



**ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂREA nr. 254
din 30 septembrie 2014
privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a
Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)
Zona locuințe individuale, municipiul Arad, zona Grădina Poștei**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 43215 din 30.05.2014;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 37877/A2 din 19.06.2014, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. ad. 43215 din 28.07.2014 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 9 din 19.06.2014;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (20 prezenți din totalul de 23).

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin.(5) lit. „c” și art. 45 alin.(2) lit.”e”din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: Zonă de locuințe individuale, Municipiul Arad, zona Grădina Poștei, conform anexelor 1-2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;
-beneficiari: Popescu Mircea, Caroi Adina –Andreea, Tomiuc Traiana și Ioja Florica;
-elaborator: SC L&c TOTAL PROIECT SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cioară Lucian, proiect nr. 03/2012;
-suprafața de teren reglementată prin PUZ: 2718 mp, identificată conform CF nr. 331680 Arad, CF nr.321120 Arad, CF nr.321582 Arad.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

a. funcțiunea principală - locuințe individuale;

b. indicatori urbanistici:

- POT max/lot -40%;
- CUT max/lot -1,6;
- regim maxim de înălțime:S(D)+P+1E+M (H max cornișă: 9m);
- profil transversal de 12m pentru străzi;
- parcaj obligatoriu pe lot.

Art.3. Autorizațiile de construire pentru locuințe se vor emite numai după autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitare și a căilor de circulație, care se vor executa prin grija și pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art. 4. Terenul necesar realizării/modernizării drumurilor se poate dona Municipiului Arad numai după realizarea tramei stradale și a extinderii rețelelor edilitare pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în condițiile legii.

Art.5. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Popescu Mircea, Caroi Adina –Andreea, Tomiuc Traiana și Ioja Florica și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Adrian – Cătălin LĂZURCĂ

Contrasemnează
S E C R E T A R
Lilioara STEPANESCU

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Zona locuințe individuale

Inițiatorii documentației– **Popescu Mircea, Caroi Adina-Andreea, Tomiuc Traiana, Ioja Florica**

Proiectant – **SC L&C TOTAL PROIECT SRL**, arh. Cioara Lucian, Proiect nr.03/2012

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- prin adresa nr. 3605/2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Popescu Mircea, Caroi Adina-Andreea, Tomiuc Traiana, Ioja Florica solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 01.02.2013

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 01.02.2013 pe panou amplasat pe parcela studiată.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 15.02.2013 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ si RLU aferent

- prin adresa nr. 30323 din 10.05.2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Popescu Mircea, Caroi Adina-Andreea, Tomiuc Traiana, Ioja Florica solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 14.05.2013

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 14.05.2013 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 28.05.2014 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați proprietarii terenurilor vecine cu CF nr.331680 Arad nr.top. 476/6; 476/7/102, CF 321582 Arad nr.top.476/6; 476/7/118 și Cf 321120 Arad nr.top.476/6; 476/ privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan, până la data de 28.05.2014

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost obiecții.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan



Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu



Întocmit,
Angelica Giura



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT-ŞEF
Nr. ad. 37877/A2/19.06.2014

AVIZ TEHNIC
Nr. 9/19.06.2014

Având în vedere:

-solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 37877/16.06.2014 de către Popescu Mircea, Caroi Adina –Andreea, Tomiuc Traiana și Ioja Florica în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism PUZ– Zona locuințe individuale, municipiul Arad, str.Grădina Poștei FN

-analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 19.06.2014;

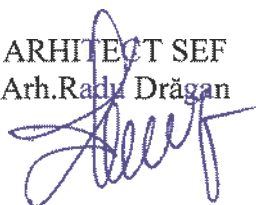
-prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

SE AVIZEAZĂ

Documentația de urbanism cu următoarele date generale:

- denumire documentație: PUZ- Zonă de locuințe individuale
- beneficiari Popescu Mircea, Caroi Adina –Andreea, Tomiuc Traiana și Ioja Florica
- amplasament: municipiul Arad, str.Grădina Poștei FN, identificat prin CF 321120 Arad nr.top 476/6; 476/7108 , CF 331680 Arad nr.top 476/6; 476/7/102, CF 321582 Arad nr.top.476/6; 476/7/118.
- suprafață zonă reglementată: 2718 mp
- proiect nr. 03/2012, elaborator:SC L&c TOTAL PROIECT SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cioară Lucian.

ARHITECT SEF
Arh.Radu Drăgan



vgS.C.L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
ARAD Cod Fiscal 17446955
C.U.I. J02/674/2005
Str.ZIMBRULUI nr.54 Tel.0257/245245

**BENEFICIAR: *POPESCU MIRCEA, CAROI ADINA ANDREEA,*
*TOMIUC TRAIANA ȘI IOJA FLORICA***

1.FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR. :03/2012

FAZA :P.U.Z.

DENUMIREA PROIECTULUI : ZONĂ LOCUINȚE
INDIVIDUALE

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

S.C.L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
ARAD Cod Fiscal 17446955
C.U.I. J02/674/2005
Str.ZIMBRULUI nr.54 Tel.0257/245245

PROIECT NUMĂRUL 03/2012

FAZA P.U.Z.

2.FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

I. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

ORAȘUL ARAD

II. COLECTIV DE ELABORARE

ARHITECTURĂ

Proiectat : arh.Cioară Lucian

COLABORATORI

-edilitare SC ARCOINSTAL SRL ARAD
Pr.nr.26/2007

-topo PFA GHEORGHE SORIN

S.C.L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
ARAD Cod Fiscal 17446955
C.U.I. J02/674/2005
Str.ZIMBRULUI nr.54 Tel.0257/245245

PROIECT NUMĂRUL 03/2012

FAZA P.U.Z.

3.BORDEROU VOLUM

A.PIESE SCRISE:

Foaie de capăt
Fișă de responsabilități
Borderou volum
Certificat de urbanism
Extras C.F.

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

- 1.1.Date de recunoaștere ale investiției
- 1.2.Obiectul lucrării
- 1.3.Surse de documentare

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1.Evoluția zonei
- 2.2.Încadrarea în localitate
- 2.3.Elemente ale cadrului natural
 - 2.3.1.Caracteristicile climatice
- 2.4.Circulația rutieră și pietonală
- 2.5.Ocuparea terenurilor
- 2.6.Echiparea edilitară
- 2.7.Probleme de mediu
 - 2.7.1.Probleme referitoare la canale ANIF
- 2.8.Opțiuni ale populației

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.1.1.Ridicare topo
 - 3.1.2.Referat geotehnic
 - 3.1.3. Studiu asupra problemelor de mediu
 - 3.1.4. Lucrări rutiere
- 3.2. Prevederi ale PUG
 - 3.2.1.Elemente de temă

- 3.2.2.Prevederi ale PUG Arad
- 3.3.Valorificarea cadrului natural
- 3.4.Modernizarea circulației
 - 3.4.1.Organizarea circulației pietonale
- 3.5.Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.5.1.Criterii principale de organizare urbanistică
 - 3.5.2.Funcțiuni
 - 3.5.3.Regim de aliniere și amplasare a construcțiilor
 - 3.5.4.Regimul de înălțime
 - 3.5.5.Frontul stradal
 - 3.5.6.Bilanț teritorial și indici maximi admisibili
- 3.6.Dezvoltarea echipării edilitare
 - 2.7.1.Alimentarea cu apă
 - 3.7.2.Canalizarea menajeră
 - 3.7.3.Alimentarea cu energie electrică
 - 3.7.4.Rețele de telecomunicații
 - 3.7.5.Alimentarea cu gaz
 - 3.7.6.Deșeuri menajere
- 3.7 Protecția mediului
 - 3.7.1. Protecția calității apei
 - 3.8.2. Protecția calității aerului
 - 3.9.3. Bilanț de deșeuri
- 3.8.Obiective de utilitate publică
- 3.9. Protecția împotriva incendiilor
- 4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE
 - 4.1.Cadru legal

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Rolul RLU

Art.2. Baza Legală

Art.3. Domeniul de aplicare

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

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

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

Art.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Accese carosabile
Accese pietonale

Art.8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
ape uzate –
ape pluviale –
Electrice
Gaze

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

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

CAPITOLUL 3 . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art.11. Unități și subunități funcționale

CAPITOLUL 4 . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL 5 . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

B. PIESE DESENATE:

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

C. AVIZE:

OCPI Arad	Nr.190/2014
E-ON GAZ	Nr.654/11.10.2013
TRANSGAZ	Nr.870/7593/19.09.2013
ENEL SA	Nr.97042885/01.10.2013
TRANSELECTRICA BANAT	Nr.8941/25.10.2013
APĂ-CANAL ARAD	Nr.16777/23.09.2013
AR PROTECȚIA MEDIULUI	Nr.15142/26.11.2013
SĂNĂTATEA POPULAȚIEI	Nr.913/16.09.2013
I.S.U.(pompieri)	Nr.292/13/SU-AR
POLIȚIA RUTIERĂ ARAD	Nr.263/20.01.2013
COMISIA DE SISTEMATIZARE	Nr.80022/03.02.2014
C.L.ARAD	

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE:

1.1.Date de recunoaștere a documentației:

Denumire Proiect :ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

Faza proiect :PLAN URBANISTIC ZONAL

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

Beneficiar : POPESCU MIRCEA, CAROI ADINA ANDREEA,
TOMIUC TRAIANA ȘI IOJA FLORICA

Proiectant general :SC L&C TOTAL PROIECT SRL

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

Număr proiect :03/2012

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

Perioada elaborării :octombrie-noiembrie 2012

1.2.Obiectul lucrării:

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarilor POPESCU MIRCEA, CAROI ADINA ANDREEA, TOMIUC TRAIANA ȘI IOJA FLORICA ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. de către Primăria Municipiului Arad, legat de realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea amplasării de construcții de locuințe pe terenul înscrise în C.F. nr. 331680; 321120, 321582 – Arad, un număr de 3 parcele, curți construcții în intravilan în suprafață de 2.718 mp, cu interdicție temporară de construire. Parcelarea este făcută, iar terenul rezervat pentru stradă urmând a fi introdus în circuitul funciar. Studiul cuprinde și zona limitrofă, adică prelungirea străzii Grădina Poștei și terenurile învecinate, iar incinta propunerii doar parcelele beneficiarilor.

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

De asemenea s-a avut în vedere PUG ARAD.

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

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

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

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme:

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

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

1.3.Surse de documentare:

- P.U.G.-ul orașului ARAD
- P.U.Z. aprobat în 2011, în aceeași zonă, pentru alte parcele
- planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate
- planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția Zonei:

Până în acest moment, zona luată în studiu este compusă din parcelele proprietatea beneficiarilor, menționate în C.F. ca și curți construcții în intravilanul localității, amplasate în N-E orașului Arad și amorsa compusă din vecinătățile situate imediat lângă parcelele studiate. În urma extinderii intravilanului orașului Arad, zona a evoluat urbanistic.

De menționat faptul că până în prezent, în zonă s-au întocmit și alte Documentații de Urbanism cu funcțiune de zone rezidențiale. Zona este una de interes în momentul de față, fiind cu utilități și ușor accesibilă rutier și pietonal. Se preia reglementările existente și la parcele studiate acum.

2.2.Încadrarea în localitate:

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

- intravilan str.Grădina Poștei la est și nord
- canal ANIF la sud
- curți construcții la vest

Accesul la incinte se face din str.Orient – Pescarilor și Grădina Poștei, zonă dinspre care se vor prelungi și rețelele edilitare existente.

Terenul este neconstruit actualmente, este de formă neregulată și este scos din circuitul agricol. Suprafața parcelelor este de 2.718 mp. Suprafața totală luată în studiu – suprafețe proprietatea beneficiarului plus amorsa este de 51.965 mp.

2.3.Elemente ale cadrului natural:

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

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

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

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

A. Stadiul actual și de dezvoltare urbanistică:

1. Cadrul natural :

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

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

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

2. Tipologia fenomenelor de risc natural:

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

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

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

3. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipărilor edilitare:

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

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

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

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

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

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

c) alunecări de teren: nu este cazul.

2.3.1. Caracteristici climatice:

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

Precipitațiile medii anuale – 600-650 mm

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

Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate astfel:

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

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperature medie multianuală a aerului este 8,8°C

- data medie a primului îngheț 11 octombrie
- număr mediu al zilelor tropicale ($T_{\max} \geq 30^{\circ}\text{C}$) este 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor este de 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui este de 1.924,1 ore/an
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare este de 28 zile/an
- numărul mediu al zilelor cu brumă este de 25 zile/an

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

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

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

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

2.4.Circulația rutieră și pietonală:

La această oră, accesul la parcele, pietonal sau auto, se realizează din strada Grădina Poștei, strada propusă aprobată prin PUZ 2011 și terenul rezervat pentru realizare stradă, care ajung până la parcelele studiate. Ca urmare a propunerilor din prezentul studiu, cât și a prevederilor P.U.G., urmează să se realizeze drumuri de acces corespunzătoare care vor întregii trama stradală a zonei.

2.5.Ocuparea terenurilor:

Zona studiată (incinta propuneri) are suprafața totală de 2.718 mp și este teren liber de construcții:

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

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

2.6.Echiparea edilitară:

Pe amplasament există utilități conform PUZ-ului din 2011. Zona luată în studiu este traversată de următoarele utilități:

- rețea de gaz natural de presiune redusă, central, de la nord-est la sud-vest;
- rețea de apă potabilă, central, de la nord-est la sud-vest;

- rețea de canalizare menajeră, central, de la nord-est la sud-vest;
- rețea de energie electrică, central, de la nord-est la sud-vest;

Alimentarea cu apă:

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

Canalizarea menajeră:

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

Electrice:

În zona studiată există rețea de distribuție de energie electrică de joasă tensiune.

Gaze naturale:

În zona studiată există rețea de distribuție de gaze naturale de presiune redusă.

2.7.Probleme de mediu:

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

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

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

2.8.Opțiuni ale populației:

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

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

3.1.1. Ridicarea topo:

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

3.1.2. Referat Geotehnic:

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

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

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

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

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

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

Pentru stabilirea stratificației terenului de fundare s-au interpretat rezultatele obținute prin analiza probelor de beton, insistându-se în deosebi de aprecierea granulozității, inclusiv cantitatea procentuală pentru

fragmentele cu dimensiuni grupate după prescripții (argile, prafuri, nisipuri, etc.) rezultând stratificația generală după cum urmează:

- 0,00 ÷ 0,50 m – sol vegetal pământ prăfos vânat
- 0,50 m ÷ -1,50 m – nisip fin prăfos galben cu grad de îndesare $I_d = 0,24 \div 2,37$ și indice de consistență $I_c = 0,59$
- -1,50 m ÷ -2,50 m – strat format din nisip fin galben cu grad de îndesare $I_d = 0,45 \div 0,54$.
- -2,50 m ÷ -4,00 m – nisip fin și mijlociu galben vânat cu grad de îndesare $I_d = 0,58 \div 0,50$ și modul de deformare $M = 89 \div 94$ daN/cm²

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

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

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

3.1.3.Studiu asupra problemelor de mediu:

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea funcțiunii de locuire, rezultă că nu se pune probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe, respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa obiective industriale, activități sau funcțiuni poluante. Pentru emiterea avizului de mediu s-a parcurs procedura privind informarea și consultarea populației conform HG 1076/2010.

3.1.4.Lucrări rutiere:

Ca lucrări rutiere ce se impun, sunt realizarea străzilor de acces în zonă. Pentru realizarea drumurilor se vor transfera în condițiile prevăzute de lege, suprafețele necesare către domeniul public. Realizarea drumurilor se va face ținând cont de prevederile P.U.Z. aprobat 2011, propunerea P.G.U.-ului și ale R.G.U. Drumurile vor avea prospecte modernizate, fiind de 12 m lățime, cu două sensuri de circulație auto a câte 3 m fiecare, trotuare pe ambele părți de câte 1,5 și spații verzi de aliniament pe ambele părți între

carosabil și trotuar. Prin documentația de față, fiind a II-a în zonă se propune crearea străzii noi pe terenul rezervat pentru stradă, identic cu prima documentație și cedarea de către fiecare proprietar a unei suprafețe de teren în patrimoniul public al municipiului Arad, astfel putându-se lua în administrarea Primăriei Arad a străzilor nou create, inclusiv intervenția mașinilor speciale (Salubritate, Pompieri, etc), dar costul privind crearea și modernizarea lor va fi suportat de către beneficiari.

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

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

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

3.2.Prevederi ale PUG

P.U.G.-ul orașului Arad prevede în zonă servicii (complementare locuirii) și construcții de locuințe, precum și o extindere a rețelelor rutiere și edilitare. Zona este cu interdicție temporară de construire până la elaborare și aprobare PUZ.

3.2.1.Elemente de temă:

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

- Locuințe individuale

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

3.2.2.Prevederi ale PUG-Arad:

PUG-ul orașului Arad prevede în zona studiată o extindere a funcțiunii rezidențiale, însă și servicii (funcțiuni complementare locuirii). Pe terenurile beneficiarilor se dorește doar zonă de locuințe individuale.

3.3.Valorificarea cadrului natural:

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

În aceste condiții propunerile de urbanism pot asigura o asigurare optimă a terenului cu un grad maxim de ocupare a terenului, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Realizarea construcțiilor se vor face în limita regimului de înălțime $S(D)+P+1E+M$ pentru locuințe, acoperite cu acoperișuri cu șarpantă și învelitoare din țiglă, tablă sau șindrilă bituminoasă. Se vor realiza terase nebetonate și plantate către spațiile verzi. Orientarea clădirilor se vor realiza în așa fel încât funcțiunile să fie însoțite corespunzător normelor în vigoare.

B. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

1. Cutremure de pământ:

a) datorită caracterului rezidențial propus, adică locuințe individuale, cu $POT_{max} = 40 \%$, și distanțe minime între construcții de 3 m sau jumătate din înălțimea maximă a construcției pentru un regim de înălțime maxim $S(D)+P+1E+M$, cu retrageri de 10 m de la frontul stradal și 20 m de la limita posterioară, construcții realizate din materiale de construcție omologate (cărămidă, beton, lemn, etc), zona nu prezintă risc în caz de cutremur, efectele cepot apărea fiind minore.

b) conform P100-3/2008, toate construcțiile sunt proiectate antiseismic, cu diferite clase de importanță și categorii de importanță, funcție de tipul de programul arhitectural.

2. Inundații:

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

b) existența digurilor pe râul Mureș în orașul Arad, face ca aceste lucrări hidroedilitare să fie suficiente, cel puțin până în prezent, redimensionarea lor nefiind necesară.

c) nu sunt necesare măsuri specifice de protecție pentru asigurarea condițiilor de construire optimă și sigură, terenul nefiind cu potențial de inundație majoră.

d) locuințele vor fi amplasate individual pe parcele, cu distanțe minime între construcții de cel puțin 3 m. Structura de rezistență va fi dimensionată conform cerințelor temei de proiectare dar ținând cont de normativele în vigoare. POT_{max} nu va depăși 40 %, conform RGU și HGR 525/1996.

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

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

3. Alunecări de teren:

- a) nu avem zone delimitate expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire, terenul fiind plat și fără risc de alunecare.
- b) nu avem zone delimitate expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare;
- c) condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor se va face ținând cont de Studiul Geotehnic.
- d) nu sunt necesare plantații de stabilizare sau ranforsări.
- e) conform Studiului Geotehnic nu sunt necesare zonificări.

3.4.Modernizarea circulației:

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

Din strada Grădina Poștei urmează să se dezvolte o circulație majoră. Astfel, se propune crearea și lărgirea terenurilor rezervate pentru străzi de la 8 m la 12 m.

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1.Organizarea circulației pietonale

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

Nu sunt prevăzute piste pentru cicliști, deoarece în localitate nu există piste de cicliști. În cazul în care se va realiza un plan de dezvoltare zonală a

acestui tip de mișcare, zona permite amplasarea unor piste de cicliști în profilul stradal de 12 m.

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

3.5.1.Criteriile principale de organizare urbanistică

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele

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

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

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

Incinta propunerii este parcelată în 3 loturi cu suprafețe de 797 mp. Acestea au fost mai mari însă beneficiarii au cedat fiecare pentru realizarea străzii pe un profil de 12 m

3.5.2.Funcțiuni:

Funcțiunile propuse în zonă sunt:

- locuințe
- circulații auto, pietonale, parcaje, garaje
- spații verzi, plantații de protecție

3.5.3.Regimul de aliniere și amplasare al clădirilor:

În cadrul studiului, pentru fiecare parcelă a fost stabilită limita maximă de amplasare a construcțiilor. Retragerea acestei limite față de aliniamentul drumului a fost stabilită în general la 10,00 m. Clădirile vor fi

amplasate individual pe lot cu respectarea distanțelor minimale prevăzute în Codul Civil doar spre o latură, pe cealaltă urmând a se lăsa o distanță de 3,5 m și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții. Se vor respecta distanțele minime legale impuse de anumite zone de protecție, acolo unde este cazul față de rețelele aeriene sau subterane. Clădirile vor fi retrase deasemenea și față de spatele lotului la minim 20,00 m. Nu se vor putea executa construcții pe limita din spate a lotului. Construcțiile se vor amplasa în așa mod încât să beneficieze de lumină naturală, cu respectarea normelor în vigoare.

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

3.5.4.Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime a construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes din zonă, astfel că înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 12,0 m, iar înălțimea la cornișă nu va depăși 9,0 m.

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

3.5.5.Frontul stradal:

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

3.5.6.Bilanțul teritorial și indici maximi admisibili

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	10.108	19,45	12.495	24,05
2	TERENURI VIRANE NEREGL.	33.090	63,68	30.454	58,60
3	ZONA DRUMURI	3.853	7,41	3.771	7,26
4	ZONA CIRC. PIETONALE	1.725	3,32	1.794	3,45
5	ZONA SPATI VERZI ALINIAM.	1.705	3,29	1.724	3,32
6	ZONA SPATII VERZI AMEN	1.015	1,95	1.258	2,42
7	TEREN AGRICOL INTRAVIL.	469	0,90	469	0,90
8	ZONA APE-BALTI	0	0	0	0
	TOTAL	51.965	100	51.965	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	0	0	2.387	87,82
2	TERENURI VIRANE NEREGL.	2.718	100	0	0
3	ZONA DRUMURI	0	0	0	0
4	ZONA CIRC. PIETONALE	0	0	69	2,54
5	ZONA SPATI VERZI NEAMEN	0	0	19	0,70
6	ZONA SPATII VERZI AMEN	0	0	243	8,94
7	TEREN AGRICOL INTRAVIL.	0	0	0	0
8	ZONA APE-BALTI	0	0	0	0
	TOTAL	2.718	100	2.718	100

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

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare:

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

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

Alimentarea cu apă:

Pentru alimentarea cu apă a zonei rezidențiale pe care sunt amplasate parcele nou înființate, se propune extinderea rețelei de apă potabilă propusă conform PUZ-ului aprobat în 2011.

Rețeaua de apă potabilă se va monta îngropat, pe domeniul comun la o distanță de minim 3,00 m de canalizarea menajeră, respectiv minim 3,00 m de fundația clădirilor.

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

Pe traseul rețelei de apă, în general la intersecții și la punctele de racord se vor executa cămine de vane de formă rectangulară din beton monolit, acoperite cu plăci din beton armat accesul în interior fiind acoperit cu capace de fontă carosabile cu balamale cu închizători.

Se vor monta hidranți de incendiu exteriori, subterani, la distanțe de 100, 0 m între ei.

Canalizarea menajeră/pluvială:

Canalizare menajeră a zonei rezidențiale se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare menajeră propusă conform PUZ-ului aprobat în 2011.

În incinta studiată se va realiza o rețea de canalizare menajeră montată îngropat, pe domeniul comun la o distanță minimă de 3,00 m de rețeaua de apă potabilă, respectiv minim 2,00 m de fundația clădirilor.

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

Electrice:

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune extinderea rețelei de energie electrică propusă conform PUZ-ului aprobat în 2011.

Gaze naturale:

Pentru alimentarea cu gaze naturale a noului obiectiv se propune extinderea rețelei de distribuție de presiune redusă propusă conform PUZ-ului aprobat în 2011.

Deșeuri menajere:

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

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

3.7. Protecția mediului:

A. CARACTERISTICILE PLANURILOR SI PROGRAMELOR CU PRIVIRE IN SPECIAL LA:

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

Protectia apelor

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

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

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

Activitatea obiectivului în condiții normale de funcționare nu va genera un impact negativ asupra calitatii apelor de suprafață și subterane.

Protectia aerului

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivului sunt:

- Surse staționare dirijate – emisiile de poluanți antrenati de gazele de ardere de la centrala termică. Principalii poluanți specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) și oxizii de azot (NO_x).

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

Protectia împotriva zgomotului și vibrațiilor

Obiectivul analizat nu generează surse de zgomot sau vibrații.

Protectia împotriva radiațiilor

Obiectivul analizat nu generează surse de radiații.

Protectia solului și subsolului.

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

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

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

- depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.

Nu este cazul

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public.

Nu este cazul

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament.

Obiectivul este generator de deseuri menajere.

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

MASURI DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL

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

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

Menționăm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program.

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

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

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

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile (hârtie, carton, sticlă etc.) vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 priviind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O.U. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max 50 Db) STAS 6156/1986;

- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O.462/93 și O.MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile; H.G.349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

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

b) natura cumulative a efectelor

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

c) natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană

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

e) mărimea și spațialitatea efectelor

Efectele sunt practic nule, neafectând practic nici măcar utilizatorii clădirilor propuse. Subliniem faptul că toate spațiile sunt încălzite, ventilate și se asigură toate normele P.S.I. necesare, clădirile sunt incombustibile, materialele depozitate sunt incombustibile sau greu combustibile, se asigură dotare P.S.I. specifică caracterului rezidențial.

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

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

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

Folosirea terenului în mod intensiv

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

3.8.Obiective de utilitate publică:

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

Din totalul zonei studiate în cadrul PUZ

- 100 % este proprietate privată, constituită prin acțiunea de vânzare-cumpărare (atribuirea inițială la legea 18/1991)
- 28 mp, adică 3,1 % va fi proprietate publică a municipiului Arad, constituită prin acțiunea de cedare în favoarea statului a acestui procent pentru lărgirea prospectelor stradale a terenului rezervat pentru realizare de stradă la 12 m, din fiecare parcelă.

Lucrările propuse a se realiza sunt: căi de comunicație, lărgire prospect străzi existente, echiparea tehnico-edilitară, lucrări de protecția mediului, toate urmând a fi suportate de către beneficiari.

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

3.9.Protecția împotriva incendiilor:

Date generale despre construcții:

Construcțiile au regim de S(D)+P+1E+M, cu o înălțime la coamă de maxim 12,0 m și se vor executa într-o zonă care în prezent nu este populată și nici nu este amenajată cu carosabil pentru trafic greu.

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

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

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

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

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

Performanțele la foc ale clădirilor:

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

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

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

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

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- prevederile prezentului PUZ vor fi preluate și integrate în viitorul PUG Arad
- ca priorități în zonă ce trebuie rezolvate sunt echipări edilitare și drumuri de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută
- necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu construcții și a păstra un caracter rezidențial, peisager, cu zone plantate abundent și construcții puține
- în zonă se observă o dezvoltare importantă de construcții de locuințe

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

4.1.Cadrul legal:

- legea nr.350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului
- legea nr.18/1991 privind Fondul Funciar

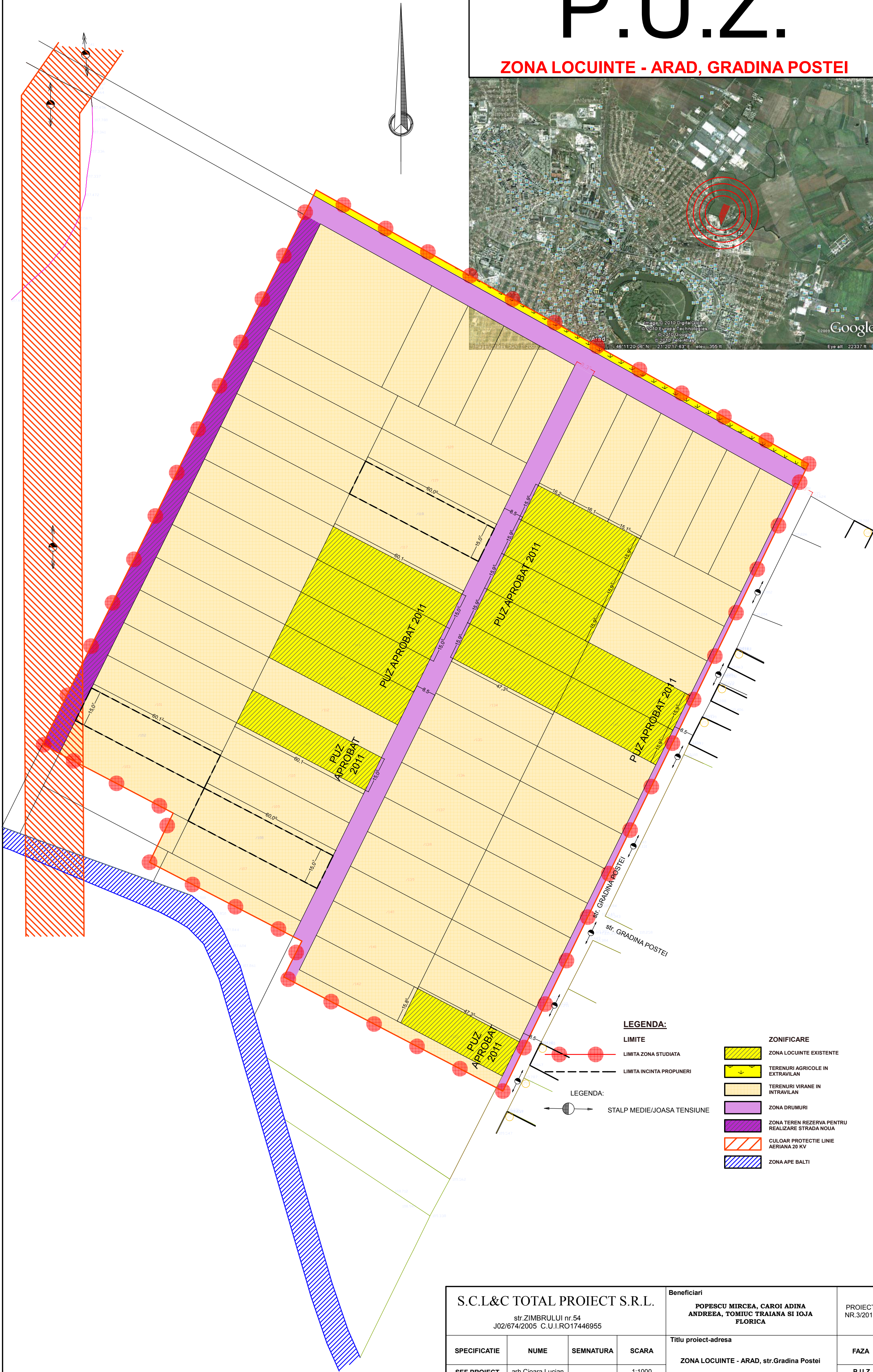
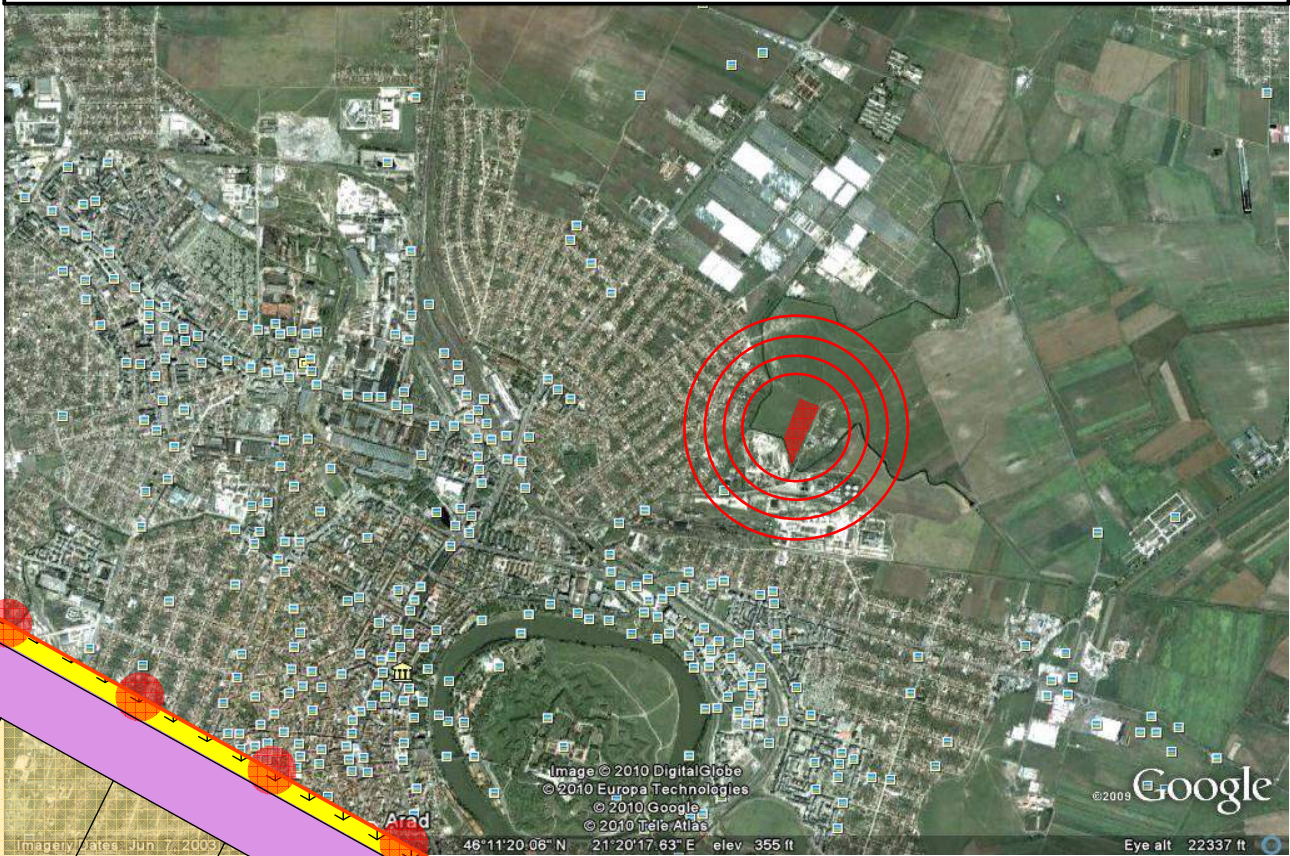
- legea nr.33/1994 privind Exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- legea nr.7/1996 privind Cadastrul Imobiliar și Publicații Imobiliare
- legea nr.5/2000 privind Zonele Protejate
- legea nr.10/1995 privind Calitatea în Construcții
- legea nr.137/1995 privind Protecția Mediului
- legea nr.82/1998 privind Regimul Juridic al Drumurilor
- legea 107/1996 privind Apele
- HGR 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- Codul Civil

Întocmit
Arh.Cioară Lucian

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

P.U.Z.

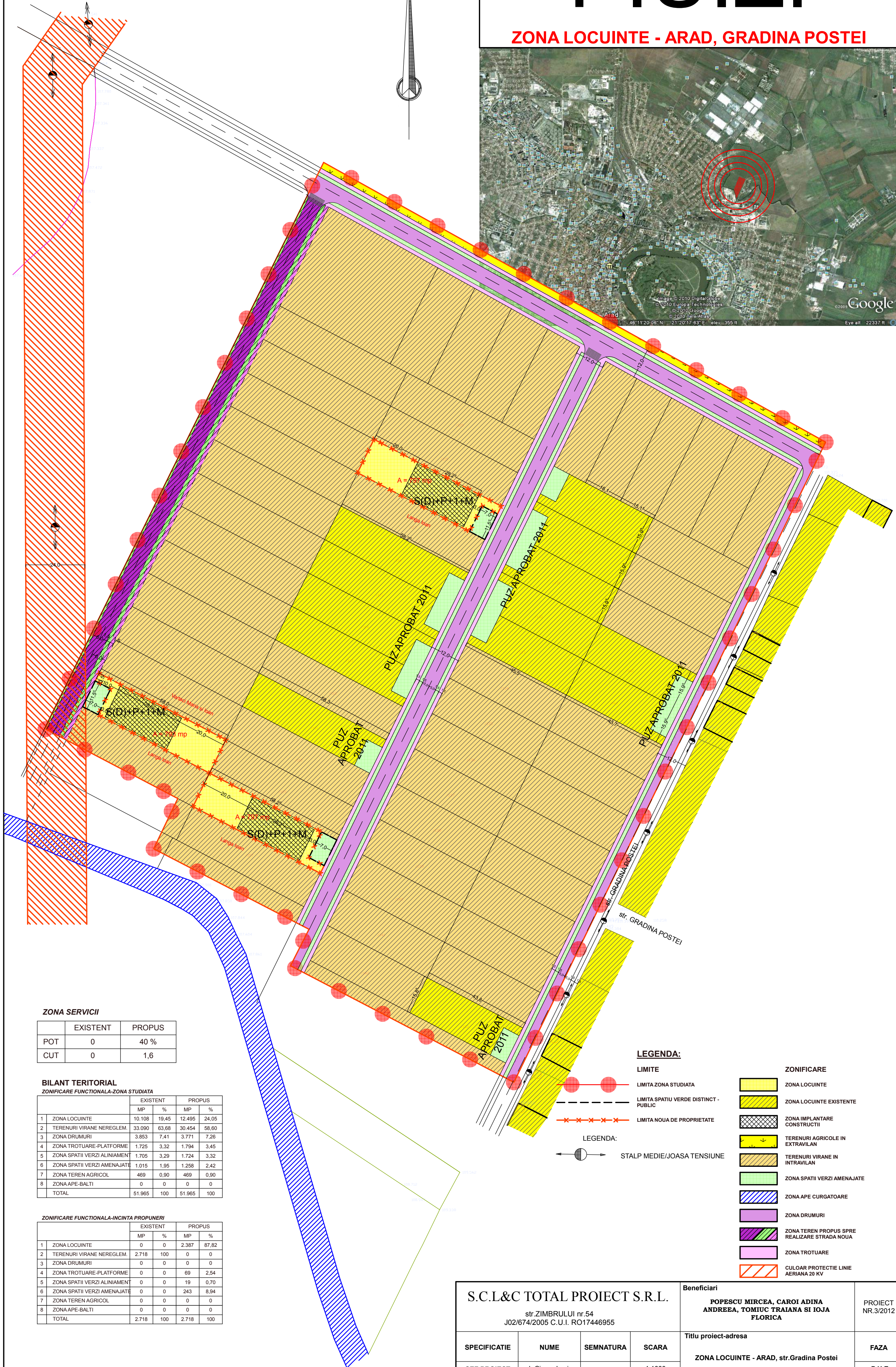
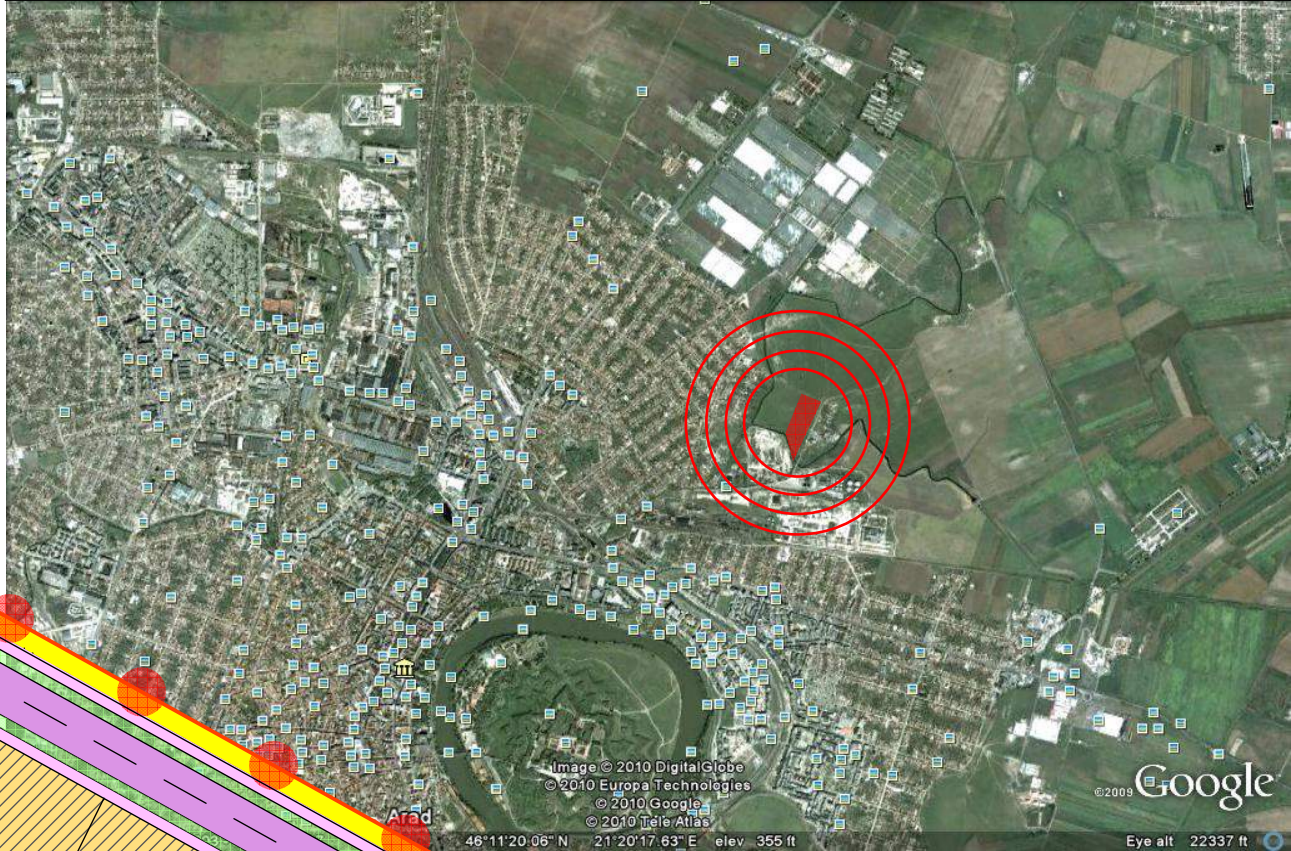
ZONA LOCUINTE - ARAD, GRADINA POSTEI



S.C.L&C TOTAL PROIECT S.R.L. str.ZIMBRULUI nr.54 J02/674/2005 C.U.I.R017446955				Beneficiari POPESCU MIRCEA, CAROI ADINA ANDREEA, TOMIUC TRAIANA SI IOJA FLORICA		PROIECT NR.3/2012
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	SCARA	Titlu proiect-adresa		FAZA
				ZONA LOCUINTE - ARAD, str.Gradina Postei		P.U.Z.
PROIECTAT	arh.Cioara Lucian		DATA	Titlu plansa		Plansa nr.02-A
				SITUATIA EXISTENTA		
DESENAT	arh.Cioara Lucian		2012			

P.U.Z.

ZONA LOCUINTE - ARAD, GRADINA POSTEI



ZONA SERVICII		
	EXISTENT	PROPOS
POT	0	40 %
CUT	0	1,6

BILANT TERITORIAL					
ZONIFICARE FUNCTIONALA-ZONA STUDIATA					
		EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA LOCUINTE	10.108	19,45	12.495	24,05
2	TERENURI VIRANE NEREGLEM.	33.090	63,68	30.454	58,60
3	ZONA DRUMURI	3.853	7,41	3.771	7,26
4	ZONA TROTUARE-PLATFOME	1.725	3,32	1.794	3,45
5	ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT	1.705	3,29	1.724	3,32
6	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	1.015	1,95	1.258	2,42
7	ZONA TEREN AGRICOL	469	0,90	469	0,90
8	ZONA APE-BALTI	0	0	0	0
TOTAL		51.965	100	51.965	100

ZONIFICARE FUNCTIONALA-INCINTA PROPUNERI					
		EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA LOCUINTE	0	0	2.387	87,82
2	TERENURI VIRANE NEREGLEM.	2.718	100	0	0
3	ZONA DRUMURI	0	0	0	0
4	ZONA TROTUARE-PLATFOME	0	0	69	2,54
5	ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT	0	0	19	0,70
6	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	243	8,94
7	ZONA TEREN AGRICOL	0	0	0	0
8	ZONA APE-BALTI	0	0	0	0
TOTAL		2.718	100	2.718	100

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA SPATIU VERDE DISTINCT - PUBLIC
- LIMITA NOUA DE PROPRIETATE

LEGENDA:

- STALP MEDIE/JOASA TENSIUNE

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE
- ZONA LOCUINTE EXISTENTE
- ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII
- TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN
- TERENURI VIRANE IN INTRAVILAN
- ZONA SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA APE CURGATOARE
- ZONA DRUMURI
- ZONA TEREN PROPOS SPRE REALIZARE STRADA NOUA
- ZONA TROTUARE
- CULOAR PROTECTIE LINIE AERIANA 20 KV

S.C.L&C TOTAL PROIECT S.R.L.				Beneficiari	
str.ZIMBRULUI nr.54 J02/674/2005 C.U.I. RO17446955				POPESCU MIRCEA, CAROI ADINA ANDREEA, TOMIUC TRAIANA SI IOJA FLORICA	
				PROIECT NR.3/2012	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiect-adresa	
SEF PROIECT	arh.Cioara Lucian		1:1000	ZONA LOCUINTE - ARAD, str.Gradina Postei	
PROIECTAT	arh.Cioara Lucian		DATA	FAZA	
DESENAT	arh.Cioara Lucian		2012	P.U.Z.	
				Titlu plansa	
				REGLEMENTARI URBANISTICE	
				Plansa nr.03-A	

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

**BENEFICIAR: POPESCU MIRCEA, CAROI ADINA ANDREEA, TOMIUC
TRAIANA ȘI IOJA FLORICA**

CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Rolul RLU

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

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

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

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.

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

Art.2. Baza Legală

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza următoarelor legi:

- HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată)
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Legea fondului funciar (18/1991, republicată)
- Legea privind circulația juridică a terenurilor
- Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicată)
- Codul Civil

- Ordinul comun 214/RT/16NN/1999 al ministrului Apelor, pădurilor și protecției mediului, precum și MLPAT
- Legea 10/1995
- Legea 71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – căi de comunicație;
- Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea II – Apa;
- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Zone Protejate;
- Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea IV – Rețeaua de Localități, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc natural;

Prezentul Regulament Local de Urbanism se adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orașului Arad.

Art.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism anexat se aplică zonei studiate în cadrul PUZ-ului, determinând permisiuni și constrângeri urbanistice, arhitecturale și edilitare pentru zonă locuințe propusă, conform planșei de Reglementări Urbanistice 03A.

Planul Urbanistic Zonal și *Regulamentul Local de Urbanism* aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

Limita zonei studiate este figurată în planul urbanistic zonal cu linie roșie continuă cu buline.

La eliberarea *Certificatelor de Urbanism* și a *Autorizațiilor de Construire* se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general:

- încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;
- se va interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.Z.;
- amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație se va face conform profilelor transversal stabilite prin P.U.Z.

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 ale construcțiilor ce se vor aplica.

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

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

Terenuri agricole:

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea normelor stabilite din prezentul regulament. Terenurile agricole din zona studiată (incinta propunerii) își schimbă funcțiunea conform planșei Reglementări și se supun prevederilor art.4 din R.G.U.

Suprafețe împădurite:

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat.

Zone cu resurse ale subsolului:

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele rezidențiale, necesare exploatarei este interzisă. În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zone ale cursurilor de apă:

În zona studiată nu există cursuri de apă.

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.

Zone construite protejate:

În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

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

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

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

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

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

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

Culorile dominante pentru fațade vor fi: culori cu tentă comercială, plăcute, nesaturate și în număr cât mai redus pe același corp de clădire.

Construcțiile vor avea acoperiș tip șarpantă sau terasă.

Fațadele laterale vor fi tratate la un nivel arhitectural cât mai înalt.

Învelitoarele vor fi realizate din țiglă, panouri termoizolante sau tablă.

Construcțiile vor fi realizate pe structură de zidărie sau mixte.

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

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

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

Art.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile trebuie să fie amplasate:

- la 10 m față de frontul stradal, indicat în planșa "Plan de situație, Reglementări Urbanistice – zonificări pl. 03", astfel aliniamentul este stabilit la această distanță.

Retrageri față de limitele laterale:

Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale se va face cu respectarea Codului Civil, dar nu mai puțin de 60 cm la o latură și 3,5 m la latura opusă. Sunt interzise locuințele cuplate și construirea pe limita de proprietate.

Retrageri față de limita posterioară:

Distanța minimă de amplasare a construcției față de limita posterioară va fi de 20,0 m.

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

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

Art.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

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

Construcțiile trebuie să fie accesibile din drumul public nou propus conform planșei 03-A, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile, gabaritul accesului în incinte fiind de min.7,0 m și fără elemente constructive peste acces.

Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea accesului pietonal.

Art.8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

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

Toate rețelele stradale: alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza îngropat, prin extinderea lor din cel mai apropiat punct față de incinta propunerii.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

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

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:

ape uzate – branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

ape pluviale – orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la rigolele stradale prevăzute în proiect și care vor fi dirijate spre canalul de desecare din zonă.

Electrice

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

Gaze

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

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

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

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

Parcelarea:

Terenul este construibil și prezintă următoarele caracteristici:

- suprafață teren: 797 mp (x2) și 793 mp (x1)
- lățimea frontului parcelei la stradă: 15,05 m
- este accesibil din drumul public nou propus

Nu se admit reparcelări, datorită amplasării în spate a construcției și obligativității procentelor de spații verzi, deci nu se pot face reparcelări.

Înălțimea construcțiilor:

Regimul maxim de înălțime este $S(D)+P+1E+M$. Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 12,0 m, iar înălțimea maximă la cornișă va fi de 9,0 m.

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

Staționare vehiculelor corespunzătoare activității construcției trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei. Astfel, fiecare proprietate va avea loc de garare pentru o mașină în interiorul parcelei. Se interzice gararea pe domeniul public.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru parcaje.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor (spații verzi).

Aleile și parcajele personale sunt de preferat a se realiza din beton sau înlocuitori.

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

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

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 100 mp de teren neconstruit. Se va trata ca **spațiu verde cel puțin 10% din suprafața totală a terenului.**

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

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

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

Sunt de preferat împrejurimile cu plantații sau în a căror componență intră și plante. Se interzice utilizare sârmei ghimpate, a cioburilor de sticlă, sau alte asemenea materiale la împrejurimi.

CAPITOLUL 3 . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art.11. Unități și subunități funcționale

PUZ-ul de față nu este împărțit în unități funcționale, astfel că avem o singură unitate funcțională cu mai multe zone. Zonă locuințe, circulații și spații verzi. Pe ansamblu, spațiile verzi sunt dispuse la frontul stradal. Regimul de înălțime se va încadra în $S(D)+P+1E+M$.

Art.12. Funcțiunea dominantă:

Funcțiunea dominantă este cea de locuințe și funcțiuni complementare, conform PUZ aprobat anterior de Consiliul Local Arad.

Art.13. Orientarea față de punctele cardinale:

Se va asigura pentru fiecare obiectiv în parte posibilitatea dublei orientări oentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv pe nord. Amplasarea construcțiilor va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile, amplasate pe fațada ceea

mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1½ h. Se recomandă amplasarea construcțiilor în partea de nord a fiecărei zone, pentru o însorire de durată.

Art.14. Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare. Lucrările tehnice trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor.

Pentru fațade, este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile. Culoarele dominante pentru fațade vor fi culori calde, neagrezive și nesaturate, excepție făcând accentele sau contrastul.

Acoperișurile vor avea șarpante realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Cota de cornișă va fi de maxim 9,0 m (fie șarpantă, fie terasă).

Art.15. Procentul de ocupare al terenului:

P.O.T.maxim = 40 %; C.U.T.maxim = 1,6

CAPITOLUL 4 . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UTILIZĂRI PERMISE:

construcția de locuințe

construcții complementare locuirii/servicii

utilități și rețele tehnico-edilitare (ex. Gospodăria de apă, P.T. și S.R.M.S.)

parcaje, drumuri și platforme

spații verzi

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

alte funcțiuni compatibile cu caracterul rezidențial al zonei

funcțiuni complementare zonelor de locuințe

UTILIZĂRI INTERZISE:

funcțiuni industriale

activități industriale generatoare de poluare și zgomot

depozite de deșeuri

activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță)

alte funcțiuni care contravin cu caracterul rezidențial al zonei

CAPITOLUL 5 . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

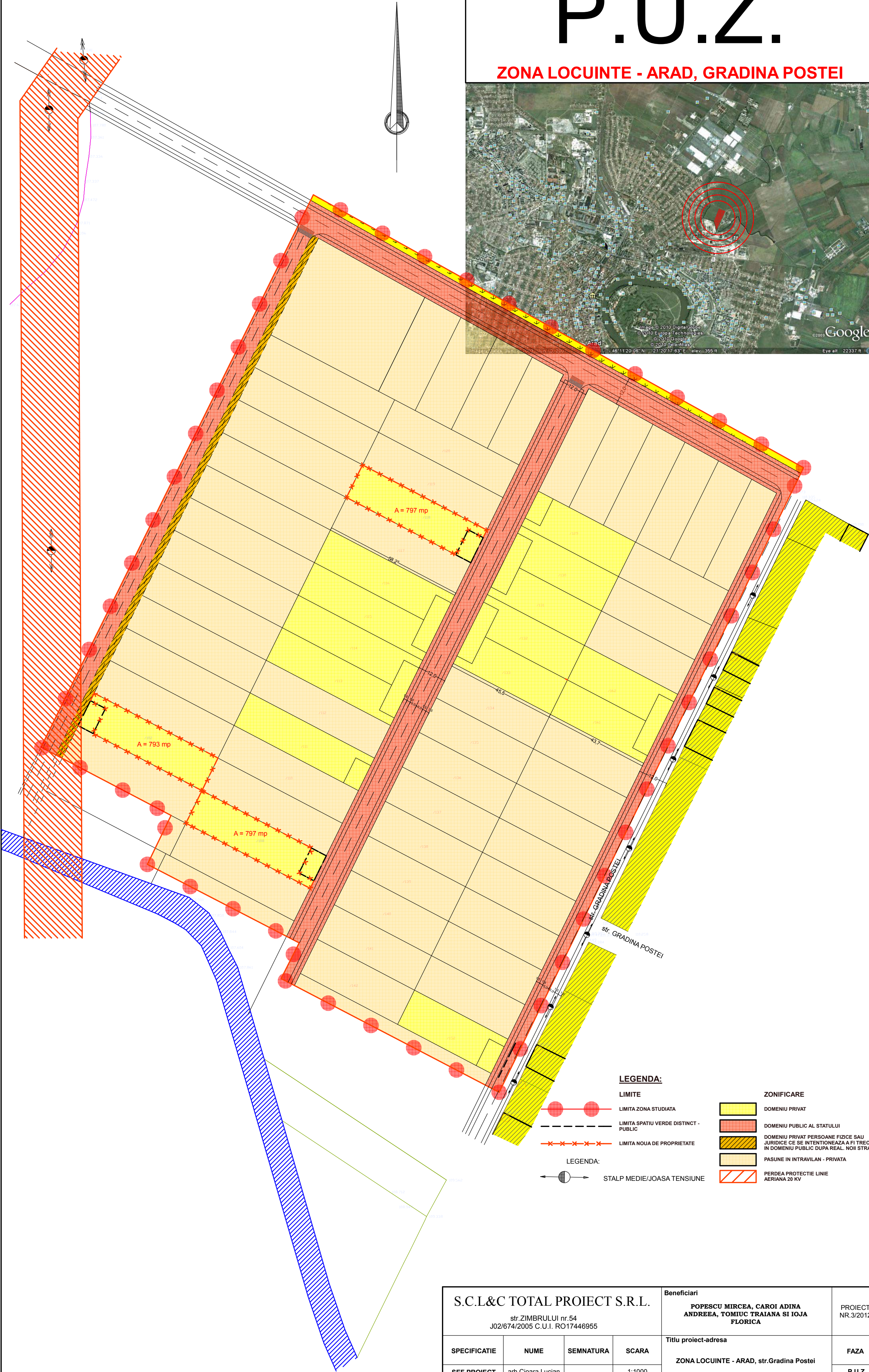
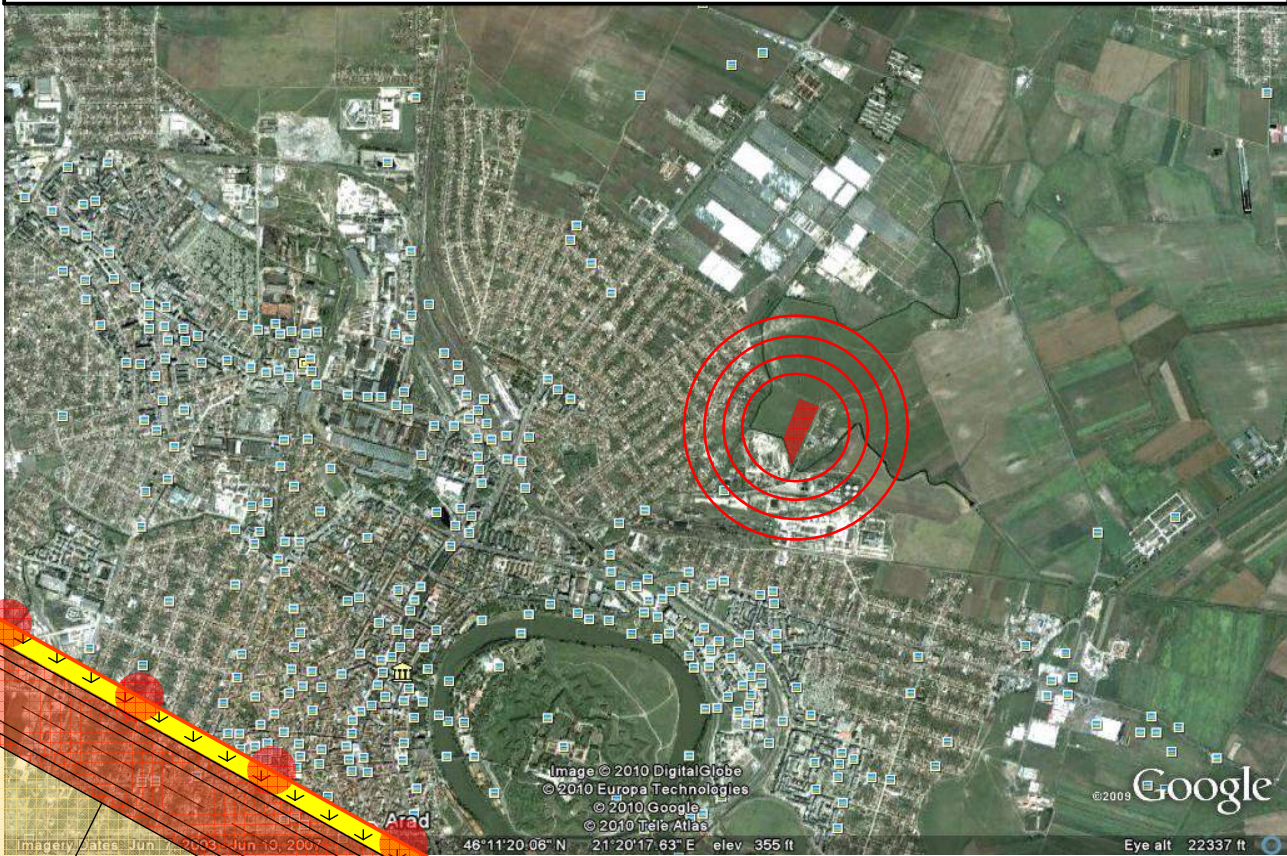
Zona studiată în acest PUZ, se va include în UTR existent, actualmente zona fiind în intravilan, propunerea de față făcându-se pe un teren agricol în intravilan.

Întocmit:

Arh. Cioară Lucian

P.U.Z.

ZONA LOCUINTE - ARAD, GRADINA POSTEI



LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA SPATIU VERDE DISTINCT - PUBLIC
- LIMITA NOUA DE PROPRIETATE
- LEGENDA:
- STALP MEDIE/JOASA TENSIIUNE

ZONIFICARE

- DOMENIU PRIVAT
- DOMENIU PUBLIC AL STATULUI
- DOMENIU PRIVAT PERSOANE FIZICE SAU JURIDICE CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUT IN DOMENIU PUBLIC DUPA REAL. NOI STRAZI
- PASUNE IN INTRAVILAN - PRIVATA
- PERDEA PROTECTIE LINIE AERIANA 20 KV

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

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

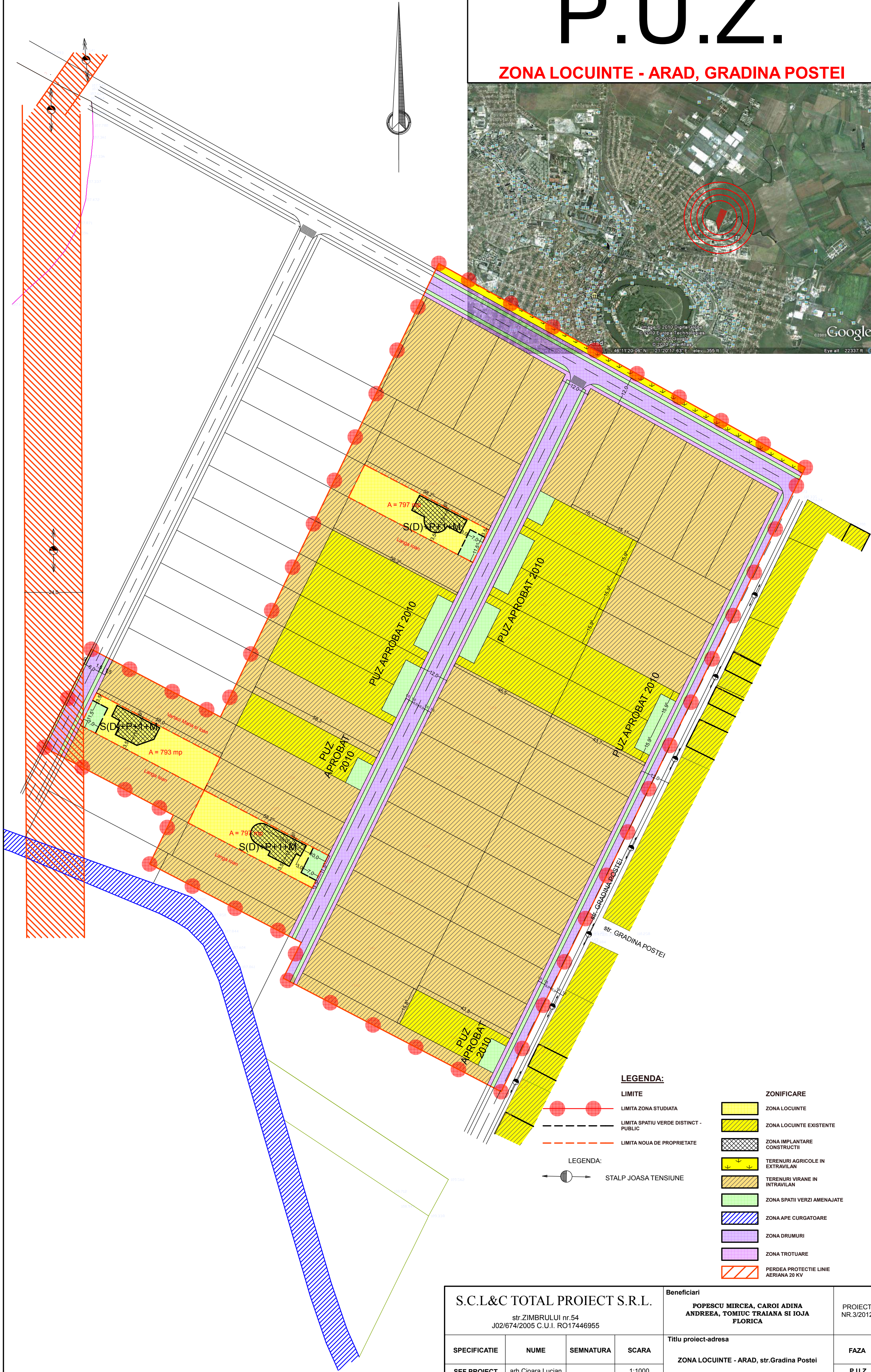
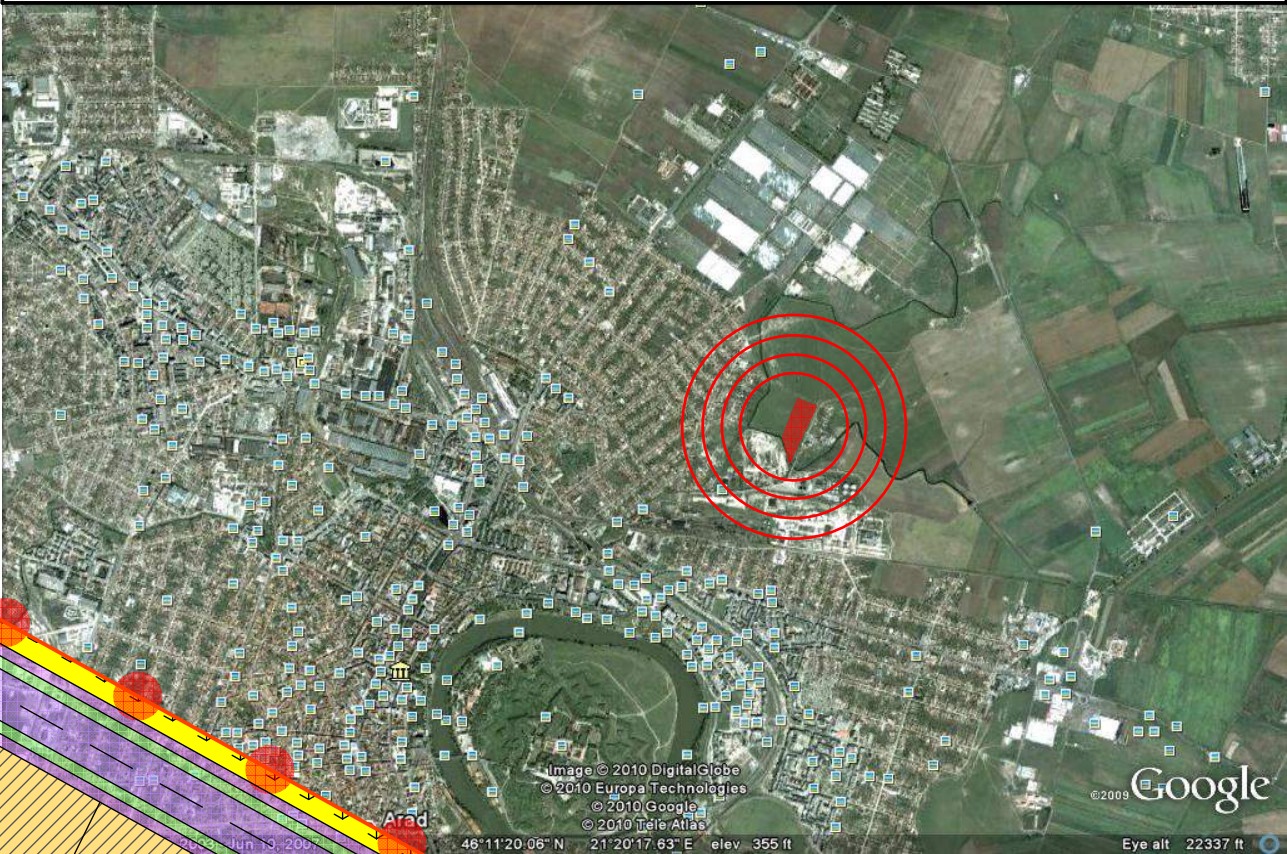
Beneficiari
POPESCU MIRCEA, CAROI ADINA
ANDREEA, TOMIUC TRAIANA SI IOJA
FLORICA

PROIECT
NR.3/2012

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA	Titlu proiect-adresa	FAZA
SEF PROIECT	arh.Cioara Lucian		1:1000	ZONA LOCUINTE - ARAD, str.Gradina Postei	P.U.Z.
PROIECTAT	arh.Cioara Lucian		DATA	Titlu plansa	Plansa nr.04-A
DESENAT	arh.Cioara Lucian		2012	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	

P.U.Z.

ZONA LOCUINTE - ARAD, GRADINA POSTEI



LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA SPATIU VERDE DISTINCT - PUBLIC
- LIMITA NOUA DE PROPRIETATE

LEGENDA:

- STALP JOASA TENSIUNE

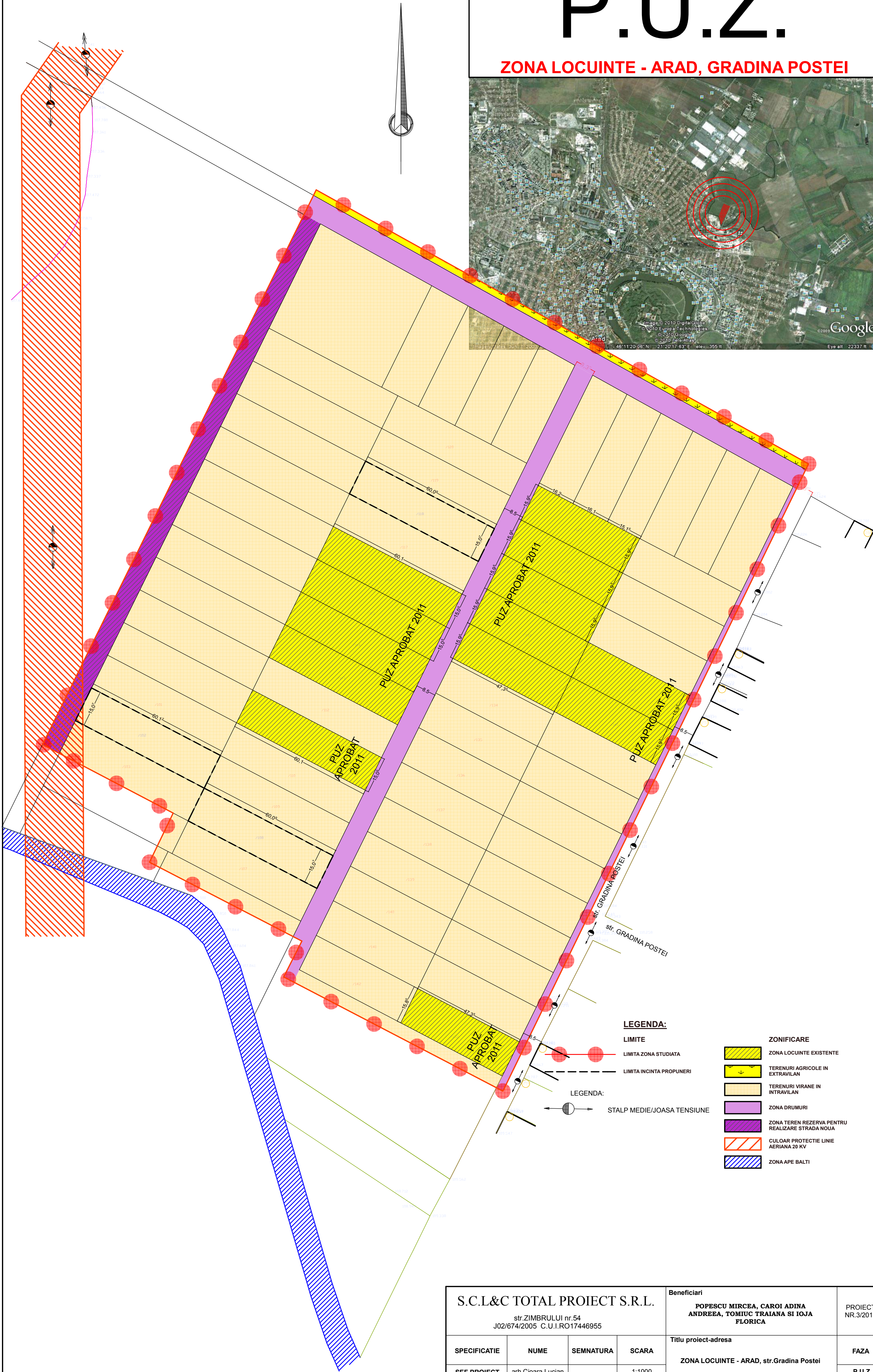
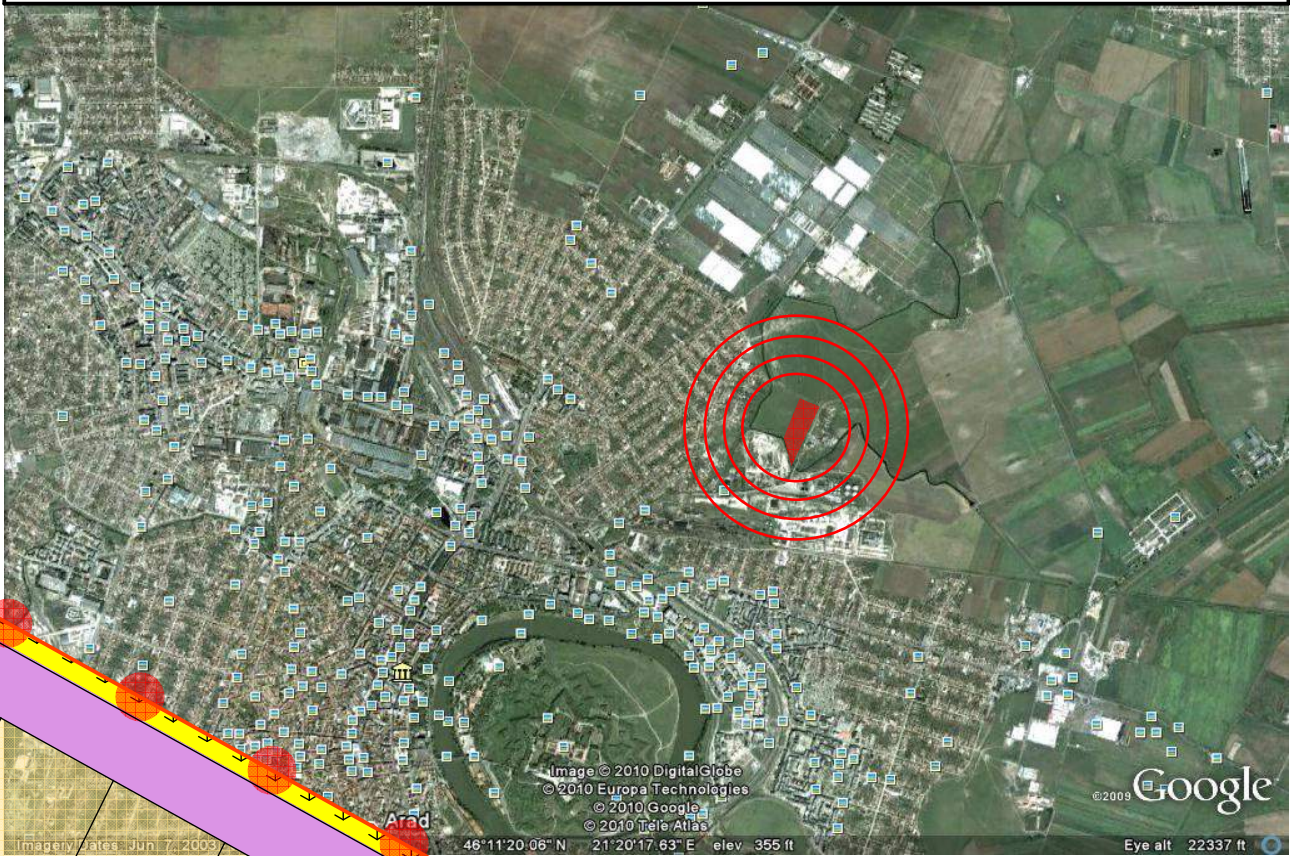
ZONIFICARE

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

S.C.L&C TOTAL PROIECT S.R.L. str. ZIMBRULUI nr.54 J02/674/2005 C.U.I. RO17446955				Beneficiari POPESCU MIRCEA, CAROI ADINA ANDREEA, TOMIUC TRAIANA SI IOJA FLORICA		PROIECT NR.3/2012
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiect-adresa		FAZA
				ZONA LOCUINTE - ARAD, str.Gradina Postei		P.U.Z.
PROIECTAT	arh.Cioara Lucian		DATA	Titlu plansa		Plansa nr.06-A
				PROPUNERE MOBILARE		
DESENAT	arh.Cioara Lucian		2012			

P.U.Z.

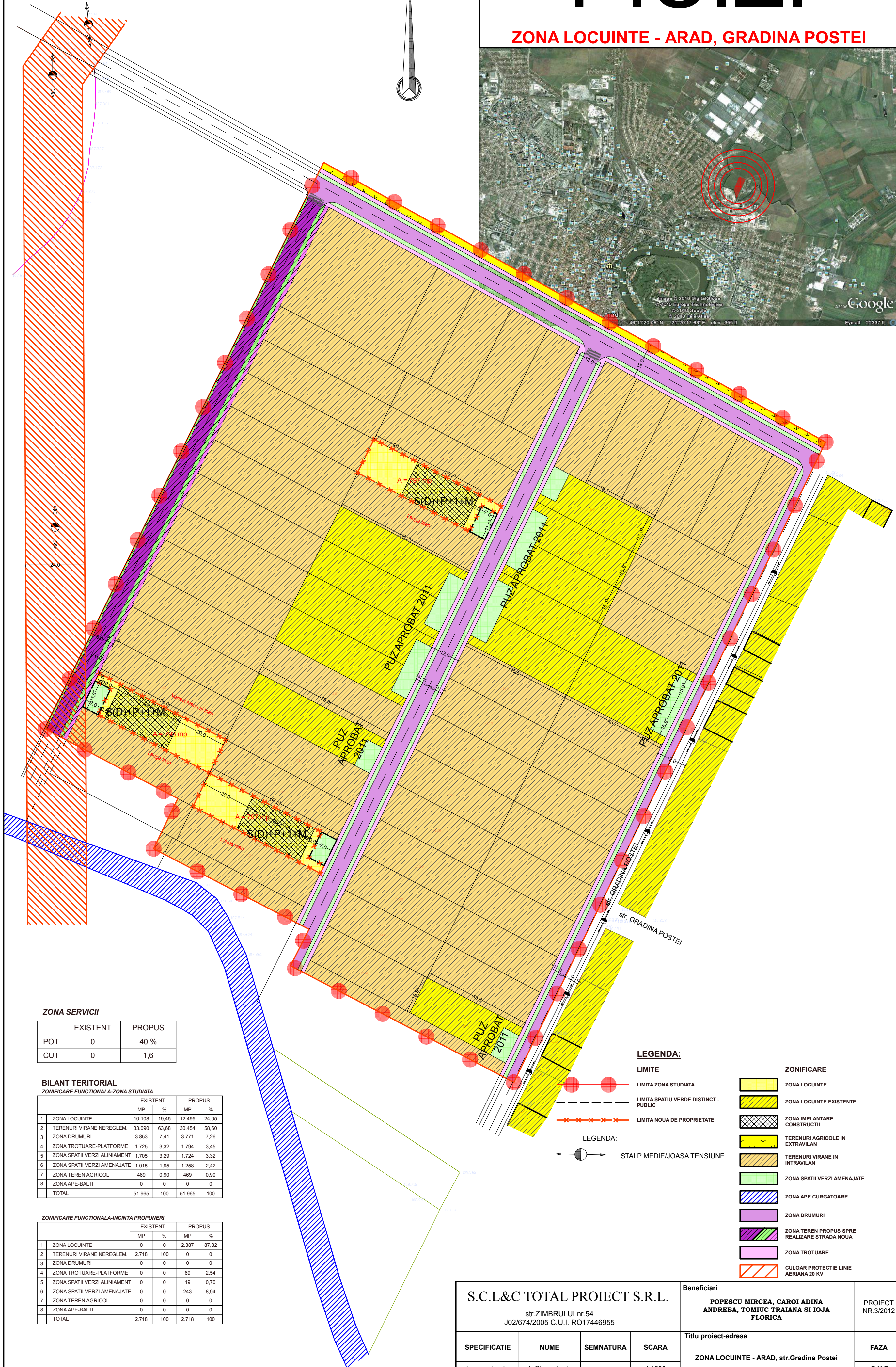
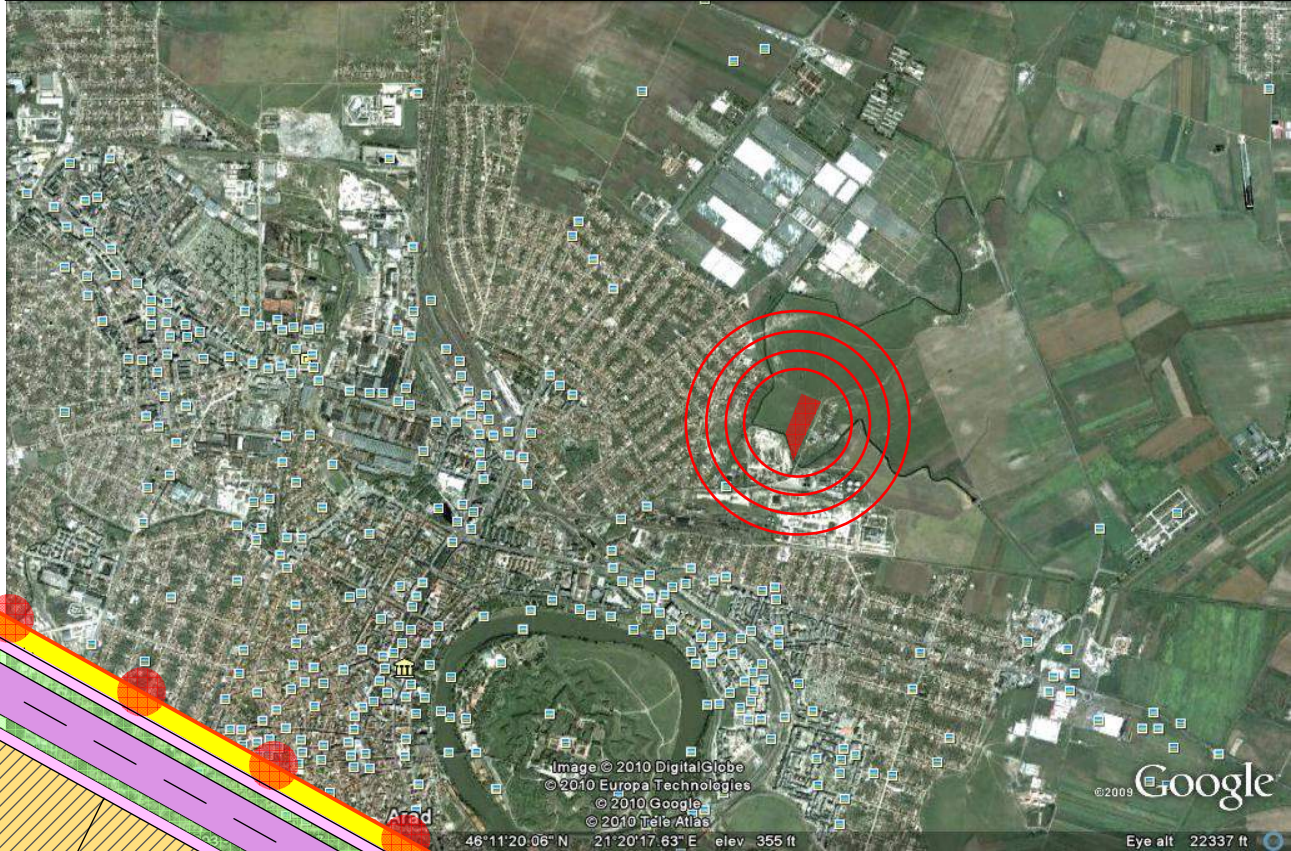
ZONA LOCUINTE - ARAD, GRADINA POSTEI



S.C.L&C TOTAL PROIECT S.R.L. str.ZIMBRULUI nr.54 J02/674/2005 C.U.I.R017446955				Beneficiari POPESCU MIRCEA, CAROI ADINA ANDREEA, TOMIUC TRAIANA SI IOJA FLORICA		PROIECT NR.3/2012
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	SCARA	Titlu proiect-adresa		FAZA
				ZONA LOCUINTE - ARAD, str.Gradina Postei		P.U.Z.
PROIECTAT	arh.Cioara Lucian		DATA	Titlu plansa		Plansa nr.02-A
				SITUATIA EXISTENTA		
DESENAT	arh.Cioara Lucian		2012			

P.U.Z.

ZONA LOCUINTE - ARAD, GRADINA POSTEI



ZONA SERVICII		
	EXISTENT	PROPOS
POT	0	40 %
CUT	0	1,6

BILANT TERITORIAL					
ZONIFICARE FUNCTIONALA-ZONA STUDIATA					
	EXISTENT		PROPOS		
	MP	%	MP	%	
1 ZONA LOCUINTE	10.108	19,45	12.495	24,05	
2 TERENURI VIRANE NEREGLEM.	33.090	63,68	30.454	58,60	
3 ZONA DRUMURI	3.853	7,41	3.771	7,26	
4 ZONA TROTUARE-PLATFOME	1.725	3,32	1.794	3,45	
5 ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT	1.705	3,29	1.724	3,32	
6 ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	1.015	1,95	1.258	2,42	
7 ZONA TEREN AGRICOL	469	0,90	469	0,90	
8 ZONA APE-BALTI	0	0	0	0	
TOTAL	51.965	100	51.965	100	

ZONIFICARE FUNCTIONALA-INCINTA PROPUNERI					
	EXISTENT		PROPOS		
	MP	%	MP	%	
1 ZONA LOCUINTE	0	0	2.387	87,82	
2 TERENURI VIRANE NEREGLEM.	2.718	100	0	0	
3 ZONA DRUMURI	0	0	0	0	
4 ZONA TROTUARE-PLATFOME	0	0	69	2,54	
5 ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT	0	0	19	0,70	
6 ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	243	8,94	
7 ZONA TEREN AGRICOL	0	0	0	0	
8 ZONA APE-BALTI	0	0	0	0	
TOTAL	2.718	100	2.718	100	

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA SPATIU VERDE DISTINCT - PUBLIC
- LIMITA NOUA DE PROPRIETATE

LEGENDA:

- STALP MEDIE/JOASA TENSIUNE

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE
- ZONA LOCUINTE EXISTENTE
- ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII
- TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN
- TERENURI VIRANE IN INTRAVILAN
- ZONA SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA APE CURGATOARE
- ZONA DRUMURI
- ZONA TEREN PROPOS SPRE REALIZARE STRADA NOUA
- ZONA TROTUARE
- CULOAR PROTECTIE LINIE AERIANA 20 KV

S.C.L&C TOTAL PROIECT S.R.L.				Beneficiari	
str.ZIMBRULUI nr.54 J02/674/2005 C.U.I. RO17446955				POPESCU MIRCEA, CAROI ADINA ANDREEA, TOMIUC TRAIANA SI IOJA FLORICA	
				PROIECT NR.3/2012	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiect-adresa	
SEF PROIECT	arh.Cioara Lucian		1:1000	ZONA LOCUINTE - ARAD, str.Gradina Postei	
PROIECTAT	arh.Cioara Lucian		DATA	FAZA	
DESENAT	arh.Cioara Lucian		2012	P.U.Z.	
				Titlu plansa	
				REGLEMENTARI URBANISTICE	
				Plansa nr.03-A	

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT:
SECRETAR
Cons.jr.Stepanescu Lilioara

Nr. 214/30.07.2014

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a
Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)
Zona locuințe individuale, municipiul Arad, zona Grădina Poștei

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 43215 din 30.05.2014;
 - raportul informării și consultării publicului nr. ad. 37877/A2 din 19.06.2014, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
 - raportul de specialitate nr. ad. 43215 din 28.07.2014 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
 - avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 9 din 19.06.2014;
 - rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
 - prevederile art.25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art.2 alin (2) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
 - îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin.(5) lit. „c” și art. 45 alin.(2) lit.”e”din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: Zonă de locuințe individuale, Municipiul Arad, zona Grădina Poștei, conform anexelor 1-2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;
-beneficiari: Popescu Mircea, Caroi Adina –Andreea, Tomiuc Traiana și Ioja Florica;

-elaborator: SC L&c TOTAL PROIECT SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cioară Lucian, proiect nr. 03/2012;
-suprafața de teren reglementată prin PUZ: 2718 mp, identificată conform CF nr. 331680 Arad, CF nr.321120 Arad, CF nr.321582 Arad.

Art 2. Condiții de construire aprobate:

a. funcțiunea principală - locuințe individuale;

b. indicatori urbanistici:

- POT max/lot -40%;
- CUT max/lot -1,6;
- regim maxim de înălțime: S(D)+P+1E+M (H max cornișă: 9m);
- profil transversal de 12m pentru străzi;
- parcaj obligatoriu pe lot.

Art.3. Autorizațiile de construire pentru locuințe se vor emite numai după autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitare și a căilor de circulație, care se vor executa prin grija și pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art. 4. Terenul necesar realizării/modernizării drumurilor se poate dona Municipiului Arad numai după realizarea tramei stradale și a extinderii rețelelor edilitare pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în condițiile legii.

Art.5. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Popescu Mircea, Caroi Adina –Andreea, Tomiuc Traiana și Ioja Florica și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
CABINET PRIMAR
Nr. ad. 43215/30.05.2014

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ și a
Regulamentului Local de Urbanism RLU

Zona locuințe individuale, municipiul Arad, zona Grădina Poștei

- beneficiari: Popescu Mircea, Caroi Adina –Andreea, Tomiuc Traiana și Ioja Florica;
- elaborator: SC L&c TOTAL PROIECT SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cioară Lucian, proiect nr. 03/2012;
- suprafața aferentă celor trei loturi reglementate: 2718 mp, înscrisă în CF nr. 331680, CF nr. 321120, CF nr. 321582

Având în vedere:

- raportul de specialitate întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consulării publicului conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 9/19.06.2014 al Arhitectului –Şef ;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 650/ 23 apr.2013, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

- funcțiunea principală: zonă de locuințe individuale
- indicatori urbanistici: POT max -40%; CUT max -1,6;
- regim maxim de înălțime: S(D)+P+1E+M (H max la cornişă= 9 m)

Costurile privind realizarea/ modernizarea străzilor și extinderea rețelelor edilitare vor fi suportate de către beneficiari.

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
Zona locuinţe individuale, municipiul Arad, zona Grădina Poştei

- beneficiari: Popescu Mircea, Caroi Adina –Andreea, Tomiuc Traiana şi Ioja Florica.
- elaborator: SC L&c TOTAL PROIECT SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cioară Lucian. proiect nr. 03/2012;

Prezenta documentaţie depusă cu nr 43215/ 07.07.2014 este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul- cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, stabilind condiţiile de amplasare a trei locuinţe individuale.

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în intravilan, partea de nord- est a municipiului Arad, cartier Grădişte, limitrofă cu str. Grădina Poştei la est şi nord, canal ANIF la sud şi vest.

Conform prevederilor P.U.G. al municipiului Arad, loturile sunt încadrate în UTR nr. 57, zonă de locuinţe cu funcţiuni complementare, cu interdicţie de construire până la elaborare P.U.Z.

În zonă s-a aprobat prin HCLM Arad Nr.199/2011 o documentaţie de urbanism PUZ prin care s-a reglementat regimul de construire pentru 13 loturi de locuinţe individuale, s-a propus noi drumuri de acces, lărgirea prospectului pentru două străzi şi extinderea reţelelor edilitare.

Situaţia juridică a terenului

Terenul aferent celor trei loturi reglementate prin P.U.Z. în suprafaţă de 2718 mp, este înscris în CF nr. 331680, CF nr.321120, CF nr.321582 - Arad, proprietari: Popescu Mircea, Caroi Adina –Andreea, Tomiuc Traiana şi Ioja Florica, având categoria de folosinţă: curti construcţii

Descrierea soluţiei propuse:

Prin documentaţia prezentă se stabilesc condiţiile de amplasare a trei locuinţe unifamiliale, retrageri faţă de aliniament, limite laterale şi posterioare, reglementarea prospectului stradal, rezolvarea spaţiului pentru parcare, accesului carosabil în incintă, spaţii verzi, utilităţi necesare.

Indicatori urbanistici propuşi: POT max -40%; CUT max -1,6; Regim maxim de înălţime: S(D)+P+1E+M (H max la cornişă= 9 m;)

Retrageri ale construcţiilor faţă de limitele de proprietate

Cladirile vor fi amplasate individual pe lot cu respectarea următoarelor retrageri:

- 10m faţă de aliniament
- min.20m faţă de spatele loturilor

- distanțe minimale prevăzute de Codul Civil spre una din limitele laterale și min 3,5 m spre cealaltă cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții.

Circulația: accesul carosabil la parcele reglementate se va realiza din str. Grădina Poștei prin rețeaua de străzi reglementată prin PUZ aprobat prin HCLM Arad Nr.199/2011. Prin prezenta documentație se propune realizarea unei noi străzi pe teren rezervat în acest sens care să deservească loturile din partea vestică a zonei studiate.

Drumurile vor avea prospecte modernizate, fiind de 12 m lațime, cu doua sensuri de circulație auto a câte 3 m fiecare, trotuare pe ambele părți de câte 1,5 m si spații verzi de aliniament pe ambele părți între carosabil si trotuar.

Se propune cedarea de catre fiecare proprietar a unei suprafețe de teren pentru realizarea/modernizarea străzilor, cu propunerea ca după realizarea acestora și extinderea rețelelor edilitare să fie preluate în domeniul public al municipiului Arad. Costul privind crearea si modernizarea străzilor va fi suportat de catre beneficiari.

Se vor asigura min un loc de parcare în interiorul fiecărui lot.

Utilități: se prevede extinderea pe cheltuiala beneficiarilor a rețelelor de utilități din zona reglementată prin PUZ aprobat prin HCLM Arad Nr.199/2011 (energie electrică, apă-canal, gaze naturale).

Documentația conține următoarele avize (solicitate prin C.U nr. 650 din 23 apr.2013):

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	97042885/ 01.10.2013
2	E-ON Gaz Distribuție SA	654/ 11.10.2013
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență"Vasile Goldiș" al Județului Arad – Protecție civilă	881/13/SU-AR/08.11.2013
4	Inspectoratul pentru Situatii de Urgență"Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	292/13/SU-AR/08.11.2013
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	913/ 16.09.2013
6	C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. S.T. Timișoara	205/22/10/2013
7	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	15142/ 26.11.2013
8	Inspectoratul de Poliție Județean Arad – Serviciul Rutier	263001/20.01.2014
9	O.C.P.I. Arad	PV receptie 190/ 2014
10	S.C.Compania de Apă Arad S.A.	16777/ 23.09.2013
11	Comisia de sistematizare a circulației din municipiul Arad	80022/T4/03.02.2014
12	S.N.T.G.N Transgaz Mediaș	870/7593/19.09.2013

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 19.06.2014, s-a emis Avizul tehnic nr. 9/19.06.2014.

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgăan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu