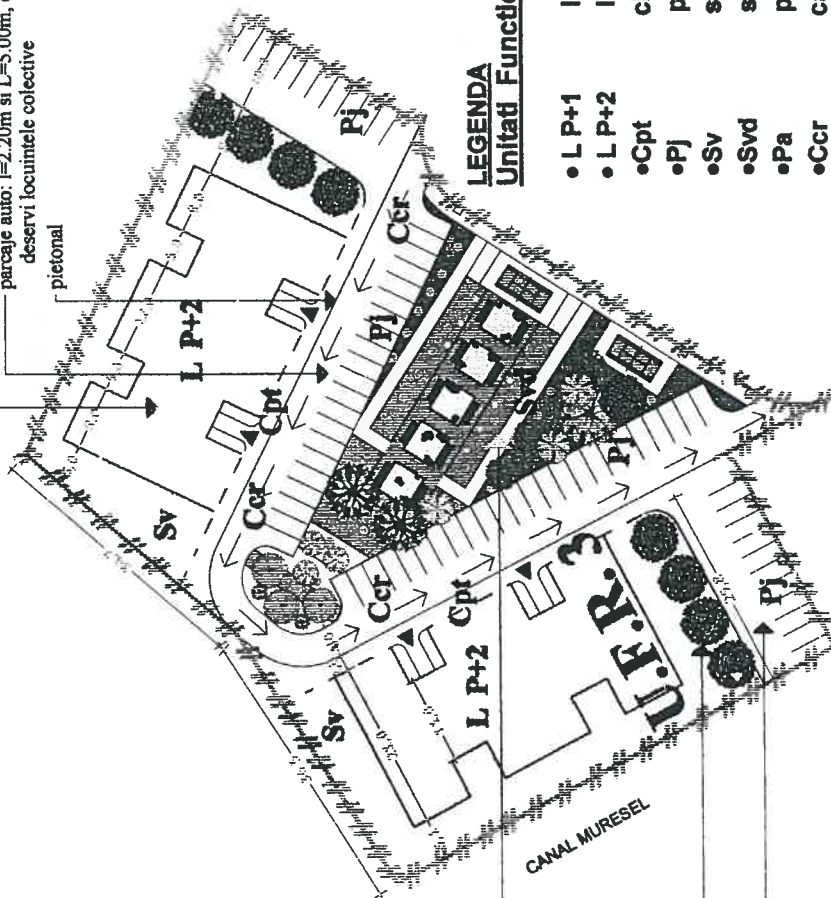
Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile HG 1043/2004 și a Normelor Tehnice NT-DPE – 01/2008. Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, E-mail, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestati care detin rețelele existente in zona (ROMTELECOM, RDS, etc.).



Locuinte colective (blocuri) P+2 propuse
-suprafata construita propusa: 700,00m²

drum pavat cu sens unic: 4,00m
parcaje auto: l=2,20m si L=5,00m, ce vor
deservi locuintele colective

pietonal



Spatiu verde distinct (1,100,00m²) ce va deservi
intreg ansamblul, cu spatii verzi amenajate,
diferite tipuri de vegetatie, arbori arbushti,
banci si o zona de recreatie cu doua terenuri
de tenis de masa

arbori plantati

parcaje auto

LEGENDA

Unitati Functionale de Referinta

- L P+1 locuinte individuale P+1
- L P+2 locuinte colective P+2
- Cpt circulatii pietonale, trotuare
parcaje
- Sv spatiu verde amenajat
- Svd spatiu verde distinct
- Pa plantatie de aliniament
- Ccr cal de circulatie rutiera

UNITATI FUNCTIONALE DE REFERINTA

U.F.R. nr. 1- strada Rosmarin

U.F.R. nr. 2- zona de locuinte individuale P+1

U.F.R. nr. 3- zona de locuinte colective P+2 si zona cu spatiu verde distinct



APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.D.

Terenul studiat are un mare potential de dezvoltare pentru localitatea Arad, atat prin realizarea unui cadru construit nou, dar si prin atragerea unui nou segment de populatie.

Prin tratarea fiecarui aspect, pe capitele, s-a obtinut o solutie inchezata si controlabila, respectandu-se dinamica de dezvoltare a zonei si prevederile P.U.G.-ului.

Prin tema si solutie urbanistica se caută a se realiza o zonă rezidentiala de locuinte, în care omul și activitatea acestuia se va îngemăna cu mediul construit și cu cel natural.

Beneficiarul, prin acest program, caută să asigure în condițiile legii terenul necesar construirii de cladiri de locuinte, venind astfel atât în sprijinul Primariei Arad si a Consiliului Local, cât și în sprijinul cetățeanului prin crearea unei alternative pentru locuit.

Urbanism, mediu, organizarea teritoriului:

Arh. MARINEL ALEXANDRU



Retele sanitare:

S.C. Instal 5F Construct S.R.L.
Ing. Rasadea Victor

Retele electrice:

S.C. Instal 5F Construct S.R.L.
Ing. Rasadea Victor

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

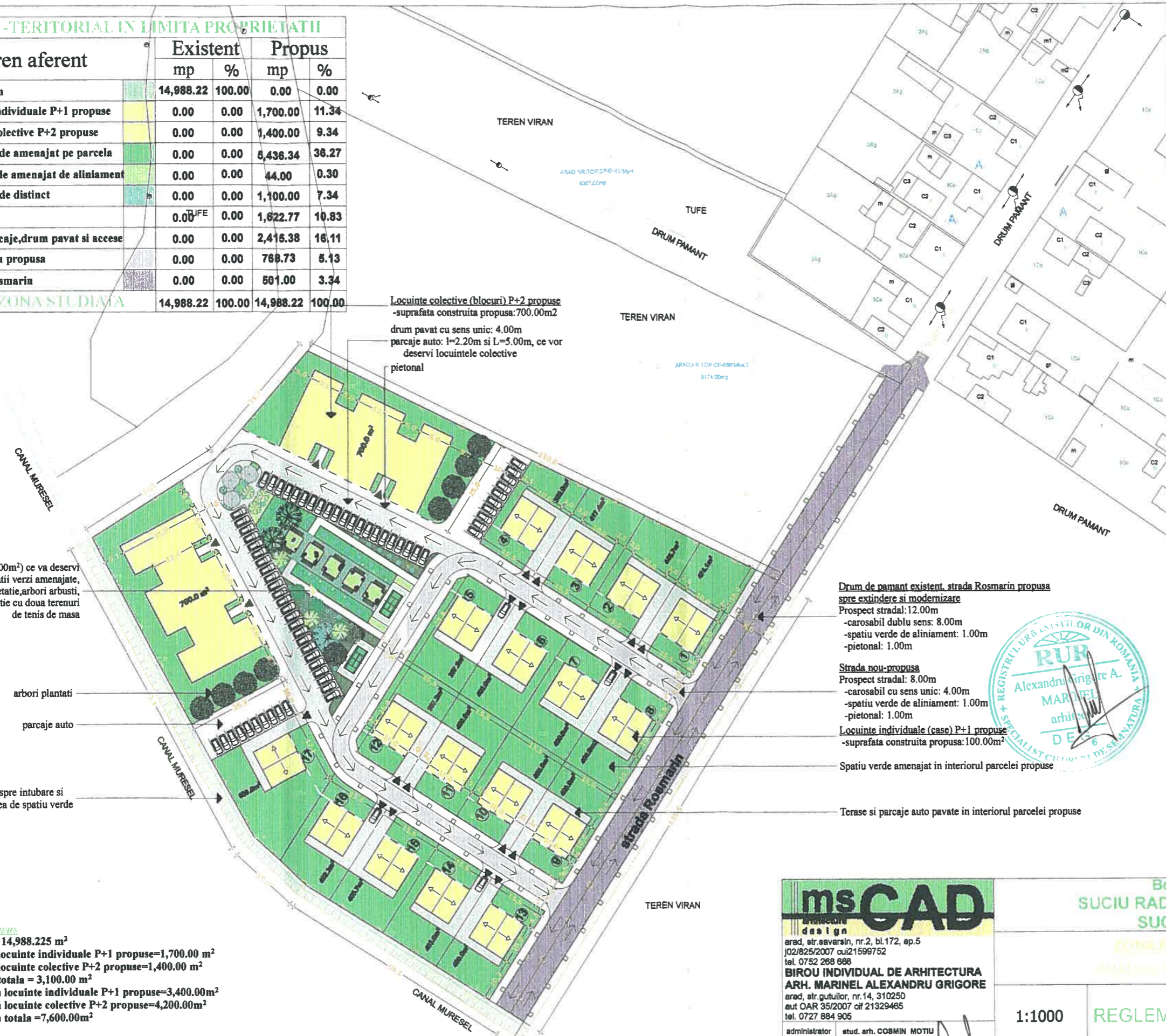
ZONA REZIDENTIALA
SUCIU RADE-GHEORGHE
SUCIU LUCIA

LEGENDA

- limita zonei studiate
- limita proprietatii
- limita admisa de constructibilitate
- locuinte individuale P+1 propuse
- locuinte colective P+2 propuse
- pietonale
- terase si parcare pavate
- spatiu verde amenajat in interiorul parcelei
- spatiu verde de aliniament amenajat
- spatiu verde distinct
- strada Rosmarin
- strada nou propusa
- accese principale
- vegetatie
- canal Muresel propus spre intubare si deasupra, amenajat cu spatiu verde



BILANT -TERITORIAL IN LIMITA PROPRIETATII					
Teren aferent	Existent		Propus		
	mp	%	mp	%	
1 teren viran	14,988.22	100.00	0.00	0.00	
2 locuinte individuale P+1 propuse	0.00	0.00	1,700.00	11.34	
3 locuinte colective P+2 propuse	0.00	0.00	1,400.00	9.34	
4 spatiu verde amenajat pe parcela	0.00	0.00	5,436.34	36.27	
5 spatiu verde amenajat de aliniament	0.00	0.00	44.00	0.30	
6 spatiu verde distinct	0.00	0.00	1,100.00	7.34	
7 pietonal	0.00	0.00	1,822.77	10.83	
8 terase,parcaje,drum pavat si accese	0.00	0.00	2,415.38	16.11	
9 strada nou propusa	0.00	0.00	788.73	5.13	
10 strada Rosmarin	0.00	0.00	501.00	3.34	
TOTAL: ZONA STUDIATA	14,988.22	100.00	14,988.22	100.00	



Spatiu verde distinct (1,100.00m²) ce va deservi intreg ansamblul, cu spatii verzi amenajate, diferite tipuri de vegetatie, arbori arbushti, banci si o zona de recreatie cu doua terenuri de tenis de masa

arbori plantati
parcaje auto

canal Muresel - propus spre intubare si deasupra lui, amenajarea de spatiu verde

Locuinte colective (blocuri) P+2 propuse
-suprafata construita propusa: 700.00m²
drum pavat cu sens unic: 4.00m
parcaje auto: l=2.20m si L=5.00m, ce vor deservi locuintele colective
pietonale

Drum de pamant existent, strada Rosmarin propusa spre extindere si modernizare
Prospect stradal: 12.00m
-carosabil dublu sens: 8.00m
-spatiu verde de aliniament: 1.00m
-pietonale: 1.00m

Strada nou-propusa
Prospect stradal: 8.00m
-carosabil cu sens unic: 4.00m
-spatiu verde de aliniament: 1.00m
-pietonale: 1.00m

Locuinte individuale (case) P+1 propuse
-suprafata construita propusa: 100.00m²

Spatiu verde amenajat in interiorul parcelei propuse

Terasa si parcaje auto pavate in interiorul parcelei propuse

Rezumat de suprafete propuse
Suprafata terenului = 14,988.225 m²
Suprafata construita locuinte individuale P+1 propuse=1,700.00 m²
Suprafata construita locuinte colective P+2 propuse=1,400.00 m²
Suprafata construita totala = 3,100.00 m²
Suprafata desfasurata locuinte individuale P+1 propuse=3,400.00m²
Suprafata desfasurata locuinte colective P+2 propuse=4,200.00m²
Suprafata desfasurata totala =7,600.00m²
P.O.T. total = 20.68%
P.O.T. mediu/lot locuinte individuale P+1 = 25.00%
P.O.T./lot locuinte colective P+2 = 51.58%
P.O.T. maxim admis=50.00%
C.U.T. = 0.42
C.U.T./lot locuinte individuale P+1 = 0.50
C.U.T./lot locuinte colective P+2 = 1.54



msCAD
Arhitectură & Design
arad, str. savarsin, nr.2, bl.172, ap.5
02/825/2007 cui21599752
tel. 0752 268 868
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE
arad, str. gutuilor, nr.14, 310250
aut OAR 35/2007 cif 21329485
tel. 0727 884 905

administrator	stud. arh. COSMIN MOTIU
sef-proiect	arh. MARINEL ALEXANDRU
proiectat	arh. MARINEL ALEXANDRU
proiectat ArchiCAD	stud. arh. COSMIN MOTIU

Beneficiar: SUCIU RADU-GHEORGHE si SUCIU LUCIA		46/2009
ZONA REZIDENTIALA ARAD, STR. ROSMARIN NR.11		FAZA PROIECT P.U.Z.
1:1000	REGLEMENTARI URBANISTICE	02.2.S
aprilie 2009	Proiectat si redactat in ArchiCAD 10.0 Graphisoft nr.8-5660299	 SR EN ISO 9001:2001 Certificat nr. 1549

OBIECTUL REPREZENTAT SE AFLA SUB INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR
Copierea, utilizarea si distribuirea desenului se va face cu acordul proiectantului: MSC ARHITECTURA & DESIGN