

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

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu rezidențial CONFECȚII ”, str.Nicolae Oncu nr.17, beneficiar SC IMMOBILIARE BASSANO SRL, proiect nr.1/2010, elaborat de SC LINIA SRL

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.70846/13.01.2011;
- raportul nr.70846/13.01.2011 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu rezidențial CONFECȚII”, str.Nicolae Oncu nr.17, beneficiar SC IMMOBILIARE BASSANO SRL, proiect nr.1/2010, elaborat de SC LINIA 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 Zonal, 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

H O T Ă R Ă R E:

Art.1.Se aproba Avizul Tehnic nr. 41/26.11.2010 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – „Ansamblu rezidențial CONFECȚII ” str. Nicolae Oncu nr.17, înscris în C.F. nr.306880 Arad nr.top.parcela 7439/6684/1/b/1/10-11; 7439/6684/1/b/1/80/3/1; 7439/6684/1/b/1/30/1/1, beneficiar SC IMMOBILIARE BASSANO SRL, proiect nr.1/2010, elaborat de SC LINIA SRL, conform anexei 2 care face parte integranta din prezenta hotărâre.

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 SC IMMOBILIARE BASSANO SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
Lilioara Stepănescu

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu rezidențial CONFECȚII”, str. Nicolae Oncu nr.17, beneficiar SC IMMOBILIARE BASSANO SRL, proiect nr.1/2010, elaborat de SC LINIA SRL

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.1007/29.06.2010, cât și faptul că prin amenajarea propusă se îmbunătățește aspectul urban al zonei (mobilare front stradal; creșterea fondului locativ existent, spații pentru dotări și servicii de interes local), consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Ansamblu rezidențial CONFECȚII”, str.Nicolae Oncu nr.17, beneficiar SC IMMOBILIARE BASSANO SRL, proiect nr.1/2010, elaborat de SC LINIA SRL;

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



Primăria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.70846 / Ao/ 13.01. 2014

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu rezidențial CONFECȚII”, str.Nicolae Oncu nr.17, beneficiar SC IMMOBILIARE BASSANO SRL, proiect nr.1/2010, elaborat de SC LINIA SRL;

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a certificatului de urbanism nr. 1007/29.06.2010 emis de Primăria municipiului Arad și are ca obiect construirea unei zone mixte formată din locuințe, spații pentru dotări și servicii de interes local ;

-Blocuri rezidențiale cu regim de înălțime max S+P+6E+Ph.

-Parcaje subterane și supraterane.

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 6676 mp, conform extras C.F. nr.306880 Arad nr.top.parcela 7439/6684/1/b/1/10-11; 7439/6684/1/b/1/80/3/1; 7439/6684/1/b/1/30/1/1. Suprafața de teren studiată prin proiect inclusiv incinta cu propuneri este ocupată cu funcțiuni similare propunerilor: zonă rezidențială (funcțiunea dominantă este locuirea – funcțiunea complementară admisă zonei este spații pentru dotări și servicii de interes local) .

Zona studiată este în perimetrul constructibil al municipiului, cu funcțiuni care se regăsesc în Regulamentul PUG, respectiv unitatea teritorială de referință nr.13-14(subzonă unități industriale nepoluante), conform PUG aprobat. Funcțiunea principală propusă prin prezenta documentație este de locuire.

Se propune crearea unei zone, delimitată la:

- nord –str. Nicolae Oncu
- sud și est –blocuri cu P+4E cartier Confecții
- vest –SC RESCO SA

Principala cale de acces la amplasament este str. Pădurii.

Accesul la amplasamentul studiat se realizează din str. Nicolae Oncu, stradă ce face legătura cu str. Abatorului (în prelungirea str. Ion Rațiu) prin intermediul str. Târgului sau din str.Liviu Rebreanu prin intermediul str. Rodnei sau a str. Târgului.

Pentru realizarea obiectivului propus construcțiile existente vor fi demolate în totalitate.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și gaze naturale. Lucrările de drumuri se referă la amenajarea carosabilului str. Nicolae Oncu și a unei legături cu str. Streiului.Rețeaua de drumuri din cadrul ansamblului va cuprinde locuri de parcare , platforme de descărcare la spații comerciale și accesul mașinilor de salubritate la fiecare bloc.

În incintă conform Plan de reglementări urbanistice anexat se propun următoarele:

-două blocuri cu regim de înălțime S+P+5E+Ph

-două blocuri cu regim de înălțime S+P+6E+Ph

-Parcare subterană cu 134 locuri de parcare.

-Parcare supraterană cu 50 locuri de parcare.

Din totalul de 184 locuri de parcare propuse , 167 locuri de parcare sunt necesare pentru locatari iar 17 locuri de parcare sunt prevăzute pentru vizitatori.

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale ,locuri de parcare la sol (50 locuri) spații verzi cca 29,49% și două rampe de acces la parcare subterană.

Indicii de ocupare a terenului au următoarele valori :

POT max 32%

CUT 2,00

Hmax construcții =25m

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 se face din conducta principală existentă pe str. Pădurii prin intermediul unei conducte de apă potabilă de DN 100mm, str. Nicolae Oncu

Canalizare menajeră și pluvială

În zona studiată, în prezent există un sistem centralizat de canalizare menajeră. Apele uzate menajere, vor fi evacuate gravitațional de la fiecare construcție în rețeaua exterioară din incintă printr-un colector din tuburi PVC de DN250-315 mm și în final în rețeaua exterioară de canalizare de pe str Nicolae Oncu printr-un cămin de racord.

Zona studiată dispune de canalizare pluvială ce deservește ansamblul de blocuri existent pe latura de est și sud a amplasamentului. O a doua soluție ar putea fi deversarea acestora în emisarul natural existent la nord de amplasament, canalul Mureșel cu acordul prealabil al deținătorului.

Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza o rețea subterană de alimentare cu energie electrică și se va proiecta la fiecare bloc câte o firdă de branșament.

Instalații termice

Se va realiza un sistem de încălzire pe combustibil gaze naturale, bazat pe centrale termice de bloc.

Gaze naturale

În zonă există o rețea de gaze naturale de presiune în cartierul Confecții la care se va racorda obiectivul propus.

Documentația conține următoarele avize:

Nr.crt.	ORGANISME CENTRALE / TERITORIALE INTERESATE	Nr.și data aviz
1	SC CET SA	4952/13.08.2010
2	E-ON GAZ	4263/05.08.2010
3	ROMTELECOM SA	357/13.08.2010
4	Enel Distribuție Banat	2162/10.09.2010
5	SC Compania de Apă Canal Arad SA	10646/05.08.2010
6	Agencia Regională pentru Protecția Mediului TM	117/08.11.2010
7	Inspectoratul pt.Situații de Urgență-Vasile Goldis	1562/A/11.08.2010 2343/A/11.08.2010
8	Autoritatea de Sănătate Publică a jud.Arads	778/09.08.2010
9	Inspectoratul Poliției Rutiere Arad	27568/12.08.2010

10	PMA – Birou transporturi	47877/T7/20.08.2010
----	--------------------------	---------------------

Elaboratorul acestui PUZ apreciază că realizarea acestei zone cu locuințe și prestări servicii, va duce la dezvoltarea municipiului Arad, atât economic, cât și urbanistic și va elimina o serie de disfuncționalități existente în zonă.

Având în vedere acestea:

PROPUNEM

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu rezidențial CONFECȚII”, str.Nicolae Oncu nr.17, beneficiar SC IMMOBILIARE BASSANO SRL, proiect nr.1/2010, elaborat de SC LINIA SRL”, care îndeplinește prevederile legislației în vigoare precum și ale Regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

ARHITECT ȘEF
Arh.Radu Drăgan



ȘEF SERVICIU
ing.Mirela Szasz



SC LINIA SRL

Romania, 310.091 – ARAD – strada. Blanduziei, nr.8
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200LEI
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX
Tel/Fax: 0257-283.700, E-mail: chisbora@clicknet.ro

MEMORIU DE PREZENTARE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE PROIECT	: Ansamblu rezidențial “Confecții” Str. Nicolae Oncu, nr. 17, ARAD
FAZA	: PLAN URBANISTIC DE ZONĂ
NR. CONTRACT	: 01 / 2010
BENEFICIAR	: S.C. IMMOBILIARE BASSANO S.R.L.
PROIECTANT	: S.C “LINIA” S.R.L. ARAD
ȘEF PROIECT	: arh. Doru CHIȘBORA

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație are în vedere întocmirea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru “ANSAMBLU REZIDENȚIAL CONFECȚII”, ca fază preliminară de studiu exploratoriu, necesar pentru susținerea și promovarea unui concept unitar în domeniul politicilor de dezvoltare, restructurare și modernizare a cadrului construit existent, aferent zonei studiate.

Proiectul Urbanistic Zonal elaborat pentru acest amplasament are menirea de a demonstra valabilitatea și viabilitatea insertului urban preconizat pentru amplasamentul în cauză în raport cu structura urbană preexistentă cu vecinătățile limitrofe și nu în ultimul rând cu potențialul urbanistic al zonei.

Amplasamentul luat în studiu este delimitat la nord de strada Nicolae Oncu , la vest de incinta industrială S.C. RESCO S.A., la est de locuințe colective (P+4E), iar la sud de alte locuințe colective (P+4E).

Obiectivele principale propuse a fi soluționate de prezentul plan urbanistic sunt:

- rezolvarea accesului la amplasament;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul parcelei luate în studiu;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;

- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile.

Prealabil elaborării prezentului Plan urbanistic zonal s-a solicitat și obținut Certificatul de Urbanism nr. 1007 din 29.06.2010, eliberat de către Primăria Municipiului Arad, beneficiar S.C. "IMMOBILIARE BASSANO" S.R.L..

Certificatul mai sus menționat stabilește pentru amplasamentul luat în studiu :

- obligativitatea elaborării unei documentații PUZ în conformitate cu Legea nr.350/2001, Legea nr. 422/2001 și HGR 525/ 96 și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ , Indicativ GM 010- 2000
- stabilește principalele categorii de probleme ce urmează a fi tratate în cadrul studiului
- învederează obținerea pentru faza PUZ a următoarelor avize și acorduri : Direcția de Sănătate Publică, E-On Gaz, CET, Romtelecom, Grupul de Pompieri "Vasile Goldiș", Inspectoratul pentru Situații de Urgență, Enel Electrica Banat, Compania de Apă, Protecția Mediului, Poliția rutieră – serviciul de circulație, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și avizul Direcției Tehnice a Municipiului Arad.

Zona luată în studiu, în suprafață de 60.725mp., cuprinde pe lângă parcela supusă intervenției propriu zise, în suprafață de 6.676,00 mp și incinta Resco, prospectele străzii Nicolae Oncu , limitrof laturii nord a amplasamentului prospectul străzii Streiului, adiacent laturii sudice a incintei studiate, precum și loturile de locuințe adiacente acestor străzi, pe o adâncime de circa 75 ml .

1.3. REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Pentru amplasamentul studiat nu au fost elaborate spre a fi avizate studii anterioare de natură a reglementa modul de organizare sau de utilizare al terenurilor în zonă, cu excepția Planului Urbanistic General al municipiului Arad și RGU al Planului Urbanistic General, Pr nr 25.000, aprobat prin Hotărârea nr. 89 / 97 de Consiliul local al municipiului Arad.

Planului Urbanistic General al Municipiului Arad plasează arealul luat în studiu în UTR nr 13-14 – subzona unități industriale nepoluante..

În momentul de față se află în curs de elaborare un nou Plan Urbanistic General al orașului..și regulamentul aferent PUG – ului pentru

La elaborarea prezentei documentații au fost respectate prevederile cuprinse într- o serie de legi și acte normative, după cum urmează :

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriilor și urbanismul, cu complectările și modificările ulterioare
- Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor(republicată)
- Legea nr.54/1996 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea nr.5/ 2000 privind zonele protejate
- HGR nr 525 / 1996, modificat, privind aprobarea RGU
- Ordinul nr.214/RT/16NN/1999 al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției mediului și al M.L.P.A.T privind aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și amenajarea teritoriului

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată este localizată la limita blocurilor de locuințe "Confecții", ce fac parte din cartierul Pârneava a municipiului Arad, într-o arie cu funcțiunea predominantă de locuințe (colective și individuale) și funcțiune secundară de unități industriale nepoluante.

În interiorul orașului, prețurile la imobiliare au crescut vertiginos în ultima perioadă, în strânsă legătură cu diminuarea ofertei terenurilor libere de construcții. Astfel se manifestă o cerere tot mai largă de terenuri pentru locuințe.

Zona luată în studiu are acces din Strada Pădurii, prin intermediul str. Nicolae Oncu și Streiului.

La est de situl studiat, se regăsește o zonă de locuințe colective realizate în perioada anilor 1980, cu regim de înălțime P+4E. În partea de sud, amplasamentul luat în studiu se învecinează tot cu un ansamblu de locuințe colective din aceeași perioadă și același regim de înălțime P+4E, la vest cu o zonă industrială reprezentată de SC RESCO SA la, iar la nord o zonă de locuințe individuale, delimitată pe latura sa sudică de Strada Nicolae Oncu, stradă din care se propune realizarea accesului principal la amplasamentul studiat.

Regimul relativ dens construit al zonei coroborat cu lipsa unor terenuri libere de sarcini din punct de vedere al construcțiilor, în zonă, fac ca potențialul de dezvoltare urbanistică a țesutului urban existent să fie relativ limitat din punct de vedere cantitativ. Intervențiile posibile și previzibile pe termen scurt și mediu în zonă se vor cantona în sfera reabilitării și valorificării fondului construit existent și în direcția modernizării elementelor de infrastructură menite să asigure ameliorarea nivelului de urbanitate zonei.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona ce face obiectul prezentului plan urbanistic este amplasată în zona central vestică a orașului Arad, între strada Pădurii și canalul Mureșel, în cartierul Pârneava.

Amplasamentul acestui areal urban unitar, relativ dens construit și concentrând atât zonă rezidențială cât și industrială, este rezultatul evoluției istorice și social economice a zonei din a doua jumătate a secolului al XX –lea.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul luat în studiu se află la nord-vest față de centrul orașului Arad, în lunca râului Mureș, pe partea nordică a acestuia, fiind format din convergența glaciațiunilor subcolinare, constituite la bază din nisipuri și argile peste care se suprapun pietrișuri și nisipuri iar la suprafață apar argile și argile prăfoase sub forma depozitelor aluvial lenticulare.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se găsește în câmpia râului Mureș, are un aspect plan și stabilitatea generală a terenului asigurată.

Din punct de vedere geologic, amplasamentul cercetat se încadrează în estul depresiunii Panonice, 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. 200 m. și este alcătuit din formațiuni fluviatile și lacustre de vârstă pleistocenă și holocenă în care predomină argilele și nisipurile depuse în alternanțe, prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică conurilor de dejecție a marilor râuri.

Hidrogeologic, amplasamentul se situează la distanță medie față de râul Mureș, iar alternanța straturilor de permeabilități diferite formează un sistem etajat de pânze de ape subterane în adâncime, în consecință nivelul apei freatice prezintă variații importante, acesta fiind mai puțin dependent de nivelul apei râului Mureș cât mai ales de regimul și volumul apelor din precipitații precum și de volumul pierderilor din conductele ce transportă diverse ape prin subteran.

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe oceanice, specific zonelor de câmpie și deluroase din județul Arad.

Regimul eolian indică o frecvență mai mare din sector Nordic și vestic cu viteze medii de 3 – 4 m.s.

Adâncimea de îngheț în zonă se situează în conformitate cu STAS 6054/77 la 0,80m față de nivelul terenului actual..

Amplasamentul se încadrează din punct de vedere seismic în zona D, avînd coeficientul seismic $K_s = 0,16g$ și perioada de colț $T_c = 0,70$ sec (Normativul P100-1 din 2006, pentru proiectarea construcțiilor de locuințe și social culturale).

2.4. CIRCULAȚIA

• ASPECTE CRITICE

Calea principală de acces în zonă este Strada Pădurii, artera principală de circulație în această parte a municipiului Arad prin intermediul căreia se realizează o scurtcircuitare a zonei centrale și o legătură directă între zona de sud a orașului (ieșirea spre Timișoara) cu cea de vest (ieșirea spre Nădlac). Aceasta are o lățime de 20m (inclusiv trotuare), fiind o cale de rulare cu două benzi de circulație pe fiecare sens și două linii de tramvai în zona adiacentă a străzii, pe partea vestică a acesteia. Zona carosabilă a străzii este asfaltată și are o lățime de circa 14 m. Pe traseul străzii, debușează (perpendicular) străzile Ion Rațiu, Abatorului și Liviu Rebreanu, asfaltate cu un prospect de circa 14 m. (inclusive trotuare), prin intermediul cărora se realizează legătura cu centrul municipiului.

Accesul la amplasamentul studiat se realizează din str. Nicolae Oncu, stradă ce face legătura cu str. Abatorului (în prelungirea str. Ion Rațiu) prin intermediul str. Târgului sau din str. Liviu Rebreanu prin intermediul str. Rodnei sau a str. Târgului.

Analiza critică a stării actuale a rețelei de străzi din zona studiată relevă următoarele neajunsuri :

- carosabilul străzii Nicolae Oncu are un prospect insuficient, acostamente neamenajate, rigole neîntreținute corespunzător.

- Pe latura estică, a amplasamentului luat în studiu, între strada Nicolae Oncu și strada Streiului legătura se face prin intermediul unui drum de pământ neamenajat . Traseul mai sus menționat se impune a fi amplificat ca prospect și modernizat asigurând un acces carosabil atât pentru ansamblul rezidențial propus cât și pentru blocurile P+4 situate adiacent laturii estice a incintei luate în studiu.

• CAPACITĂȚI DE TRANSPORT

În zona studiată a municipiului Arad, există un sistem local organizat de transport în comun: tramvaie – Strada Pădurii și autobuze.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

• PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Zona studiată, în suprafață de 60.725 mp, teren intravilan aparținând, domeniului public și privat, constituit dintr-o serie de parcele cu regim juridic de teren privat aparținând diferitelor persoane fizice sau juridice și parcele ce aparțin domeniului privat al statului aflat în administrarea Primăriei Municipiului Arad.

Funcțiunile principale cărora acest teren le este alocat sunt :

- construcții destinate industriei nepoluante și prestări de servicii (S.C. RESCO S.A);
- construcții colective (blocuri P+4E);
- locuințe individuale;
- circulația auto + spații de parcare;
- circulația pietonală ;
- zone verzi de protecție și agrementare a spațiului urban;
- spații de deservire a populației (piațetă, chioșcuri, scuaruri).

Terenul pe care se va amplasa noul „Ansamblu locuințe colective CONFECȚII”, este situat pe str. Nicolae Oncu, nr. 17, înscris în Cartea Funciară la nr. 306880, fiind constituit din parcelele cu nr. Top.: 7439/6684/1/b/10-11, 7439/6684/1/b/1/80/3/1, 7439/6684/1/b/1/80/3/1, 7439/6684/1/b/1/30/1/1 care însumează un total de 6,676,00, întabulat cu titlu de proprietate al S.C. IMMOBILIARE BASSANO S.R.L., negrevat de sarcini.

În momentul de față terenul este ocupat de sediul și depozitele firmei S.C. IMMOBILIARE BASSANO S.R.L., care urmează a fi demolate în baza unui proiect ce va fi întocmit ulterior.

Obiectul de studiu al prezentei documentații îl constituie analiza situației existente și stabilirea principalelor direcții de intervenție asupra elementelor ce compun domeniul public și privat al zonei studiate, respectiv organizarea rețelei stradale, zonificarea funcțională a terenului, organizarea urbanistic arhitecturală, indici și indicatori urbanistici, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenului.

• RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Spațiile destinate circulației auto (carosabil și parcări) la care se adugă cele destinate circulației pietonilor, scuarurile și spațiile verzi, constituie elemente ce depășesc în cazul specific caracterul strict funcțional conferind ținută și reprezentativitate ansamblului construit al zonei studiate.

Dacă în unele situații juxtapunerea unor funcțiuni are un impact favorabil asupra calității spațiului urban al zonei (relația dintre zona verde ornamentală și clădirile aparținând S.C. IMMOBILIARE BASSANO S.R.L.), în alte cazuri alăturarea de funcțiuni (garaje construite în zona verde, pe domeniul public, deservite de un drum de acces neamenajat din pământ) impactează în mod negativ aspectul și calitatea texturii urbane existente.

• GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

O caracteristică specifică a zonei în raport cu restul intravilanului o constituie suprafețele relative generoase de spațiu verde, la nivelul loturilor individuale și lipsa terenurilor libere

de construcții. Față de constatările de mai sus se poate aprecia faptul că gradul de ocupare al zonei cu fond construit nu depășește media calculată la nivelul întregului intravilan.

Amplasamentul studiat, se află situat în Unitatea Teritorială de Referință nr. 13 – 14 al PUG – ului aprobat al municipiului Arad, subzona unități industriale nepoluante (In 13b). Pentru această zonă, este stabilit un Procent Maxim de Ocupare a Terenului (POT) maxim de 35 % – și un Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) maxim de 0,95 precum și un regim de înălțime maxim (LI – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri). Prin proiectul de față se propune un POT maxim de 35% și un CUT maxim de 2,00 cu un regim construit S+P+5E+Ph - S+P+E+Ph

• **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

Fondul construit existent în zonă nu excelează din punct de vedere al calităților individuale, intrinsece, ale clădirilor ce-l alcătuiesc. Zona de locuințe colective dezvoltată adiacent frontului estic al lotului se constituie ca un ansamblu realizat unitar din punct de vedere al regimului de construcție și aliniere (blocuri de locuințe, P+4E), realizate pe o structură de diafragme de beton armat cu închideri de zidărie și având câte patru apartamente de două camere pe nivel cu o suprafață construită de circa 60 mp / apartament. Același tip de ansamblu construit, se află și în partea de sud al terenului. Doar vizavi de teren, despărțite de strada Nicolae Oncu, se află o zonă de locuințe individuale, case din zidărie de cărămidă cu regim de înălțime preponderent parter.

• **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI , ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**

În ansamblul său zona studiată nu conține dotări administrative, social-culturale, comerciale sau de cult relevante pentru Municipiul Arad.

• **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

Din punct de vedere al spațiilor verzi amenajate se poate aprecia că în zona luată în studiu acestea există dar nu depășesc stadiul de plantații de aliniament și protecție al clădirilor limitrofe și se constituie într-o zonă plantată cu caracter ornamental și de protecție.

Se remarcă faptul că o serie de garaje – realizate fie cu autorizație de construcție provizorie, fie ilegal, ocupă mai bine de 1 % din spațiul verde aflat în domeniul public (raportat la zona studiată).

• **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE**

În zonă nu există riscuri naturale majore. Calamitățile naturale posibile ar fi cutremure de suprafață. Măsurile de protecție față de această posibilitate constau în realizarea de proiecte care să respecte normele și normativele antiseismice în vigoare.

• **PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI**

Zona este situată în cartierul Pârneava din municipiul Arad, cea mai importantă arteră circulabilă în zonă fiind Strada Pădurii. Accesul către teren și Strada Nicolae Oncu se face prin intermediul Str. Abatorului. Ambele străzi au o îmbrăcăminte asfaltică relativ precară fără alte amenajări aferente zonei carosabile.

Un al doilea acces la zona studiată este Strada Streiului prin intermediul unui drum de pământ care la ora actuală deservește câteva garaje particulare construite pe domeniul public.

O disfuncționalitate majoră ce se poate constata la nivelul structurii urbanistice a zonei o constituie juxtapunerea a două funcțiuni de interes major la nivelul municipiului INDUSTRIE NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE (SC Immobiliare Bassano Romania SRL și SC Resco SA) și ZONĂ REZIDENȚIALĂ (locuire colectivă și individuală) care prin modul diametral opus de organizare și întreținere crează o senzație de incompatibilitate dacă nu neapărat funcțională, cel puțin estetică la nivelul ansamblului urban al zonei studiate a Municipiului Arad.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

• STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI

a. Căi de comunicație

Zona studiată este situată între str. Nicolae Oncu și Strada Siretului, artera principală de acces în zonă fiind Strada Pădurii.

b. Alimentarea cu apă , canalizare

Există rețea de alimentare cu apă - P.E. Ø 300 - și canalizare menajeră Ø 400 din tuburi de beton în zonă.

c. Alimentarea cu gaze naturale

Există rețea de alimentare cu gaze naturale a zonei.

d. Alimentare cu energie electrică

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică.

e. Telefonizare

Există rețea de telefonie în zonă.

f. Televiziune în cablu

În zonă există rețea de televiziune prin cablu.

• PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Se poate aprecia că din punct de vedere edilitar zona abordată în prezentul studiu este echipată corespunzător și răspunde standardelor de echipare edilitară ale unui oraș cu rang de municipiu. Excepție față de aprecierea de mai sus o face accesul spre lotul studiat din str. Prof. Nicolae Oncu, prin intermediul str. Streiului și a str. Rodnei care la momentul de față deservește doar garajele construite pe domeniul public și se prezintă sub forma unui acces de pământ neamenajat .

2.7. PROBLEME DE MEDIU

• RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

În ceea ce privește relația cadru natural – cadru construit se poate aprecia, cu referire la zona studiată, că existența unor zone plantate organizate asigură un raport acceptabil de spațiu verde raportat la populația din zonă.

• EVIDENȚIERE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Intervențiile propuse de prezentul PUZ nu prezintă elemente de risc pentru calitatea mediului sau a locuirii în zonă.

• **EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

În zonă nu se află construcții cu valoare de patrimoniu, nefiind nici o clădire inclusă pe lista monumentelor.

• **EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC – DUPĂ CAZ**

Zona studiată nu dispune de dotări turistice și nu are, în sine, un potențial turistic sau balnear relevant.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați, cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea zonei de locuințe existente în momentul de față, prin identificarea și punerea în valoare a unor amplasamente posibil a fi realocate și valorificate pentru funcțiunea de locuire;
- amenajarea unor spații verzi suplimentare în zonă ;
- asigurarea de locuri de parcare necesare pentru noile construcții de locuit preconizate a fi inserate în textura urbană existentă .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Suportul topografic pentru materializarea propunerilor de intervenție cuprinse în prezentul plan urbanistic a fost pus la dispoziția proiectantului de către beneficiar. Ridicarea topografică a permis delimitarea zonei studiate furnizând proiectantului informațiile necesare referitoare la traseul și prospectele rețelei de stăzi din perimetrul studiat, definește forma și dimensiunile loturilor și modul lor de ocupare cu construcții, furnizează date despre rețelele edilitare existente în zonă cu elemente pentru trasarea și dimensionarea propunerilor de intervenție preconizate a fi efectuate în perimetrul luat în studiu.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

PUG-ul Municipiului Arad aflat în vigoare, stabilește încadrarea arealului luat în studiu în intravilanul localității, încadrându-l în UTR nr. 13-14 unitate teritorială de referință pentru care stabilește un POT maxim de 35% și un CUT maxim de 0,95.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Ținând seama de așezarea municipiului Arad, precum și de aspectul reliefului, constatăm strânsa dependență a climei de acești factori. Clima preponderentă a orașului este de tip continental moderat, principala caracteristică a acesteia reieșind din marile oscilații de temperatură dintre vară și iarnă. Amplasarea pe direcția est – vest a majorității ferestrelor ansamblului nou propus, constituind soluția optimă pentru o cât mai bună însorire pe întregul parcurs al anului.

În zonă există spații verzi ce pot fi clasificate în două categorii :

- spații verzi de aliniament

- spații verzi ornamentale

Spațiile verzi de aliniament sunt alcătuite din suprafețe înierbate și plantații de arbori. În perimetrul zonei studiate, această categorie de spații verzi se dezvoltă paralel cu zona carosabilă existentă. Rolul principal al acestor spații verzi este unul de protecție împotriva prafului și al zgomotului generat de traficul ce se derulează în zonă, al clădirilor existente .

Spațiile verzi ornamentale sunt alcătuite din suprafețe înierbate, plantații de arbori și arbuști ornamentali. Pe lângă rolul de protecție și îmbunătățire al microclimatului din zonă această categorie de spații verzi contribuie și la agrementarea cadrului urban existent. Prin proiect pentru această categorie de spații verzi se preconizează modernizarea aleilor pietonale existente și plantarea de arbori și arbuști în complectare, instalarea de mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, etc).

Prin proiectul de față se promovează realizarea tuturor platformelor de circulație auto și pietonală, precum și a platformelor de parcare exterioare (din afara perimetrului imobilului) din pavaj ecologic – dale înierbate (60 % - spațiu verde; 40% - platforme betonate).

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

• ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Din punct de vedere al sistematizării circulației auto în zona studiată, proiectul propune modernizarea accesului din str. Nicolae Oncu, prin crearea unui inel de circulație modernă, cu două sensuri de circulație, perimetral incintei studiate. Intervențiile preconizate se rezumă la amplificarea prospectului transversal al străzii, asfaltarea, amenajarea acostamentelor, crearea de platforme de parcare și a rigolelor în lungul străzii și realizarea inelului de circulație cu două sensuri, în incinta terenului studiat. Circulația din latura estică a terenului va face legătura dintre Strada Prof. Nicolae Oncu și Strada Streiului, fiind de fapt o prelungire firească a str. Rodnei, de la str. Liviu Rebreanu, până la str. Prof. Nicolae Oncu.

Se propune de asemenea modernizarea carosabilului pe strada Streiului și str. Rodnei.

În interiorul sitului se propune realizarea a două cai de acces pentru parcajul de la subsol, din intermediul noului inel de circulație. Pe teren vor exista trei accese auto: un acces pe limita de nord a parcelei cae continua pana la limita sudica si va face legătura cu Strada Streiului (continuarea str. Rodnei), și altul tot pe limita de nord a parcelei, în apropierea terenului S.C. RESCO S.A.

În interiorul lotului se propune realizarea unui număr total de 184 de locuri de parcare rezolvate după cum urmează: 134 de locuri de parcare (în parcajul subteran) și 50 de locuri de parcare (pe platformele exterioare de la nivelul terenului).

Prin modul de realizare a ansamblului, s-a reușit a se organiza o platformă generală de circulație auto și pietonală cu accese pentru autoutilitarele de intervenție (PSI, salubritate, etc.) pe toate laturile terenului studiat.

Conform H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, alin. 5.11.1. din Anexa 5, trebuiesc prevăzute pentru locuințele colective cu acces și lot în comun, câte un loc de parcare la 2 – 10 apartamente, în funcție de indicele de motorizare a localității. Raportat la numărul de apartamente nou propuse prin proiectul de față, respectiv 160 ap., rezultă un loc de parcare / apartament + 24 locuri de parcare pentru vizitatori.

Transportul în comun a zonei există și este satisfăcător, prin stațiile de tramvai și de autobuz situate pe Str. Pădurii.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rețeaua pluvială de incintă, care va fi racordată la rețeaua de canalizare existentă în zonă (vezi lucrări edilitare).

- **ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE** – nu este cazul
- **ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE** – nu este cazul
- **ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE** – nu este cazul
- **ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE**

Prin propunerile avansate prin prezentul plan urbanistic se are în vedere modernizarea tuturor trotuarelor existente, adiacente lotului studiat, precum și crearea de noi trotuare unde este cazul. În interiorul terenului se propune crearea unui scuar cu zonă verde și circulație pietonală.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Ansamblul proiectat a fost amplasat ținând cont de intervențiile urbanistice relevante efectuate în timp, în zonă, (ansamblul blocurilor de locuințe P+4 din vecinătatea imediată), fiind conceput ca și un accent urbanistic, prin regimul construit propus (S+P+5E+Ph - S+P+6E+Ph). constituind un cap de perspectivă, prin poziționare și un element de susținere a fronturilor stradale, atât pentru artera carosabilă nou propusă (prelungirea străzii Rodnei), cât și pentru strada Prof. Nicolae Oncu.

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- dezvoltarea zonei de locuințe colective;
- asigurarea unor spații de locuit cu un grad de confort și echipare corespunzător exigențelor și standardelor de locuire actuale;
- regim de înălțime maxim S+P+6E+PH, cu înălțimea maximă de 25,00m de la cota trotuarului;
- asigurarea alimentării cu apă pentru viitoarea dezvoltare, de la rețeaua orașului Arad;
- asigurarea utilităților pentru zona de locuit: canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz de la rețeaua orașului.
- asigurarea locurilor de parcare necesare noului ansamblu de locuințe.
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism - aferent P.U.Z.-ului - care reglementează posibilitățile de edificare pe parcela studiată.

Amplasarea construcțiilor în cadrul lotului respectă prevederile art 24 din HGR 525 /96.

Incinta luată în studiu are o suprafață de 6.676,00 mp. Zona studiată, are o suprafață de 60.725,00 mp. Vecinătățile parcelei studiate sunt: str. Nicolae Oncu, zonă industrială și prestări servicii (SC RESCO SA) la vest; locuințe colective cu regim de înălțime P+4E la est și sud, parcele private cu locuințe individuale la nord despartite de lotul studiat cu Strada Nicolae Oncu.

BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL IN LIMITA ZONEI STUDIATE

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	arie (mp)	%	arie (mp)	%
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	35702,85	58,79	30530,87	50,28
LOCUIRE INDIVIDUALA	16653,12	27,42	16653,12	27,42
LOCUIRE COLECTIVA	4856,56	8,00	6646,05	10,94
UNITATI INDUSTRIALE	12962,70	21,35	6279,46	10,34
CONSTRUCTII PROVIZORII-GARAJE	1230,47	2,03	952,24	1,57
ZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	11206,94	18,46	14229,27	23,43
CAROSABIL ASFALT	5070,13	8,35	7602,28	12,52
DRUMURI PAMANT	3150,98	5,19	2097,26	3,45
TROTUARE SI ALEI	2575,26	4,24	4196,73	6,91
PLATFORME BETON	302,77	0,50	225,20	0,37
CALE FERATA (dezafectata)	107,80	0,18	107,80	0,18
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	6756,41	11,13	9191,57	15,14
SPATIU VERDE-PUBLIC	6756,41	11,13	9191,57	15,14
APE (lacuri, rauri, canale)	4157,57	6,85	4157,57	6,85
TERENURI NEPRODUCTIVE	2901,23	4,78	2615,72	4,31
TOTAL ZONA STUDIATA	60725,00	100	60725,00	100

POT existent : 32,19%
POT rezultat : 32,88%

CUT existent : 0,88
CUT rezultat : 1,39

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	arie (mp)	%	arie (mp)	%
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	1755,00	26,29	1790,00	26,81
LOCUIRE INDIVIDUALA	0,00	0,00	0	0,00
LOCUIRE COLECTIVA	0,00	0,00	1790,00	26,81
UNITATI INDUSTRIALE	1556,00	23,31	0,00	0,00
CONSTRUCTII PROVIZORII-GARAJE	199,00	2,98	0,00	0,00
ZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	4921,00	73,71	2916,90	43,69
CAROSABIL ASFALT	1191,00	17,84	1686,70	25,27
DRUMURI PAMANT	702,00	10,52	0,00	0,00
TROTUARE SI ALEI	78,00	1,17	1230,20	18,43
PLATFORME	2950,00	44,19	0,00	0,00
CALE FERATA (dezafectata)	0,00	0,00	0,00	0,00
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	0,00	0,00	1969,10	29,50
SPATIU VERDE	0,00	0,00	1969,10	29,50
APE (lacuri, rauri, canale)	0,00	0,00	0,00	0,00
TERENURI NEPRODUCTIVE	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL ZONA STUDIATA	6676,00	100	6676,00	100

POT existent : 26,29%
POT rezultat : 26,81%

CUT existent : 0,27
CUT rezultat : 1,95

POT PROPUS : 35%

CUT PROPUS : 2,00

Prin Regulamentul Local de Urbanism - aferent PUZ-ului - se reglementează condițiile și posibilitățile de edificare și intervenție în zona studiată.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Din punct de vedere al echipării tehnico edilitare zona studiată este echipată corespunzător exigențelor etapei actuale de dezvoltare ansamblului municipiului Arad. Analiza echipării edilitare existente relevă existența în zonă a tuturor rețelelor edilitare (alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu gaze naturale, electricitate,

telefonie și televiziune prin cablu), menite a asigura un confort urban corespunzător ansamblului rezidențial preconizat a fi inserat în textura urbană existentă.

Lucrari necesare pentru asigurarea necesarului de alimentare cu apa potabilă

Pe strada Nicolae Oncu în prezent există o conductă de apă potabilă de DN 100mm, conducta fiind alimentată din conducta principală existentă de pe Str. Pădurii. Această conductă are debitul și presiunea necesară alimentării conductelor noi prevăzute în zona studiată.

Alimentarea cu apă potabilă se poate realiza de la conducta de apă potabilă existentă DN 100mm(4"). Pe bransamentul propus se va monta un cămin apometru, echipat cu aparatul de măsurare a debitului.

Rețeaua exterioară va fi prevăzută cu hidranți de incendiu supraterani de DN 65mm.

Retelele exterioare de distribuție a apei cuprind:

- conducte principale de distribuție ;
- conducte de serviciu care transportă apa de la conductele principale la punctele de bransamente.

Stingerea eventualelor incendii se poate face de la hidranții de incendiu supraterani ce se vor monta pe rețeaua exterioară de conducte.

Numărul hidranților exteriori și debitul de apă necesar se stabilește în funcție de numărul de locuitori conform STAS 1343.

Hidranții exteriori se amplasează la distanțe de maxim 150m între ei și la 5m de zidurile clădirilor. Aceștia se amplasează de regulă în spațiile verzi.

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru combaterea incendiului) se va obține de la deținătorul de utilități, avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare.

Deținătorul de utilități, va preciza dacă poate asigura debitele de apă necesare și în caz contrar va propune soluții pentru asigurarea acestor debite de apă.

Extinderea rețelei de apă se va face conform avizului regiei RAAC Arad .

Determinarea cantității de apă potabilă

Determinarea debitelor de apă s-a făcut pe baza SR 1343-1-2006 astfel:

N_j- numărul de utilizatori

N_j = 480 persoane

q_s - debitul specific (litri /consumator și zi)

q_s = q_g+q_p (litri/ consumator și zi)

q_g- debit specific pentru nevoi gospodărești

q_g= 120 l/ore.zi

q_p - debit specific pentru nevoi publice

q_p = 100 l/om.zi

a) Debitul zilnic mediu de apă

Q_{zi med} = 66 mc/zi

b) Debitul zilnic maxim de apă

$$Q_{zi \text{ max}} = 92.4 \text{ mc/zi}$$

c) Debitul orar maxim de apă

$$Q_{o. \text{ max}} = 11.55 \text{ [mc/h]}$$

Debitul de apă pentru stingerea incendiului cu hidranți exteriori.

Pentru 300 locuitori rezultă 1 incendiu simultan:

$$Q_{ie} = 10 \text{ l/s} = 36 \text{ mc/h}$$

Durata de functionare a hidranților exteriori

$$T_e = 3 \text{ ore}$$

Îmbunătățirea și/sau extinderi ale rețelei de canalizare pentru preluarea apelor uzate menajere și pluviale.

Canalizarea menajeră – strada Nicolae Oncu dispune în prezent de o canalizare menajeră din beton de DN 300mm, totodată în zona blocurilor de locuințe există o rețea de colectoare menajere de DN 300mm.

Apele menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădire sunt colectate prin rețele de incintă și sunt canalizate spre colectorul menajer existent pe strada Nicolae Oncu sau spre colectorul existent în zona de locuințe. Colectorul de incintă proiectat va fi prevăzut din tuburi din tuburi PVC de DN 250-315mm.

Canalizare pluvială – Zona studiată dispune de canalizare pluvială ce deservește ansamblul de blocuri P+4 existent pe laturile de est și de sud ale amplasamentului.

Apele pluviale colectate de rețeaua pluvială de incintă vor fi descărcate în canalizarea pluvială orășenească, existentă în zonă. O a doua soluție, posibilă, pentru descărcarea apelor pluviale de pe amplasament ar putea consta în deversarea acestora în emisarul natural existent la nord de amplasament, Canalul Mureșel, cu acordul prealabil al deținătorului și cu trecerea acestora prin separatoare de nisip și separatoare de produse petroliere.

Debitul de apă uzată evacuată la canalizare este :

$$Q_{zi \text{ can. med}} = 0,8 \times 66 = 52,8 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi \text{ can. med}} = 52,8 \text{ mc/zi}$$

Debitul apelor meteorice:

$$\text{Debitul de calcul } q_c = 0,0001 \times I \times \sum \Phi S_c \quad (\text{l/s})$$

i - intensitatea ploii de calcul, în l/sha, în funcție de frecvență normată și durata ploii

$i = 260 \text{ l/sha}$ pentru durata $t = 2 \text{ min.}$ și frecvența ploi $f = 2/1$

Φ - coeficientul de scurgere a apei meteorice de pe suprafața respectivă;

$\Phi = 0.90$

S_c - suprafața de calcul, în mp;

a) de pe acoperișuri

$$S=1.1790\text{mp.}$$

$$q_c = 0,0001 \times l \times \sum \Phi S_c = 0,0001 \times 260 \times 0,90 \times 1790$$
$$q_c = 46,33 \text{ l/s}$$

b) de pe suprafețele betonate

$$S=2.424\text{mp.}$$

$$q_c = 0,0001 \times l \times \sum \Phi S_c = 0,0001 \times 260 \times 0,90 \times 2424$$
$$q_c = 56,72 \text{ l/s}$$

Sisteme de încălzire propuse

Se prevede pentru întreg ansamblul independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin prevederea unei centrale termice, amplasată la parterul imobilului, câte una la fiecare din cele patru case de scară.

Centralele termice vor fi echipate cu cazane cu randamente ridicate (peste 92%) rezultând astfel emisii reduse de noxe.

Arzătoarele cazanelor vor funcționa cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de rețeaua de distribuție a Orașului Arad.

Soluții de extindere a capacității de alimentare cu gaze naturale

Se prevăd următorii consumatori pentru gazele naturale :

- arzătoarele cazanelor de la centralele termice ;
- aparatele de utilizare a gazelor naturale din apartamente și spațiile aferente.

Sistemul de distribuție al gazelor naturale al ansamblului de locuințe cuprinde:

- rețeaua de distribuție a gazelor naturale de presiune medie;
- stație de reglare măsurare;
- rețeaua de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă;
- conductele de branșament;
- post de reglare a presiunii și măsurarea debitelor de gaze;
- instalații interioare de utilizare a gazelor naturale.

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

Se prevăd branșamente separate și post de reglare/măsurare pentru fiecare bloc în parte.

Alimentarea cu energie electrică

Bilanțul energetic al noilor consumatori de energie electrică se prezintă astfel:

Locuințe: 160 apartamente x 4,5 kw /apartament

Pi = 720 kW

Puterea instalată pentru întreg ansamblul de imobile:
Puterea maximă simultan absorbită:

$k_s = 0,33$
 $P_i = 840 \text{ kW}$
 $P_{msa} = 280 \text{ kW}$

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la sursă S.C. ENEL S.A.

Lucrări necesare:

- Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică.
- Se va realiza o rețea subterană de alimentare cu energie electrică și se va proiecta la imobile câte o firidă de bransament.

Lucrările se vor realiza de o firmă atestată pentru acest gen de lucrări.

Telecomunicații și televiziune prin cablu

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se vor realiza bransamente individuale la locuințe și obiective cu funcțiuni complementare.

La proiectare și execuție, se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract de prestări servicii.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane, obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

• DIMINUAREA SURSELOR DE POLUARE (EMISII, DEVERSĂRI)

Propunerile prezentei documentații de urbanism nu afectează mediul.

• PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

Nu este cazul.

• EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE

Nu este cazul

• DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, pe bază de contract.

- **RECUPEREREA TERENURILOR DEGRADATE**

Nu este cazul

- **ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI**

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi minim 2mp/locuitor și punerea în valoare a cadrului natural existent. Intervențiile preconizate în acest sens se rezumă la restructurarea și ameliorarea calității spațiilor verzi existente prin toaletări și plantări în complectare.

- **PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU PRIN INSTITUIREA DE ZONE DE PROTECȚIE**

Nu este cazul

- **REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITAREA URBANĂ**

Arealul urban luat în studiu include spațiile verzi ornamentale alcătuite din suprafețe înierbate, plantații de arbori și arbuști ornamentali. Dat fiind gradul de ocupare cu construcții și lipsa unor amplasamente libere care să permită extinderea zonelor verzi existente, prin proiect, pentru spațiile verzi ornamentale existente, se preconizează modernizarea aleilor pietonale și plantarea de arbori și arbuști în complectare și instalarea unor elemente de mobilier urban .

- **VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR**

Nu este cazul

- **ELIMINAREA DISFUNȚIONLITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE**

Ansamblul urban luat în studiu, beneficiază de toate dotările edilitare necesare asigurării unui confort de tip urban al locuirii și utilizării zonei.

Prin racordarea la rețeaua orașului la canalizare și alimentare cu apă, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea PUZ este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru intravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat într-un cartier din Arad (Parneava), în care se regăsesc o serie de imobile de locuințe colective (blocuri P+4E).

Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

1.b. Se încadrează în documentațiile de urbanism cu caracter director aprobată la Arad. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat câteva obiective principale: încadrarea în caracterul zonei precum și asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință teren intravilan. Raportul mediu natural - mediu antropic, trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

1.d. Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul.

Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) - se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Aerul: nu există surse de poluare ale atmosferei - exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire. Surse staționare nederijate nu există; surse staționare dirijate: emisiile de poluanți antrenați de la gazele de ardere de la centrala termică generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxidul de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse - intermitente.

Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite - sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor, se va întreține solul în spațiile verzi.

Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

1.e. se vor respecta directivele europene legate de protecția mediului.

Managementul deșeurilor menajere: acestea vor fi colectate în recipiente cu destinație specială și vor fi preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit împrăștierea acestora.

Gospodărirea substanțelor periculoase și toxice: fiind o clădire de locuințe, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu se necesită măsuri speciale.

Protecția calității apelor: prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare, este conformă cu normele europene actuale.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:

2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Se creează locuri de muncă prin serviciile create. Imobilele de locuințe propuse nu au impact

asupra mediului.

2.b. Nu e cazul.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Nu e cazul. Se prevăd toate măsurile pentru asigurarea protecției mediului și a sănătății oamenilor. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.

2.e. Nu e cazul.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. - nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

2.f.ii - nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului.

2.f.iii - nu e cazul. Sunt propuși următorii indici:

P.O.T. propus = 35%

C.U.T. propus = 2,00

Spațiu verde – 29,50% din suprafața terenului.
(4,10 mp / persoană)

2.g. Nu e cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

• LISTAREA OBIECTIVELOR

- Modernizare circulației pietonale
- Restructurare spații verzi existente și dotare cu mobilier urban a acestora
- Remodelare și modernizare zonei carosabile și a acostamentelor la străzile de acces la sit
- Realizarea prospectului de drum în continuarea str. Rodnei, între str. Nicolae Oncu și str. Streiului.

• IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE

Suprafețele de teren ce compun zona pentru care se stabilesc propuneri de restructurare și modernizare și se stabilesc prioritățile de abordare aparțin predominant domeniului privat și public aflat în proprietatea statului și în administrarea Primăriei Municipiului Arad.

• DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR

Din suprafața totală a incintei de 6.676,00 mp devin domeniu public ce urmează a fi cedate cu titlu gratuit Primăriei Arad suprafețele aferente drumurilor și platformelor auto, a circulațiilor pietonale, precum și spațiile verzi noi create

3.9 PROPUNERI ORIENTATIVE ÎN CADRUL ÎNTREGULUI ANSAMBLU

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul localității Arad, existând infrastructura necesară, în actualul PUZ se propun patru imobile de locuințe colective cu parcaje atât la nivelul subsolului (private) cât și la nivelul parterului

(publice), cu un regim maxim de înălțime S+P+6E+PH. Pe latura nord-estică a sitului, se propune realizarea a două accese carosabil din str. Nicolae Oncu, un acces realizând legătura cu str. Streiului și mai departe cu str. Liviu Rebreanu (continuarea str. Rodnei), precum și amenajarea unui spațiu public (parc), care să deservească zonele de locuit. Toate aceste propuneri sunt orientative, urmând ca viitoarele propuneri să țină cont de situația juridică a terenurilor.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de intervenție vor fi cele de dezvoltare a zonei de locuit, și punere în valoare a zonei luate în studiu, prin lucrări de modernizare a rețelei carosabile ce deservește zona, lucrări de extindere și modernizare a traseelor pietonale existente, modernizarea și restructurarea spațiilor verzi existente.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul Municipiului Arad, existând infrastructura necesară, realizarea noului imobil de locuințe colective va continua diversificarea volumetriei deja existente în zonă și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic. Se va extinde caracterul rezidențial al zonei, în detrimentul celui industrial ușor, existent.

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte și va conduce la îmbunătățirea valorii fondului construit. Lucrările de intervenție de tipul celor menționate mai sus vor avea efecte benefice privind calitatea vieții în zonă.

Întocmit,

Arh. Florin VÎRVESCU



Șef de proiect,

Arh. Doru CHIȘBORA



SC LINIA SRL

Romania, 310.091 – ARAD – strada. Blanduziei, nr.8
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200LEI
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX
Tel/Fax: 0257-283.700, E-mail: chisbora@clicknet.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.- ULUI

ANSAMBLU REZIDENTIAL CONFECTII Str. Nicolae Oncu, nr. 17, ARAD

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

1.1 Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul parcelelor studiate. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele acestuia.

1.2 Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal – Ansamblu rezidențial Confecții, str. Nicolae Oncu, nr. 17, Arad, cu un regim construit de P+5E+Ph - P+6E+Ph .

1.3 Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50, republicată, de către Consiliul Local al municipiului Arad prin Hotărârea nr. 89. din 1997

1.4 Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială

1.5 Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform legii.

1.6 Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

1.7 Aplicarea prevederilor prezentului Regulamentul Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. BAZA LEGALĂ

2.1 La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

- Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea II – Apa
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – PUZ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată),
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată 1998);
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată 1997);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate (nr. 33/1994)
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), cu modificările ulterioare (OUG nr. 70/2001);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995)
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată), republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- 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);
- Legea nr. 96/1995 pentru aprobarea OG nr. 12/1993/1995 privind achizițiile publice;
- HGR nr. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR nr. 63/1994, HGR nr. 163/1997, HGR nr. 568/1998 – Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii;
- 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. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.

2.2 Regulamentul Local de Urbanism adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG municipiului Arad cu prevederile specifice zonei studiate.

2.3 În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al zonei studiate se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform legii.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1 Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele parcelelor reglementate:

- La nord – zonă locuințe individuale;
- La sud – locuințe colective (P+4) și construcții provizorii(garaje);
- La est – locuințe colective (P+4) și construcții provizorii(garaje);
- La vest – unități industriale nepoluante (S.C. RESCO S.A.).

3.2 Limita zonei studiate este figurată pe planșa de Reglementări a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața acestei zone este de 6.734,00 mp.

3.3 Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări; pe baza acestei zonificări, s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1 Terenuri agricole din intravilan

În zona studiată, pe malul vestic al canalului Muresel se afla un teren agricol, proprietate privată, teren pe care se afla solarii pentru cultivarea legumelor.

4.2 Suprafețe împădurite

Nu este cazul

4.3 Zone cu resurse ale subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.4 Zone ale cursurilor de apă

Nu este cazul.

4.5 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

4.6 Zone construite protejate

În zona studiată există obiective cu valoare de patrimoniu.

Utilizări permise – în zona de protecție a monumentului istoric

- se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
- se va autoriza execuția construcțiilor de spații comerciale și de deservire a zonei industriale doar după elaborarea P.U.D. sau PUZ în zonă.

Utilizări permise cu condiții - în zona de protecție a monumentului istoric

- în zonele cu restricții temporare de construcție, se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la aliniatul (1).
- Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

Interdicții temporare - în zona de protecție a monumentului istoric

- Nu au fost prevăzute.

Interdicții permanente - în zona de protecție a monumentului istoric

- Nu au fost prevăzute.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1 Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație se realizează în condițiile respectării prevederilor din Regulamentul General de Urbanism.

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților. Zonele de servitute și de protecție a căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile HG 36/1996 privind administrarea drumurilor publice, Ordonanța 43/1997

republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute la art. 18 din RGU.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în cazul drumurilor se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni de locuire se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

Amplasarea față de căile navigabile - nu este cazul, nu există căi navigabile în zona studiată.

5.2 Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din RGU (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale, dezvoltarea și extinderea alimentării cu apă și canalizare, instituții publice și sociale necesare, zonele de protecție sanitară).

Lucrările de utilitate publică s-au prevăzut în planșa **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ** din P.U.Z. Sunt indicate zonele în care urmează să se amplaseze obiectivele propuse.

5.3 Asigurarea echipării edilitare se va face conform planșei de reglementări edilitare. În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respectă prevederile art. 29 din RGU.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art. 17 din RGU - anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

6.2 Amplasarea față de drumuri publice

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând condițiile din RGU corelat cu prevederile HG 36/1996 privind administrarea drumurilor publice și OG 43/1997, republicată, privind regimul juridic al drumurilor.

6.3 Amplasarea față de căile navigabile existente: nu este cazul

6.4 Amplasarea față de aliniament

Se face respectând prevederile RGU.

6.5 Amplasarea în interiorul parcelei

Se face respectând prevederile art. 24 din RGU.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 Asigurarea acceselor carosabile se face respectând prevederile art. 25 din RGU.

7.2 Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de asigurare a acceselor pietonale conform Art 26 din RGU.

7.3 Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare.

7.4 Toate drumurile sunt publice, cu excepția drumurilor de incintă ale agenților economici.

7.5 Când există condiții, prin proiect se vor prevedea piste pentru biciclete. Se permite accesul bicicletelor și pe pietonale sau pe aleile parcurilor.

7.6 La proiectarea de drumuri se va acorda o atenție deosebită probelemlor de protecție a mediului privind poluarea fonică și chimică; se va asigura necesarul de spații verzi.

7.7 Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

7.8 În zona intersecțiilor stradale, trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor handicapate.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Prevederile Regulamentului General de Urbanism, elaborat în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții creșterea confortului urban în localitate.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 27 R.G.U., consultat cu celelalte art. R.G.U., conform căruia se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

8.2. Extinderea de rețele sau mărire de capacitate a rețelelor publice, se face conform prevederilor art. 28 R.G.U. corelate cu celelalte articole R.G.U.

8.3. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz. Art. 29 R.G.U impune condițiile proprietății publice asupra rețelelor edilitare ce se vor corela cu prevederile următoarelor articole ale R.G.U.: art. 4, art. 13; art. 16; art. 18-21; art. 23; art. 25; art. 26; art. 27; art. 28; art. 30.

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

8.5. Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale pe acesta.

8.6. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Acestea vor trebui să permită de regulă racodul subteran.

8.7. Instalația de telefonie va respecta prevederile de articolul precedent.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR DE CONSTRUCȚII

9.1 În funcție de terenul disponibil și de configurația tesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

9.2. Proprietarii terenurilor pe a căror suprafață se pot clădi două sau mai multe construcții de orice natură, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în legislația în vigoare, dispozițiilor Planului Urbanistic General și ale prezentului Regulament.

9.3. Primăria poate să autorizeze parcelările de către deținătorii de terenuri la solicitarea acestora, în baza documentațiilor de urbanism elaborate și aprobate, stabilind termenul de valabilitate al avizului.

9.4. Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse
- fiecare parcelă să aibă legătură cu străzi sau piețe publice
- să respecte prevederile PUZ

9.5. Documentațiile de urbanism (PUD sau PUZ) privind parcelarea terenurilor pot fi aprobate de Primărie numai dacă sunt respectate toate condițiile menționate.

9.6. Pentru a putea fi construit orice teren va fi în prealabil echipat. Proprietarul va fi obligat să execute toate lucrările edilitare necesare, pentru amenajarea străzilor înființate (apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc), lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente. Costul lucrărilor edilitare precum și racordurile necesare la rețelele publice, cade exclusiv în sarcina proprietarului, care parcelează indiferent de distanța de racordare.

9.7. Suprafețele neconstruibile dintr-un teren sunt cele destinate pentru scopuri de utilitate publică.

9.8. Dimensiunile minime ale parcelelor înființate pentru construcția de clădiri vor fi cele stabilite prin prezentul Regulament, la prescripțiile specifice zonelor funcționale și nu vor fi mai mici decât cele prevăzute în R.G.U..

9.9. O parcelă construită poate fi subdivizată în două sau mai multe parcele dacă parcelele nou înființate respectă condițiile de mai sus, iar parcela construită rămasă după divizare se încadrează în prescripțiile specifice privind respectarea POT, CUT, și limite separate.

9.10. În cazul în care a fost autorizată parcelarea prin aprobarea documentației de urbanism (PUD sau PUZ), proprietarul este obligat să respecte și să asigure executarea lucrărilor prevăzute. Pentru începerea oricăror lucrări este necesară obținerea autorizației de construcție în baza documentației. Construcția clădirilor poate începe numai după executarea lucrărilor aprobate de echipare a terenului.

9.11. Stabilirea înălțimii construcțiilor se face pe baza analizei situațiilor distincte în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de constructibilitate a terenurilor pe care se vor amplasa și anume:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural urbanistice a zonei;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor dominante a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor art. 31 R.G.U.

9.12. Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 R.G.U. aspectul exterior al construcțiilor precum și prescripțiilor specifice zonelor funcționale cuprinse în prezentul regulament.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării construcțiilor se emite în conformitate cu prevederile art 33 R.G.U.

10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, cadrul geografic în care este amplasată. Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile an. 34 R.G.U. și anexa nr.6 R.G.U. se va asigura un minim de 2mp spațiu verde / locuitor în cadrul parcelei.

10.3. La toate tipurile de construcții sau transformări de funcțiuni va trebui să se realizeze suprafețele necesare de staționări (parcaje), caracteristice fiecărei funcțiuni. La determinarea numărului locurilor de parcare se vor respecta normele locale.

10.4. Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

10.5. Parcajele se vor executa obligatoriu din dale pe pat de balast. Se recomandă dalele înierbate.

10.6 Este interzisă staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete sau spații verzi de aliniament.

10.7 Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

10.8. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

10.9. Pentru locuințele colective se recomandă un loc de staționare/locuință.

10.10. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul de pe arterele cu care se intersectează. În zonele aglomerate parking-urile și garajele colective vor avea obligatoriu 2 accese, unde este posibil, din străzi diferite. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

10.11. De regulă lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în

peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

10.12. Plantațiile rutiere se execută pe bază de documentație tehnică de specialitate.

10.13. Plantațiile la locurile de parcare se execută la o distanță de minim 1,50 m de la marginea exterioară a bordurii care încadrează locul de parcare, având în compoziție specii de arbori și arbuști, plante anuale și perene, precum și gazon.

10.14. La intrarea și ieșirea din locurile de parcare se plantează de regulă, arbori cu coroana de formă sferică, la distanță de minim 2,25 m de la marginea platformei drumului, cu condiția să nu împiedice vizibilitatea.

10.15 Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 2mp/locuitor din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200mp de spațiu liber în jurul construcției.

10.16. Înălțimea admisă a împrejuririlor la drumurile publice este de maximum 2,10 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,40m. Înălțimea maximă a soclului unei împrejuriri va fi de 45 — 60cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejuririi va fi de regulă transparentă. În cazuri bine justificate, se acceptă garduri pline din zidărie, cu condiția de a continua arhitectura casei. În acest caz, proiectul pentru autorizația de construire va cuprinde studiul asupra modului de integrare al împrejuririi într-un cadru arhitectural mai larg (proiectat).

10.17. Se recomandă împrejuriri vegetale sau împrejuriri transparente îmbrăcate în vegetație

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zona funcțională este pusă în evidență în planșa de Reglementări.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

Cap. 1 – Generalități

Cap. 2 – Utilizare funcțională

Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap.1 – Generalități se detaliază:

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei

În Cap. 2 – Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

Art. 4 - Utilizări permise

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

Art. 6 - Interdicții temporare

Art. 7 - Interdicții definitive (permanente)

În Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17-24 din RGU

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

Art. 10- Amplasarea față de căi navigabile existente

Art. 11 - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

Art. 13 - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din RGU

Art. 16 - Accese carosabile

Art. 17 - Accese pietonale

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară în completarea art. 27, 28 și 29 din RGU

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Art. 20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor. în completarea art. 30, 31, 32 și 15 din RGU

Art. 21- Parcelare

Art. 22- Înălțimea construcțiilor

Art. 23- Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri în completarea art. 33, 34 și 35 din RGU

Art. 25 - Parcaje

Art. 26 - Spații verzi și plantate

Art. 27- Împrejmuiri

IV. 1. Locuințe colective

Cap. 1 - GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnesc:

- locuințe colective: clădiri P+5+Ph - P+6+Ph
- spații verzi de aliniament.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban și regim de înălțime P+5+Ph - P+6+Ph

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje, rețele tehnico - edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise:

- locuințe colective
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirii de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.)
- funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- institute publice, servicii, comerț, alimentație publică, cultură, sedii firme, sedii O.N.G.-uri, fundații, etc.
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

Art. 7. Interdicții permanente de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomote, fum, miros
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite
- stații de întreținere auto
- anexe gospodărești de creștere a suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi
- depozite de deșeuri

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

Conform art. 17 și Anexei nr. 3 din RGU.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

Amplasarea construcțiilor de locuințe se va realiza astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 și 1/2 h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

În cazul locuințelor colective, se va evita, pe cât posibil, amplasarea pe direcția est-vest sau în caz contrar se vor rezolva apartamente cu dublă orientare.

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

Conform art. 18 din RGU și Cap. II.6 din RLU. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art.10 - Amplasarea față de căi navigabile existente

- Nu este cazul.

Art. 11 - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.

- Nu este cazul

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

- Nu este cazul.

Art. 13 - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

- Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Se va respecta RLU aferent PUG municipiului Arad.

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5, 16 și 17.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.
- pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Art. 17 - Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

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

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art. 21 - Parcelare

Nu este cazul.

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- se pot realiza subsol sau demisol, în condițiile în care studiul geotehnic o permite.
- înălțimea maximă nu va depăși 25,00 m. de la cota trotuarului.

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

c) Acoperișuri

Construcțiile vor avea învelitoare tip terasă.

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară care este de 35 %, pentru zona studiată cu caracter rezidențial (locuințe colective).

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este de 3,42 pentru locuințe colective.

4.1. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora fără a fi afectat domeniul public.

Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor locale.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

În cazul garajelor cu pardoseală sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Parcajele, parking-urile și garajele colective aferente serviciilor (zone comerciale, instituții financiar-bancare, locuințe colective, etc.) vor fi dimensionate conform RGU și vor fi prevăzute obligatoriu cu două accese distincte. Cele situate la intersecția unor căi rutiere, vor avea accesesele din străzi diferite.

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

Pentru construcțiile de locuințe: vor fi prevăzute spații verzi, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp./locuitor.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200mp de lot.

Art. 27 - Împrejmuiri

Împrejmuirea realizată pe limita estică a incintei va fi de maximum 2,10 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,40m. În cazul în speță se acceptă garduri pline din zidărie. În acest caz, proiectul pentru autorizația de construire va cuprinde studiul asupra modului de integrare al împrejmuirii într-un cadru arhitectural mai larg (proiectat).

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE:

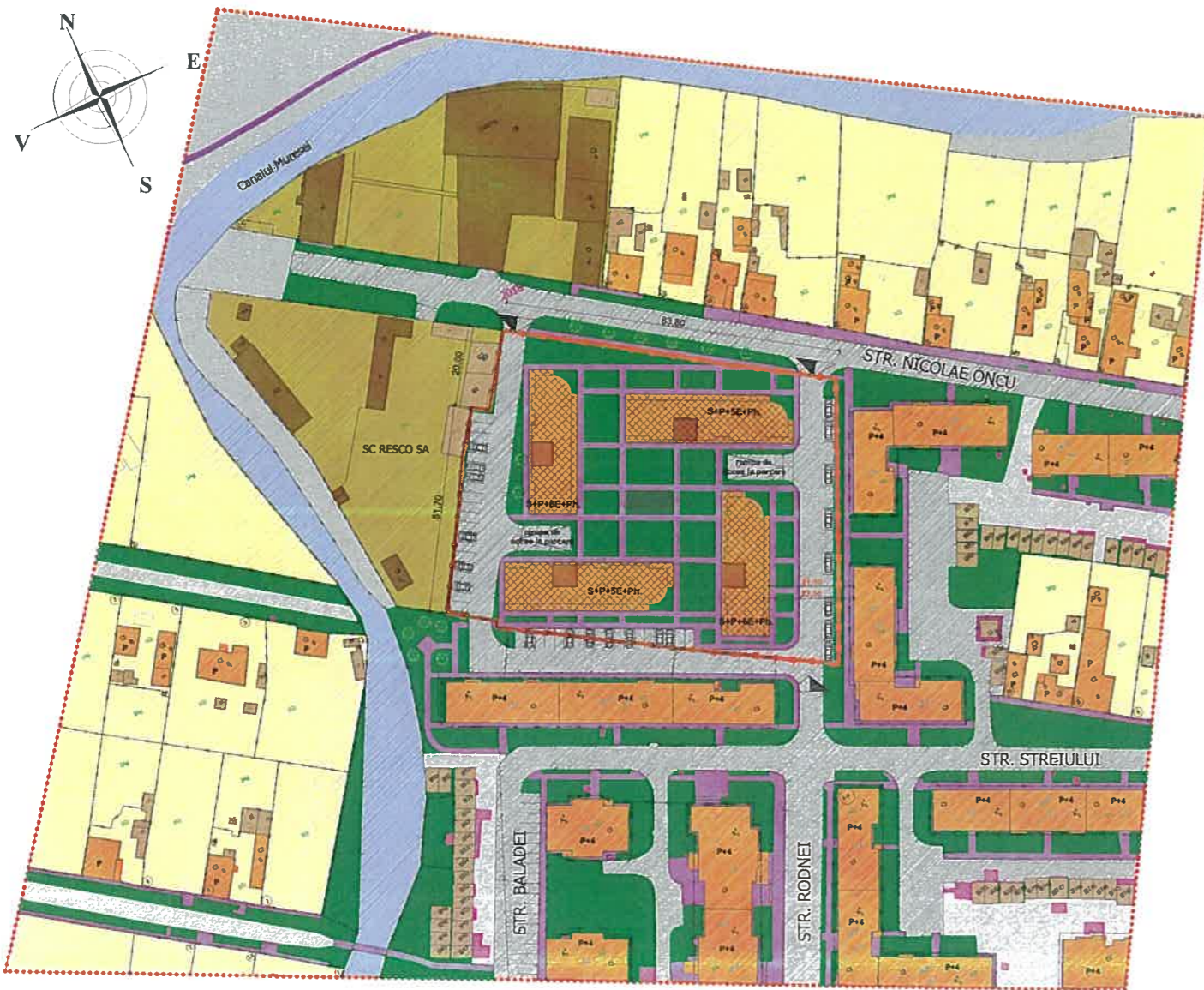
Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

ÎNTOCMIT :



arh. Doru CHIȘBORA



PROPUNERE - PARCARE SUBTERANA = 134 LOCURI DE PARCARE
 + 50 LOCURI DE PARCARE LA SUPRAFATA
TOTAL = 184 LOCURI DE PARCARE PROPUSE
 DIN CARE : 167 LOCURI DE PARCARE NECESARE
 + 17 LOCURI DE PARCARE VIZITATORI

LEGENDA ZONIFICARE:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- LIMITE PROPRIETATI
- ▲ ACCES INCINTA
- LOCUIRE COLECTIVA S+P+6 -propusa pentru construire
- ZONA PENTRU LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE
- SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- TERENURI NEPRODUCTIVE
- ANEXE SI GARAJE
- APE
- CAI DE COMUNICATIE IN INTRAVILAN:
 - ALEI SI TROTUARE
 - PLATFORME BETONATE
 - CAROSABIL ASFALT
 - DRUM PAMANT
 - CALE FERATA

P.U.Z.
PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU REZIDENTIAL "CONFECTII"
STR. NICOLAE ONCU NR.17 - ARAD

BILANT TERITORIAL IN LIMITA ZONEI STUDIATE

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	arie (mp)	%	arie (mp)	%
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	35702,85	58,79	30530,87	50,28
LOCUIRE INDIVIDUALA	16.033,12	2,42	16653,12	27,42
LOCUIRE COLECTIVA	4856,56	8,00	6646,05	10,94
UNITATI INDUSTRIALE	12962,70	21,35	8279,46	10,34
CONSTRUCTII PROVIZORII-GARAJE	1230,47	2,03	952,24	1,57
ZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	11206,94	18,46	14229,27	23,43
CAROSABIL ASFALT	5070,13	8,35	7602,28	12,52
DRUMURI PAMANT	3150,98	5,19	2097,26	3,45
TROTUARE SI ALE	2575,26	4,24	4196,73	6,91
PLATFORME BETON	302,77	0,50	225,20	0,37
CALE FERATA (dezafectata)	107,80	0,16	107,80	0,18
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	8756,41	11,13	9191,57	15,14
SPATIU VERDE-PUBLIC	8756,41	11,13	9191,57	15,14
APE (lacuri, rauri, canale)	4157,57	6,85	4157,57	6,85
TERENURI NEPRODUCTIVE	2981,23	4,78	2615,72	4,31
TOTAL ZONA STUDIATA	60725,00	100	60725,00	100

POT EXISTENT : 32,19% CUT EXISTENT : 0,88
 POT REZULTAT : 32,88% CUT REZULTAT : 1,39

BILANT TERITORIAL IN LIMITA INCINTEI STUDIATE

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	arie (mp)	%	arie (mp)	%
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	1755,00	26,29	1790,00	26,81
LOCUIRE INDIVIDUALA	0,00	0,00	0	0,00
LOCUIRE COLECTIVA	0,00	0,00	1790,00	26,81
UNITATI INDUSTRIALE	1556,00	23,31	0,00	0,00
CONSTRUCTII PROVIZORII-GARAJE	199,00	2,98	0,00	0,00
ZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	4921,00	73,71	2916,90	43,69
CAROSABIL ASFALT	1191,00	17,84	1686,70	25,27
DRUMURI PAMANT	702,00	10,52	0,00	0,00
TROTUARE SI ALE	78,00	1,17	1230,20	18,43
PLATFORME	2950,00	44,19	0,00	0,00
CALE FERATA (dezafectata)	0,00	0,00	0,00	0,00
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	0,00	0,00	1969,10	29,50
SPATIU VERDE:	0,00	0,00	1969,10	29,50
APE (lacuri, rauri, canale)	0,00	0,00	0,00	0,00
TERENURI NEPRODUCTIVE	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL ZONA STUDIATA	6676,00	100	6676,00	100

POT EXISTENT : 26,29% CUT EXISTENT : 0,27
 POT REZULTAT : 26,81% CUT REZULTAT : 1,95
 POT PROPUS : 35,00% CUT PROPUS : 2,00

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA
S.C. LINIA S.R.L. O.R.C. Nr. J / 02 / 1551 / 1993 ARAD - Str. BLANDUZIEI, nr. 8				Beneficiar: SC IMMOBILIARE BASSANO SRL
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Titlu proiect: Ansamblu rezidential Confectii Str. Nicolae Oncu, Nr. 17, ARAD
ŞEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	arh. Doru CHIŞBORA arh. Florin VIRVESCU arh. cond. Mihai VESA		Data: 2010	Titlu planşa: REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Proie nr. 1/20
Faza P.U.
Plan nr. 02