



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 10
din 14 ianuarie 2015

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)
„Zonă rezidențială” Str. Arh. Milan Tabacovici f.n., Municipiul Arad

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 71798 din 14.11.2014;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 62548/A2 din 28.10.2014, în conformitate cu prevederile Ordinul 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. 71798 din 14.11.2014 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- Avizul Tehnic al Arhitectului Șef nr. 15 din 13.11.2014;
- 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 (21 prezenți din totalul de 23).

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin.(5) lit. „c” și art. 45 alin. (2) 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 rezidențială” str. Arh. Milan Tabacovici f.n., Municipiul Arad, beneficiari: Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu și Marandiuc Elena, Moș Ginel, elaborator: S.C. “3D PLANNING” S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu S. Sandra, proiect nr. 06/2014, suprafața aferentă lotului

reglementat: 37579 mp, înscrisă în CF nr. 311804 Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize.

Art. 2. Condiții de construire aprobate: funcțiunea principală - locuințe individuale, indicatori urbanistici: POT max/lot-40%, CUT max/lot-1,2, regim maxim de înălțime: S+P+2E (H max. la cornișă = 11 m).

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 Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu, Marandiuc Elena și Moț Ginel și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ovidiu Sergiu BÎLCEA

Contrasemnează
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

„3D PLANNING” S.R.L.
C.U.I. 21258860
J02 / 454.02.03.2007
Str. Dr. Ioan Suciul bl.19.sc.B.ap.3.
- ARAD -
Tel. : 0730007947
Fax. : 0372877747

Pr. Nr. 06 / 2014
Denumire Proiect:
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA REZIDENTIALA”
Str. Arh. Milan Tabacovici f.n.
Cartier Aradul Nou
c.f. nr. 311804 cad. 311804 – ARAD –
Beneficiar:
MARANDIUC LIVIU – MARANDIUC ELENA
Str. Dacilor Nr. 4 Ap. 1
– ARAD –
MOT GINEL
Aleea Răsăritului Nr. 3 Bl. 21Ap. 14
– ARAD –

BENEFICIAR

MARANDIUC LIVIU – MARANDIUC ELENA

Str. Dacilor Nr. 4 Ap. 1
Arad

MOT GINEL

Aleea Răsăritului Nr. 3 Bl. 21 Ap. 14
Arad

„3D PLANNING” S.R.L.
C.U.I. 21258860
J02 / 454.02.03.2007
Str. Dr. Ioan Suciul bl.19.sc.B.ap.3.
- ARAD -
Tel. : 0730007947
Fax. : 0372877747

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA REZIDENTIALA” Str. Arh. Milan Tabacovici f.n. Cartier Aradul Nou c.f. nr. 311804 cad. 311804 – ARAD -
Amplasament	c.f. nr. 311804 cad. 311804 – MUNICIPIUL ARAD Județul ARAD
Beneficiar	Marandiuc Liviu – Marandiuc Elena ARAD – Str. Dacilor Nr. 4.ap.1. Mot Ginel Adrian ARAD – Aleea Răsăritului nr.3 bl.21.ap.14 .
Proiectant general	„3D PLANNING” S.R.L. – Arad
Proiectanți de specialitate	• „GEOMETRIC PLUS” S.R.L. – Arad • „ATELIER A” S.R.L. – Arad • „PATH’S ROUT” S.R.L. – Arad • „NORAS PROIECT” S.R.L. – Arad • P.F.A. „FROGACS GYORGY” – Arad • P.F.A. „BEGOV FRANCISC” - Arad
Număr contract	06/ 2014
Faza	P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE – PLAN URBANISTIC ZONAL

Director „3D PLANNING” S.R.L. - Arad	arh. Dinulescu Sandra

Nota: toate drepturile de autor privind prezenta documentație aparțin în exclusivitate „3D PLANNING” S.R.L. – ARAD. Nici un fragment al acestei documentații nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentații similare, sub nici o formă de reproducere, fără acordul autorului.

Arad, noi. 2014

„3D PLANNING” S.R.L.
C.U.I. 21258860
J02 / 454.02.03.2007
Str. Dr. Ioan Suciu bl.19.sc.B.ap.3.
- ARAD -
Tel. : 0730007947
Fax. : 0372877747

COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI.

SEF PROIECT : Arh. Dinulescu Sandra

ARHITECTURA.

„3D PLANNING” S.R.L. Arad : Arh. Dinulescu Marian
Arh. Dinulescu Sandra

INSTALATII.

INSTALATII APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA:
P.F.A. „FORGACS GYORGY” Arad : Ing. Forgacs Gyorgy

INSTALATII ELECTRICE
„NORAS PROIECT” S.R.L. Arad : Ing. Sandru Florin

INSTALATII GAZE
P.F.A. „BEGOV FRANCISC” Arad : Ing. Begov Francisc

DRUMURI, SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE

„PATH’S ROUT” S.R.L. Timișoara : Ing. Tamas Sergiu

RIDICARE TOPOGRAFICA.

„GEOMETRIC PLUS” S.R.L. Arad : Ing. Mot Maria

STUDIU GEOTEHNIC.

„ATELIER A ” S.R.L. Arad : Ing. Mechenici Adriana

Arad, noi. 2014

„3D PLANNING” S.R.L.
C.U.I. 21258860
J02 / 454.02.03.2007
Str. Dr. Ioan Suciul bl.19.sc.B.ap.3.
- ARAD -
Tel. : 0730007947
Fax. : 0372877747

BORDEROUL VOLUMULUI

A. PIESE SCRISE

- I. FOAIE DE CAPAT
- II. COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI
- III. BORDEROUL VOLUMULUI
- IV. MEMORIU DE PREZENTARE
 - 1. INTRODUCERE
 - 1.1 Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2 Obiectul P.U.Z.
 - 1.3 Surse documentare
 - 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Incadrarea în localitate
 - 2.3. Elemente de cadru natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
 - 3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Verificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificarea funcțională – Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
 - 4. REGLEMENTARI
 - 5. ANEXE

B. PIESE DESENATE

1. P.U.Z. „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n. – Cartier Aradul Nou - Arad
- PLAN INCADRARE IN TERITORIU Sc. % 01/A
2. P.U.Z. „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n. – Cartier Aradul Nou - Arad
- PLAN INCADRARE IN ZONA Sc. % 02/A
3. P.U.Z. „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n. – Cartier Aradul Nou - Arad
- SITUATIA EXISTENTA Sc. 1:1000 03/A
4. P.U.Z. „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n. – Cartier Aradul Nou - Arad
- REGLEMENTARI URBANISTICE -ZONIFICARE Sc. 1:1000 04/A
5. P.U.Z. „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n. – Cartier Aradul Nou - Arad
- REGLEMENTARI EDILITARE Sc. 1:1000 05/A
6. P.U.Z. „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n. – Cartier Aradul Nou - Arad
- PROP. ASUPRA TERENURILOR Sc. 1:1000 06/A
7. P.U.Z. „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n. – Cartier Aradul Nou - Arad
- PROPUNERE DE MOBILARE Sc. 1:1000 07/A
8. P.U.Z. „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n. – Cartier Aradul Nou - Arad
- DETALIU INTERSECTIE - SITUATIA EXISTENTA Sc. 1:500 08/A
9. P.U.Z. „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n. – Cartier Aradul Nou - Arad
- DETALIU INTERSECTIE - SITUATIA PROPUSA Sc. 1:500 09/A
10. P.U.Z. „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n. – Cartier Aradul Nou - Arad
- STR. ARH. MILAN TABACOVICI - SITUATIA EXISTENTA Sc. 1:500 10/A
11. P.U.Z. „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n. – Cartier Aradul Nou - Arad
- STR. ARH. MILAN TABACOVICI - SITUATIA PROPUSA Sc. 1:500 11/A
12. P.U.Z. „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n. – Cartier Aradul Nou - Arad
- PLAN DE SITUATIE – PROPUNERE TRANSFER TERENURI Sc. 1:1000 12/A

„3D PLANNING” S.R.L.
C.U.I. 21258860
J02 / 454.02.03.2007
Str. Dr. Ioan Suciul bl.19.sc.B.ap.3.
- ARAD -
Tel. : 0730007947
Fax. : 0372877747

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA REZIDENTIALA” Str. Arh. Milan Tabacovici f.n. Cartier Aradul Nou c.f. nr. 311804 cad. 311804 – ARAD -
Amplasament	c.f. nr. 311804 cad. 311804 – ARAD - Județul ARAD
Beneficiar	Marandiuc Liviu – Marandiuc Elena ARAD – Str. Dacilor Nr. 4.ap.1. Mot Ginel Adrian ARAD – Aleea Răsăritului nr.3 bl.21.ap.14 .
Proiectant general	„3D PLANNING ” S.R.L. – Arad
Data elaborării	noiembrie 2014

1.2. Obiectul P.U.Z.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al localității și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, act fundamental în reglementarea și conținutul documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991, precum și de Ordinul nr.176/N/16 august 2000 privind „Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” – Indicativ G.M. – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal constituie documentația care stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Prevederile Programului de Dezvoltare, pentru zona studiată nu sunt stipulate în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1997, elaborat de către „PROIECT ARAD” S.A. Arad, coroborate cu prevederile Regulamentului aferent P.U.G.

Zona studiată face parte din teritoriul administrativ al municipiului Arad.

Zona studiată, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat se află în intravilanul localității reședință de județ. În conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1586 din 24.09.2014 emis de Primăria Municipiului Arad, terenul în baza strategiei de dezvoltare a municipiului Arad este fâneată, teren viran situat în intravilanul municipiului Arad – teren proprietate privată. Zona se va introduce în circuitul constructibil al municipiului Arad, se vor reglementa regulile de construire aferente unității teritoriale de referință în cauză.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumbă o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării și planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autorității locale.

Planul Urbanistic Zonal propune soluții tehnice privind rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele viitoarelor construcții din zonă, urmărindu-se încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu pentru unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezenta documentație de urbanism.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare).
- Schimbarea destinației, respectiv a categoriei de folosință a terenului, din fâneată în categoria „curți construcții”
- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate în domeniul privat al statului, al altor persoane juridice și fizice, respectiv domeniul public.
- Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și antropic existent.
- Rezolvarea unor soluții de accesare a noii unități teritoriale de referință care se dezvoltă în această zonă.

Prezentul proiect s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal – „ZONA REZIDENTIALA” - Str. Arh. Milan Tabacovici f.n., Cartier Aradul Nou, c.f. nr. 311804 cad. 311804 - ARAD - .

Aceasta are ca obiect extinderea zonei rezidențiale în partea sud-vestică a municipiului Arad, prin propunerea de parcelare a unui teren situat în această zonă.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- o realizarea unei zone de locuit corelată cu vecinătățile,
- o reorganizarea și completarea circulației carosabile
- o propunerea infrastructurii tehnico-edilitare.

Lucrările propuse prin proiect se întocmesc la cererea beneficiarului după ce acesta a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1586 din 24.09.2014, eliberat de către Primăria Municipiului Arad. Certificatul de Urbanism specifică la regimul juridic că amplasamentul este intravilan, fâneată, proprietate privată.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de realizare a unei investiții „ZONA REZIDENTIALA” - Str. Arh. Milan Tabacovici f.n., Cartier Aradul Nou, c.f. nr. 311804 cad. 311804 - ARAD -, de către proprietar în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1586 din 24.09.2014 eliberat de către Primăria Municipiului Arad.

Amplasamentul în suprafață totală 37.579,00mp, respectiv parcela c.f. nr. 311804 cad. 311804 – ARAD este proprietatea beneficiarilor respectiv :

Marandiuc Liviu – Marandiuc Elena - ARAD – Str. Dacilor Nr. 4.ap.1.

Mot Ginel Adrian – ARAD – Aleea Răsăritului nr.3 bl.21.ap.14 .

Planul Urbanistic Zonal - „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n., Cartier Aradul Nou, c.f. nr. 311804 cad.311804 - ARAD este documentația de urbanism care stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile necesare realizării obiectivului de investiție de către beneficiar.

Planul Urbanistic Zonal - „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n., Cartier Aradul Nou, c.f. nr. 311804 cad.311804 - ARAD stabilește zonificarea funcțională a unităților teritoriale ale zonei și reglementările aferente, precum și bilanțul teritorial și indicii urbanistici. De asemenea, P.U.Z. stabilește reglementările cu privire la zonele protejate din zona proiectului, la infrastructura rutieră, la echiparea edilitară, și la obiectivele de utilitate publică.

Planul Urbanistic Zonal - „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n., Cartier Aradul Nou, c.f. nr. 311804 cad. 311804 - ARAD se află în vecinătatea unui cartier rezidențial existent.

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010 - 2000.

1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării au fost consultate documentații întocmite anterior P.U.Z.:

- Proiect C. Pr. J. Arad nr. 7025/1975 „Schița de sistematizare a municipiului Arad” (1976-1980).
- Proiect C. Pr. J. Arad nr. 13038 „Schița de sistematizare a municipiului Arad” (1980-1985).
- Proiect C. Pr. J. Arad nr. 22033 „Schița de sistematizare a municipiului Arad” – etapa 1.
- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1995 întocmit de către „PROIECT ARAD” S.A. Arad, precum și Regulamentul aferent acestuia, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 89/1997 și 98/1998 și Hotărârea nr. 05/2013, privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a P.U.G. și al Regulamentului aferent acestuia.
- Metodologie privind conținutul cadru al documentațiilor de urbanism – Urban Proiect – iunie 2002.
- Plan cadastral al municipiului Arad.
- Ridicarea topografică a zonei aferente P.U.Z., avizată de Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie cu nr. 981 din 09.10.2014, întocmită de către „GEOMETRIC PLUS” S.R.L. Arad aug. / 2014.
- Documentații similare de urbanism și amenajarea teritoriului, întocmite de proiectantul general (planuri urbanistice zonale și de detaliu).
- Anuarul statistic al României 1998.
- Legislație, normative specifice din România și Europa în general.
- Neufert – Bauentwurfslehre, 1992.
- Studiu geotehnic întocmit de către „ATELIER A” S.R.L., proiect nr. 581/2014.
- Legea 50 / 1991, cu modificările și completările ulterioare
- GM 010 – 2000.
- Legea 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare
- HG 525 / 1996, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MDRT nr. 2701 / 2011
- Codul Civil

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă.

În vederea adoptării soluției optime în derularea planului propus și pentru a evita apariția unor stări conflictuale la nivelul arealului de impact al proiectului, au fost analizate și comparate toate planurile și programele de dezvoltare din zona cu cea a planului propus.

Astfel au fost urmărite corelațiile și interferențele cu următoarele planuri și programe:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad.

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect elaborat de către „PROIECT ARAD” S.A.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Municipiul Arad, reședința județului Arad, reprezintă centrul administrativ și economic polarizator al întregului județ. Prin numărul mare de locuitori, funcțiile economice și influența teritorială, orașul Arad este unul din principalele centre urbane ale țării.

Prin dezvoltarea localității din punct de vedere economic și prin mărirea intravilanului localității se va putea asigura necesarul de spații pentru realizarea de locuințe, spațiu necesar pentru construirea de noi unități economice și spații necesare pentru construirea de complexe comerciale și de prestări servicii.

Date privind evoluția zonei. Zona care face obiectul acestui studiu, este amplasată în intravilanul municipiului Arad, în suprafață totală de 37.579,00 mp se compune din parcela c.f. nr. 311804 cad.311804 și este proprietatea beneficiarilor, respectiv:

Marandiuc Liviu – Marandiuc Elena - ARAD – Str. Dacilor Nr. 4.ap.1.

Mot Ginel Adrian – ARAD – Aleea Răsăritului nr.3 bl.21.ap.14.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.

Terenul pe care urmează să se realizeze obiectivul de investiție „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n., Cartier Aradul Nou, c.f. nr. 311804 cad.311804 - ARAD este în suprafață de 37.579,00 mp, cu categoria de folosință conform C.F. - fâneată.

2.2. Incadrarea în localitate

Amplasamentul obiectivelor de investiție propuse prin prezentul P.U.Z. este situat în Municipiul Arad, Cartierul Aradul Nou, Str. Arh. Milan Tabacovici f.n., este înscris în c.f. nr. 311804 cad. 311804 și este proprietatea beneficiarilor.

Parcela pe care urmează a se realiza investiția se află în intravilanul municipiului Arad, în partea de sud - vest a acestuia, și este delimitată după cum urmează:

- La nord – Str. Arh. Milan Tabacovici
- La sud – Canal Țiganca
- La est – c.f. nr. 352-353/c/27 – fâneată – proprietar – Statul Român
- La vest – c.f. nr. 317074 - fâneată – proprietar – Statul Român

Terenul luat în studiu este în suprafață totală de 37.579,00 mp se compune dintr-o singura parcela respectiv parcela C.F. nr. 311804 – Arad cad. 311804 și este proprietatea beneficiarilor, respectiv

Marandiuc Liviu – Marandiuc Elena - ARAD – Str. Dacilor Nr. 4.ap.1

Mot Ginel Adrian – ARAD – Aleea Răsăritului nr.3 bl.21.ap.14.

Amplasamentul propus nu este străbătut de rețele stradale, având categoria de folosință conform C.F. - fâneată.

Beneficiarul a solicitat și a primit de la Primăria Municipiului Arad Certificatul de Urbanism Nr. 1586 din 24.09.2014.

Astfel, prin P.U.Z. - „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n., Cartier Aradul Nou, c.f. nr. 311804 cad.311804 - ARAD, proiect nr. 06 / 2014, destinația terenului la care face referire studiul de față se va schimba din fâneată în intravilan, în „curți construcții” în intravilan, cu destinația, conform Regulamentului aferent aceluiași PU.Z., realizare zonă rezidențială.

Amplasamentul obiectivului de investiție propus, este situat în Municipiul Arad, în intravilanul acestuia și face parte din Unitatea Teritorială de Referință – UTR. Nr. 32, conform Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1995 întocmit de către „PROIECT ARAD” S.A. Arad, precum și Regulamentul aferent acestuia, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 89/1997 și 98/1998 și Hotărârea nr. 05/2013, privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a P.U.G. și al Regulamentului aferent acestuia.

Beneficiarul a solicitat și primit Certificatul de Urbanism nr. 1586 din 24.09.2014 emis de către Primăria Municipiului Arad.

Parcela pe care urmează a se realiza investiția se află în intravilanul municipiului Arad, în partea de sud - vest a acestuia, și este delimitată după cum urmează:

- La nord – Str. Arh. Milan Tabacovici
- La sud – Canal Țiganca
- La est – c.f. nr. 352-353/c/27 – fâneată – proprietar – Statul Român
- La vest – c.f. nr. 317074 - fâneată – proprietar – Statul Român

2.3. Elemente de cadru natural.

Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Relieful are înfățișarea unei suprafețe ușor vălurite cu neregularități relativ dese, însă de mică amplitudine.

1. Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale , definirea riscurilor naturale existente si cauzele producerii dezastrelor :
 - a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Arad îi corespund: $ag = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.
 - b. inundații: amplasamentul se află la o distanță relativ mare de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă. În apropierea amplasamentului există un canal de desecare pentru irigații, realizat pentru descărcarea terenurilor de apele meteorice.
 - c. alunecări de teren: conform studiului geo, întocmit de către „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr. 581/2014, nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia, amplasamentul având folosința de fâneată.

2. Tipologia fenomenelor de tip natural –
 - a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Arad îi corespund: $ag = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.
 - b. inundații: amplasamentul se află la o distanță relativ mare de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă. În apropierea amplasamentului există un canal de desecare pentru irigații, realizat pentru descărcarea terenurilor de apele meteorice.
 - c. alunecări de teren: conform studiului geo, întocmit de către „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr. 581/2014, nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia, amplasamentul având folosința de fâneată.
3. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipamentelor edilitare -
 - a. cutremure de pământ: obiectivele de investiție care se vor proiecta vor respecta normele în vigoare privind cutremurele de pământ existente în zonă, precum și natura terenului conform studiului geotehnic întocmit de către „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr.581/2014.
 - b. inundații: obiective afectate – clădiri, drumuri, rețele tehnico edilitare: conform proiectului nu sunt pericole de inundații, amplasamentul fiind departe de orice curs de apă.
 - c. alunecări de teren: amplasamentul fiind plan nu sunt pericole de alunecări de teren care să afecteze obiectivele de investiție propuse a se realiza.

Condiții geotehnice

Stabilirea lucrărilor de prospecțiune și întocmirea Studiului geotehnic - a fost întocmit de către „ATELIER A” S.R.L proiect nr. 581/2014.

Stabilirea lucrărilor de prospecțiune a terenului de fundare a avut la bază indicațiile Normativului 074/2013, iar întocmirea Studiului geotehnic s-a făcut în concordanță cu legislația în vigoare respectiv „Ghidul pentru întocmirea documentației geotehnice / indicativ 035/2002”.

Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea Arad, Cartierul Aradul Nou, Str. Arh. Milan Tabacovici f.n., C.F. nr. 311804, cad. 311804 Arad.

Amplasamentul se situează în partea sudică, geomorfologic terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situate la cca. 1000 m adâncime stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafața, de cca. 250M și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviale (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Amplasamentul se situează în localitatea Arad, iar alternanța de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor în zonă.

Conform zonării seismice după Normativul P 100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț $T_c = 0,7$ sec și un coeficient seismic $ag = 0,20$ g și gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/93.

Adâncimea de îngheț – dezgheț a zonei (STAS 6054 -77) este de 0,80 m.

Pe amplasamentul indicat s-au efectuat doua foraje manuale:

- forajele F1 și F2, umplutura are o grosime de – 0,80 m, iar până la adâncimea de – 3,60 m față de C.T.N. s-a interceptat un complex argilos prăfos nisipos cafeniu-gălbui plastic consistent, până la baza forajului (- 5,00 m față de C.T.N.) s-a întâlnit un complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu-gălbui saturat de îndesare medie.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -2,70 m față de C.T.N. în forajele efectuate (luna septembrie 2014).

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă. Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de -1,30 m față de C.T.N.

Stratificația terenului este constituită din umpluturi cu grosimea de – 0,80 m urmate de un complex argilos prăfos nisipos cafeniu-gălbui, plastic consistent cu grosimea de – 2,80 m, iar până la baza forajelor se întâlnesc straturi formate dintr-un complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu-gălbui saturat de îndesare medie.

2.4. Ocuparea terenurilor.

Zona studiată are un caracter rezidențial / agricol, amplasamentul în cauză fiind fâneată.

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

În prezent în zona studiată se regăsesc funcțiuni ca :

- La nord – Str. Arh. Milan Tabacovici, cartier rezidențial
- La sud – Canal Țiganca, zona de locuințe
- La est – c.f. nr. 352-353/c/27 – fâneată – proprietar – Statul Român
- La vest – c.f. nr. 317074 - fâneată – proprietar – Statul Român

Amplasamentul este în prezent liber de orice construcții. Gradul de ocupare este de 0%.

Pe teren nu sunt amplasate construcții, deci nu se poate discuta de aspecte calitative ale fondului construit.

În zona sunt edificate locuințe unifamiliale și locuințele aferente unităților aflate în proprietatea gospodăriei comunale - pepinieră.

2.5. Circulații – Situația existentă

Prezenta documentație tratează lucrările de deservire rutieră a viitoarei zone rezidențiale prevăzute prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Parcela ce face obiectul prezentului PUZ are o suprafață de 37.579 m² (identificat prin nr. cadastral și nr. topografic 311804) cu destinația de fâneată în intravilanul municipiului Arad, fiind învecinată cu:

- la nord: strada arh. Milan Tabacovici;
- la sud: canalul Țiganca;
- la est și vest: terenuri private (parcelele 352-353/c/15 și 352-353/c/27)

În prezent accesul la amplasament este asigurat prin intermediul drumului de exploatare (continuarea străzii arh. Milan Tabacovici) amplasat în partea de nord a parcelei.

Bilanț teritorial zona studiată – Situația existentă:

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %
FANETE – FOSTA PEPINIERA	52.305,00	76,14%
LOCUINTE UNIFAMILIALE - EXISTENT -	6.261,00	9,11%
GOSPODARIRE COMUNALA - PEPINIERA	219,00	0,32%
CANAL TIGANCA	797,00	1,16%
TALUZ	1.288,00	1,88%
SP. VERZI AMENAJATE	1.369,00	1,99%
SP. VERZI NEAMENAJATE	4.522,00	6,58%
DRUM ASFALT	796,00	1,16%
DRUM PIATRA	1.085,00	1,58%
TROTUARE, ALEI PIETONALE	58,00	0,08%
LOCUINTE UNIFAMILIALE - PROPUS -	-	-
DOTARI-COMERT/PRESTARI SERVICII-PROPUS	-	-
SP. VERZI AMENAJATE – LOCURI DE JOACA - PROPUS	-	-
DRUM, PLATF. - PROPUS	-	-
PARCARI PROPUS	-	-
TROTUARE, ALEI - PROPUS	-	-
TOTAL ZONA STUDIATA	68.700,00	100,00%

POT EXISTENT = 12,25 %

CUT EXISTENT = 0,13

Bilanț teritorial incintă – Situația existentă:

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %
FANETE	37.579,00	100,00%
LOCUINTE UNIFAMILIALE - EXISTENT -	-	-
GOSPODARIRE COMUNALA - PEPINIERA	-	-
CANAL TIGANCA	-	-
TALUZ	-	-
SP. VERZI AMENAJATE	-	-
SP. VERZI NEAMENAJATE	-	-
DRUM ASFALT	-	-
DRUM PIATRA	-	-
TROTUARE, ALEI PIETONALE	-	-
LOCUINTE UNIFAMILIALE - PROPUS -	-	-
DOTARI-COMERT/PRESTARI SERVICII-PROPUS	-	-
SP. VERZI AMENAJATE – LOCURI DE JOACA - PROPUS	-	-
DRUM, PLATF. - PROPUS	-	-
PARCARI PROPUS	-	-
TROTUARE, ALEI - PROPUS	-	-
TOTAL ZONA STUDIATA	37.579,00	100,00%

POT EXISTENT = 0,00 %

CUT EXISTENT = 0,00

2.6. Echiparea edilitară.

2.6.1. Alimentarea cu apă.

Zona studiată se află în partea de Sud-Sud-Vest a municipiului Arad, spre sud de strada Arh. Milan Tabacovici.

Din punctul de vedere al alimentării cu apă, menționăm faptul că în apropiere de zona din amplasament, pe strada Arh. Milan Tabacovici există o conductă de distribuție apă potabilă, realizat din conducte din PEHD, cu Dn160mm, pe care sunt dispuși hidranți de incendiu.

2.6.2. Canalizarea menajeră.

Din punctul de vedere al canalizării menajere, menționăm faptul că de-a lungul străzii Arh. Milan Tabacovici există un colector de canal menajer din tuburi de beton D, 800 mm, care are capacitatea de a prelua debitele de apă uzată menajeră de la gospodăriile nou propuse prin P.U.Z.-ul de față.

2.6.3. Canalizarea pluvială.

În zona de studiu există un canal de desecare, respectiv canalul Țiganca, care poate prelua debitele de apă pluvială.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică.

Zona studiată este traversată de o linie electrică aeriană de medie tensiune cu aliniament paralel cu str. Arh. Milan Tabacovici, pe partea de nord a acesteia

2.6.5. Alimentarea cu gaze naturale.

În zona studiată există rețele de gaze naturale, pe str. Arh. M. Tabacovici respectiv pe străzile adiacente. Încălzirea locuințelor existente se realizează local, prin combustibil gazos (prin rețeaua de gaze naturale existente) sau solid. Gazele naturale sunt utilizate pentru gătit respectiv pentru încălzirea spațiilor pe timp de iarnă și pentru prepararea apei calde menajere.

2.7. Probleme de mediu.

În zona studiată nu sunt probleme de mediu și nu sunt amplasate unități care să polueze zona prin activitățile pe care le desfășoară.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează în intravilanul municipiului Arad, într-o zonă de locuințe, unde această activitate nu este considerată una deosebită, ieșită din comun.

Zona studiată nu are fond construit care ar putea polua și influența calitatea factorilor de mediu – sol, aer, apă, vegetație.

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit, nu sunt disfuncționalități.

În zonă nu există riscuri naturale și antropice, nu sunt pericole de inundații sau alunecări de teren.

Ca urmare, în timpul realizării construcțiilor propuse prin P.U.Z., se impune cu necesitate izolarea zonelor în care se lucrează. În cazul aerului, impactul va fi determinat de emisia gazelor de eșapament și de antrenarea potențială a pulberilor prin acțiunea curenților de aer. Dimensionarea viitoarelor construcții trebuie să țină cont de specificul terenurilor și de regimul pluvial din zonă.

2.8. Opțiuni ale populației.

În vederea întocmirii lucrării au fost consultate documentații de cadastru și de sistematizare întocmite anterior, s-a realizat un plan topografic.

Nu se cunosc opțiuni ale populației în momentul elaborării acestei documentații.

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

- extinderea funcției de locuire cu noi locuințe cu un regim de înălțime moderat și adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- realizarea fluentei circulației carosabile prin propunerea unei trame majore și segregarea circulației auto și pietonale;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării viitoarelor zone rezidențiale într-o variantă de echipare centralizată.

Nu sunt în zonă obiecte sau valori de patrimoniu și nici resurse omologate; nu există suprafețe de teren expuse la riscuri naturale, inundații, alunecări de teren, etc.

Nici în zona studiată, nici în vecinătate nu sunt terenuri sau zone cu destinație specială, poligoane sau unități militare.

Referitor la informarea și consultarea publicului interesat privind anunțarea elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului aferent – aceasta a avut loc prin:

- o Înregistrarea cererii beneficiarului însoțită de Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Municipiului Arad
- o Identificarea proprietarilor terenurilor învecinate
- o Redactarea anunțului privind elaborarea propunerii PUZ – RLU pentru zonă
- o Transmiterea sub semnătura de primire a anunțului către vecinii identificați
- o Afișare anunț simultan la:
 - Pe terenul care va fi reglementat prin PUZ – RLU

Opțiunile locuitorilor referitor la această investiție sunt puține, în primul rând datorită neimplicării în viața civică a locuitorilor.

Aflat în apropierea unei zone rezidențiale, investiția propusă aduce un ajutor efectiv pentru exploatarea optimă a terenurilor.

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Nu s-au întocmit studii de fundamentare nici anterior, nici concomitent cu elaborarea acestui P.U.Z., care să aprofundeze funcțiunile și reglementările urbanistice ale zonei studiate.

Concomitent cu elaborarea acestui P.U.Z. - „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n., Cartier Aradul Nou, c.f. nr. 311804 cad. 311804 - ARAD, beneficiarul a depus la Primăria Municipiului Arad documentația necesară care a fost analizată de comisia tehnică a Primăriei Municipiului Arad, iar în urma acestei analize a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 1586 din 24.09.2014, în scopul întocmirii PUZ.

Premergător elaborării prezentului P.U.Z și a obținerii Certificatului de Urbanism s-a întocmit un studiu de oportunitate care a fost aprobat de către Primăria Municipiului Arad cu Avizul de Oportunitate nr. 17 / 15.09.2014.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Din studierea documentației Plan Urbanistic General al Municipiului Arad, documentație în curs de elaborare, rezultă că amplasamentul propus pentru obiectivul de investiție, precum și alte amplasamente învecinate acestuia sunt cuprinse în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 32, având funcțiunea principală de locuințe și dotări aferente, având **P.O.T. maxim**

= 40% și C.U.T. maxim = 1,20/lot și un regim de înălțime maxim admis de S + P + 1E + M.

Astfel, lucrările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se vor executa, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind „Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor”, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr.350/2001 – Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

3.3. Valorificarea cadrului natural.

Amplasamentul pe care urmează a fi realizată noua investiție se află situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de sud – sud-vest a acestuia, în Cartierul Aradul Nou, Str. Arh. Milan Tabacovici f.n.

În zona studiată, actualmente fâneată, nu există spații verzi sau elemente valoroase din punct de vedere al cadrului natural.

Prin parcelarea propusă, prin dimensiunea acceselor carosabile, secțiunile transversale propuse, spațiile verzi de amplasament proiectate se va genera o zonă rezidențială cu un caracter adecvat zonei.

Conform suprafeței totale de 37.579,00 mp se compune dintr-o singură parcelă, respectiv parcelă C.F. nr. 311804 – Arad cad.311804 și este proprietatea beneficiarilor respectiv:

Marandiuc Liviu – Marandiuc Elena - ARAD – Str. Dacilor Nr. 4.ap.1.

Mot Ginel Adrian – ARAD – Aleea Răsăritului nr.3 bl.21.ap.14 .

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal s-a ținut cont de gradul de dotare al localității cu zone rezidențiale existente.

3.4. Modernizarea circulației.

Pentru deservirea rutieră a viitoare zone rezidențiale se propune continuarea prospectului stradal al străzii Arh. Milan Tabacovici respectiv amenajarea unei rețele de străzi paralele dispuse pe direcția N-S în interiorul parcelei studiate. Continuarea străzii Arh. Milan Tabacovici va avea un prospect stradal de 9,60 m din care 6,00 m parte carosabilă mărginită pe partea cu amplasamentul studiat în prezentul proiect de 2 x 1,20 zone verzi, 1 x 1,20 m trotuare. Străzile propuse a fi amenajate în interiorul parcelei vor avea un prospect stradal de 14,80 m din care 6,00 m parte carosabilă mărginită de 2 x 2,20 zone verzi/parcaje și 2 x 1,20 trotuare și 2 x 1,00 zone verzi.

Structura rutieră propusă pentru străzile de deservire va fi alcătuită dintr-o îmbrăcăminte asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în rețeaua de canale existentă în zonă.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de modernizare a circulației aferente de către investitorii interesați.

3.5. Zonificarea funcțională – Reglementări.

Bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezenta documentație tehnică s-a întocmit în vederea stabilirii condițiilor necesare executării lucrărilor de construcții pentru edificarea unui cartier rezidențial „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n., Cartier Aradul Nou, c.f. nr. 311804 cad. 311804 - ARAD.

Pe acest amplasament urmează a se construi o zonă rezidențială cu cca. 57 loturi teren cu suprafețe cuprinse între 420,00 mp și 500,00 mp, cu locuințe unifamiliale în regim de înălțime de la Parter, respectiv S + P la S + P + 1E + M, respectiv construcții având funcțiunea de dotare – comerț / prestări servicii, pe parcele cuprinse între cca. 400,00 mp și cca. 500,00 mp.

Principală funcțiune ce se propune pentru amplasamentul în cauză este cea de locuire.

Se propune realizarea unui număr de 24 loturi cu o suprafață de 500,25 mp cu dimensiuni de 29,00 x 17,25 m, 11 loturi cu o suprafață de 427,27 mp cu dimensiuni de 24,77 x 17,25 m, 3 loturi cu o suprafață de 420,50 mp cu dimensiuni de 29,00 x 14,50 mp, 11 loturi cu o suprafață de cuprinsă între 413,75 mp și 429,70 mp cu dimensiuni de variabile m și 6 loturi de capăt cu suprafețe cuprinse între 430,77 mp și 650,03 mp, orientare est – vest, pe care se vor construi locuințe individuale de tip izolat sau cuplat, cu un regim maxim de înălțime S + P + 1E + M.

Totalul loturilor proiectate va fi de 55, plus un lot destinat funcțiunii de dotare – comerț / prestări servicii, un lot destinat unui loc de joacă pentru copii și un lot destinat zonei verzi necesare ansamblului rezidențial, cu rol de protecție față de canalul Tiganca, aflat în partea de sud a amplasamentului.

Prezenta documentație a avut la baza Certificatul de Urbanism nr. 1586 / 24.09.2014, eliberat de către Primăria Municipiului Arad. Certificatul de Urbanism specifică la regimul juridic că amplasamentul este intravilan, fânață, proprietatea beneficiarilor.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de realizare a unei investiții „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n., Cartier Aradul Nou, c.f. nr. 311804 cad. 311804 – ARAD de către proprietar în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1586 / 24.09. 2014 eliberat de către Primăria Municipiului Arad.

Conform suprafeței totale de 37.579,00 mp se compune dintr-o singură parcelă, respectiv parcelă C.F. nr. 311804 – Arad cad.311804 și este proprietatea beneficiarilor respectiv:

Marandiuc Liviu – Marandiuc Elena - ARAD – Str. Dacilor Nr. 4.ap.1.

Mot Ginel Adrian – ARAD – Aleea Răsăritului nr.3 bl.21.ap.14 .

Prezenta documentație propune realizarea unei zone rezidențiale cu cca. 57 loturi teren cu suprafețe cuprinse între 420,00 mp și 500,00 mp, cu locuințe unifamiliale în regim de înălțime de la Parter, respectiv S + P la S +P + 1E + M, respectiv construcții având funcțiunea de dotare – comerț / prestări servicii, pe parcele cuprinse între cca. 400,00 mp și cca. 500,00 mp.

Total limită zonă studiată	- 68.700,00 mp
Total limită aferentă investiției	- 37.579,00 mp

Deoarece se propune realizarea unei "Zone rezidențiale" în vecinătatea unui cartier cu caracter preponderent rezidențial (Aradul Nou), considerăm că relaționarea între cele două entități va fi una armonioasă.

B. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

1. Cutremure de pământ

a. - precizarea condițiilor de amplasare și conformarea construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT – procentul de ocupare al terenului), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirilor, sisteme de fundare ale clădirilor, etc .

Proiectul de investiție care face obiectul prezentului P.U.Z. are ca scop realizarea unei zone rezidențiale cu cca. 56 loturi teren cu suprafețe cuprinse între 420,00 mp și 500,00 mp, cu locuințe unifamiliale în regim de înălțime de la Parter, respectiv S + P la S +P + 1E + M, respectiv construcții având funcțiunea de dotare – comerț / prestări servicii, pe parcele cuprinse între cca. 400,00 mp și cca. 500,00 mp.

Se prevede realizarea a cca 55 de locuințe unifamiliale cu dimensiunile în plan de cca. 10,00 x 8,00 m, în regim de înălțime variabil de la Parter, respectiv S + P la S +P + 1E + M și construcții având funcțiunea de dotare – comerț / prestări servicii, pe parcele cuprinse între cca. 400,00 mp și cca. 500,00 mp, însumând o suprafață construită la sol de cca. 4.500,00 mp

În incintă se vor realiza drumuri și parcuri pentru rezolvarea circulației în incintă și a deservirii cu mijloace auto a locuințelor și dotărilor în suprafață de cca. 5.600,00mp.

De asemenea în incintă se vor realiza pentru accesul pietonal, trotuare și alei pietonale în suprafață de cca. 5.200,00mp.

De asemenea perimetral cât și între obiectivele de investiție s-au prevăzut zone verzi și de protecție în suprafață de cca. 22.000,00 mp.

b. - precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică -

Proiectarea și construirea antiseismică ale obiectivelor propuse se va face în conformitate cu normele în vigoare precum și cu studiul geotehnic întocmit de către „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr.581/2014.

2. Inundații -

a. - delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate; inundații: obiective afectate – clădiri, drumuri, rețele tehnico - edilitare: conform proiectului nu sunt pericole de inundații, amplasamentul fiind departe de orice curs de apă.

Prin realizarea noului obiectiv de investiție se vor realiza următorii indici caracteristici :

Bilanț teritorial zona studiată – existent

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
FANETE	52.305,00	76,14%	14.726,00	21,44%
LOCUINTE UNIFAMILIALE - EXISTENT -	6.261,00	9,11%	6.261,00	9,11%
GOSPODARIRE COMUNALA - PEPINIERA	219,00	0,32%	219,00	0,32%
CANAL TIGANCA	797,00	1,16%	797,00	1,16%
TALUZ	1.288,00	1,88%	1.288,00	1,88%
SP. VERZI AMENAJATE	1.369,00	1,99%	1.369,00	1,99%
SP. VERZI NEAMENAJATE	4.522,00	6,58%	4.522,00	6,58%
DRUM ASFALT	796,00	1,16%	796,00	1,16%
DRUM PIATRA	1.085,00	1,58%	1.085,00	1,58%
TROTUARE, ALEI PIETONALE	58,00	0,08%	58,00	0,08%
LOCUINTE UNIFAMILIALE - PROPUS -	-	-	14.371,00	20,92%
DOTARI-COMERT/PRESTARI SERVICII-PROPUS	-	-	140,00	0,20%
SP. VERZI AMENAJATE – LOCURI DE JOACA - PROPUS	-	-	10.743,00	15,64%
DRUM, PLATF. - PROPUS	-	-	4.364,00	6,35%
PARCARI PROPUS	-	-	1.312,00	1,91%
TROTUARE, ALEI - PROPUS	-	-	6.649,00	9,68%
TOTAL ZONA STUDIATA	68.700,00	100,00%	68.700,00	100,00%

POT EXISTENT = 12,25 %

CUT EXISTENT = 0,13

POT PROPUS = 30,55 %

CUT PROPUS = 0,91

Bilanț teritorial incintă – propunere

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
FANETE	37.579,00	100,00%	-	-
LOCUINTE UNIFAMILIALE - EXISTENT -	-	-	-	-
GOSPODARIRE COMUNALA - PEPINIERA	-	-	-	-
CANAL TIGANCA	-	-	-	-
TALUZ	-	-	-	-
SP. VERZI AMENAJATE	-	-	-	-
SP. VERZI NEAMENAJATE	-	-	-	-
DRUM ASFALT	-	-	-	-
DRUM PIATRA	-	-	-	-
TROTUARE, ALEI PIETONALE	-	-	-	-
LOCUINTE UNIFAMILIALE - PROPUS -	-	-	14.371,00	38,24%
DOTARI-COMERT/PRESTARI SERVICII-PROPUS	-	-	140,00	0,37%
SP. VERZI AMENAJATE – LOCURI DE JOACA - PROPUS	-	-	10.743,00	28,60%
DRUM, PLATF. - PROPUS	-	-	4.364,00	11,61%
PARCARI PROPUS	-	-	1.312,00	3,49%
TROTUARE, ALEI - PROPUS	-	-	6.649,00	17,69%
TOTAL ZONA STUDIATA	37.579,00	100,00%	37.579,00	100,00%

POT EXISTENT = 0,00 %

CUT EXISTENT = 0,00

POT PROPUS = 38,61 %

CUT PROPUS = 1,15

**P.O.T. maxim = 40% și C.U.T. maxim = 1,20/lot
regim de înălțime maxim admis de S + P + 1E + M.**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.

3.6.A. Alimentarea cu apă potabilă.

Apa potabilă pentru satisfacerea nevoilor gospodărești și publice din ansamblul rezidențial propus va fi asigurată din sistemul de distribuție a apei existentă pe strada Arh. Milan Tabacovici, aparținând sistemului de alimentare cu apă a municipiului Arad

În acest scop, pentru alimentarea consumatorilor din viitorul ansamblu rezidențial, se propune extinderea rețelei de distribuție a apei, din țevă PE-HD80, Pn6, De125 mm, pe care vor fi dispuși hidranți de incendiu cu debitul de $Q_{ie}=5,00$ l/s.

Numărul locuitorilor din zona studiată este de $N=145$ persoane, în cele 56 locuințe unifamiliale propuse iar branșamentele individuale se vor realiza din conducte de PEHD, Dn32mm, cu contorizare individuală, fiind prevăzut câte un cămin de apometru pentru fiecare gospodărie, amplasate în dreptul gospodăriilor în domeniu public.

Lungimea totală a rețelei de distribuție va fi de $L=790$ m, iar numărul de hidranți exteriori de incendiu va fi de 8 buc.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

3.6.B. Rețea de apă pentru stins incendiu.

Calculul necesarului de apă pentru combaterea incendiului se va face prin respectarea prevederilor cuprinse în SR 1343/1 -06, STAS 1478 și P 118/2 - 2013.

Debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție pe care sunt amplasați hidranții de incendiu exteriori cu Dn65mm, la distanțe de 100 m unul de altul, debitul de incendiu fiind de $Q_{ie}=5,00$ l/s.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

3.6.C. Canalizarea apelor uzate menajere.

Pentru viitorul ansamblu rezidențial se propune un sistem de canalizare separativ constituit din colectoare pentru apele menajere din conducte de PVC-KG, Dn250mm și un sistem de canalizare pluvială din tuburi PVC De 200,250 și 315 mm aferente străzilor noi.

Rețeaua de canalizare menajeră se va realiza cu conducte din PVC-KG, Dn250mm, pentru canalizări exterioare, va avea lungimea de $L=490$ m.

Racordurile de la locuințele individuale se vor realiza cu conducte din PVC, Dn110mm.

Pe rețeaua de canalizare menajeră, în punctele caracteristice vor fi dispuse cămine de vizitare din tuburi de beton, c.f STAS 2448-82. Panta de montaj a rețelei de canalizare va fi de $I=0,005$, cu descărcare în colectorul menajer existent pe strada Arh. Milan Tabacovici.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

3.6.D. Canalizarea apelor meteorice.

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile, de pe zonele verzi cât și de pe curțile și clădirile de locuit propuse.

Apele de pe platforme și străzi vor fi colectate prin guri de scurgere, prevăzute cu grătare carosabile. Colectarea apelor meteorice se va face prin tuburi de PVC-KG, cu Dn 200, racorduri la colectoare și Dn 250-315 mm colectoarele stradale. Panta de montaj va fi de $I=0,003+0,005$ și va evacua debitul de apă meteorică în canalul Țiganca.

Lungimea sistemului de canalizare pluvială va fi de $L = 575$ m.

Descărcarea apei pluviale în canalul Țiganca se va face prin intermediul gurii de vărsare în mal, $D = 300$ mm, realizat din beton armat, în malul canalului.

Malurile canalului câte 5 m amonte și aval de gura de vărsare vor fi protejate prin pereți de beton prefabricate rostuite cu mortar de ciment.

Toate rețelele propuse vor fi pozate în subteran prin săpătură deschisă.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

3.6.E. Breviar de calcul.

1. Alimentare cu apă

1.1. Cerința de apă (SR 1341-1/2006)

$$C = K_p \times K_s \times \Sigma (N_g + N_p + N_{ag} + N_{ri})$$

$K_p = 1,10$ - coeficient pentru pierderi tehnic admisibile ale sistemului

$K_s = 1,15$ - coeficient pentru întreținerea sistemului de canalizare

$N_g = 120$ l/om, $z_i = 120 \times 145$ persoane = 17400 l/ $z_i = 17,40$ m.c/ z_i (nevoi gospodaresti)

$N_p = N_{sv} + N_{str.}$ (necesar pt. spatii verzi + stropit străzi)

$N_{ag} = 0$

$N_{ri} = 0$

$N_{sv} = 2$ l/m.p, $z_i = 2 \times 850$ m.p, $z_i = 1600$ l/ $z_i = 1,60$ m.c/ z_i

$N_{str.} = 3$ l/om, $z_i \times 145$ persoane = 435 l/ $z_i = 0,46$ m.c/ z_i

$N_p = 1,60 + 0,46 = 2,06$ mc/ z_i

$\Rightarrow C = 1,10 \times 1,15 \times (17,40 + 2,06 + 0 + 0) = 24,62$ mc/ z_i

$\Rightarrow C = 24,62$ mc/ z_i

1.2. Debitele caracteristice ale necesarului de apă (SR 1341-1/2006)

$$Q_{zi \text{ med}} = K_p \times K_s \times \frac{1}{1000} \left[\sum_{i=1}^m (N_{(i)} \times q_{sp}(i)) \right] \quad (\text{mc}/z_i)$$

$$Q_{zi \text{ max}} = K_p \times K_s \times \frac{1}{1000} \left[\sum_{i=1}^m (N_{(i)} \times q_{sp}(i) \times K_{zi}) \right] \quad (\text{mc}/z_i)$$

$$Q_{o \text{ max}} = \frac{1}{24} \times K_o \times Q_{zi \text{ max}} \quad (\text{mc}/h)$$

unde:

$K_p = 1,10$ - coeficient pentru pierderi tehnic admisibile ale sistemului

$K_s = 1,15$ - coeficient pentru întreținerea sistemului de canalizare

$K_{zi} = 1,35$ -coeficient de neuniformitate zilnică a debitului

$K_o = 2,80$ -coeficient de neuniformitate orară a debitului

$$Q_{zi.med} = C = 24,62 \text{ m.c/zi}$$

$$Q_{zi.max} = K_{zi} \times Q_{zi.med} = 1,35 \times 24,62 = 33,24 \text{ m.c/zi}$$

$$Q_{or.max} = \frac{1}{24} \times K_o \times Q_{zi.max} = \frac{1}{24} \times 2,8 \times 33,24 = 3,87 \text{ m.c/h} = 1,08 \text{ l/s}$$

În urma calculelor efectuate au rezultat următoarele debite de apă necesare:

$Q_{zi.med} = 24,62 \text{ m.c/zi} = 0,28 \text{ l/s}$
$Q_{zi.max} = 33,24 \text{ mc/zi} = 0,38 \text{ l/s}$
$Q_{o.max} = 3,87 \text{ mc/h} = 1,08 \text{ l/s}$

1.3 Debit de incendiu :

1.3.1 Debit incendiu exterior-c.f Normativ P 118/2-2013 :

$Q_{ie} = 5,00 \text{ l/s}$, va fi asigurat de la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului, fiind extinsă pentru obiectivul propus.

1.3.2 Debit incendiu interior-c.f Normativ P118/2-2013 nu sunt necesari hidranți interiori de incendiu.

2.Canalizare

2.1 Canalizare menajeră

Calculul debitului de apă menajeră s-a făcut conform SR 1846/1-2006. Conform pct.4.2.1, se admite principiul conform căruia cantitățile de apă uzată sunt identice cu cele preluate din sistemul centralizat de alimentare cu apă.

$Q_{Czi.med} = 24,62 \text{ mc/zi} = 0,28 \text{ l/s}$
$Q_{Czi.max} = 33,24 \text{ mc/zi} = 0,38 \text{ l/s}$
$Q_{C_o.max} = 3,87 \text{ mc/h} = 1,08 \text{ l/s}$

2.2 Canalizare pluvială

2.2.1 Categoria și clasa de importanță a lucrărilor hidrotehnice aferente așezărilor omenești (alimentare cu apă și canalizare), se stabilește, conform STAS 4273-83, în funcție de mărimea și importanța acestor așezări; astfel conform tab.9 rezultă pentru alimentare cu apă, categoria 4 iar pentru canalizare se va considera tot categoria 4;

Clasa de importanță se stabilește c.f tab.13, rezultând pentru construcții definitive/secundare, clasa IV.

2.2.2 Debite de ape meteorice stabilite conform SR 1846-2/2007 și STAS 9470-73

Debitul apelor meteorice se stabilesc, luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul: frecvența ploii de calcul, $f=1/1$

durata ploii de calcul, $t = t_{cs} + \frac{l}{v}$ [min], $v=50 \text{ m/min}$, $l=280 \text{ m}$

$t_{cs}=12 \text{ min}$

$$t = 12 + \frac{280}{50} = 17,60 \text{ min}$$

$$Q_{pl} = i \times m \times S \times \phi \quad [\text{l/s}]$$

i - intensitatea ploii de calcul, $i = 95 \text{ l/s,ha}$, la o frecvență de $1/1$ și o durată a ploii de calcul de $17,60 \text{ min}$.

S_i - suprafața receptoare: - carosabil+trotuare, alei, platforme: $S_1=1,10 \text{ ha}$ - $\phi=0,85$
- spații verzi protecție și aliniament: $S_2=2,21 \text{ ha}$ - $\phi=0,05$
- șarpante clădiri: $S_3=0,45 \text{ ha}$ - $\phi=0,90$

$$S_{tot.calc.} = 3,76 \text{ ha}$$

$$\phi_{pond} = \frac{0,85 \times 1,10 + 0,05 \times 2,21 + 0,90 \times 0,45}{3,76} = 0,386$$

m - coeficient adimensional pentru $t < 40 \text{ min.}$, $m = 0,8$

$$\text{Debitul apelor pluviale: } Q_{pl} = 95 \times 0,80 \times 3,76 \times 0,385 = 110,02 \text{ l/s}$$

3.6.F. Alimentarea cu energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică a noilor imobile și a iluminatului public pe noile străzi se va putea face în prima fază prin extinderea rețelelor de distribuție de joasă tensiune și iluminat stradal existente pe străzile cele mai apropiate. Odată cu creșterea numărului de noi consumatori se va putea instala un post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă de beton, care se va alimenta cu energie electrică din linia aeriană de medie tensiune existentă pe str. Arh. Milan Tabacovici.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice către consumatori să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea clădirilor cât și a iluminatului stradal.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție Banat SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Rețele de telecomunicații

Pentru racordarea noilor imobile la serviciile de telecomunicații este necesară extinderea rețelelor de telecomunicații existente pe str. Arh. Milan Tabacovici. Rețelele de telecomunicații se vor poza subteran până la punctele de racord ale clădirilor.

Condiții și restricții impuse de furnizor:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor de telecomunicații în teren
- pozarea cablurilor de telecomunicații pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telecomunicații se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

3.6.G. Alimentarea cu gaze naturale.

Având în vedere că în apropierea cartierului rezidențial propus, există rețele de gaze naturale, asigurarea energiei termice necesară încălzirii spațiilor pe timp de iarnă respectiv

pentru prepararea apei calde menajere se propune a se realiza prin centrale proprii pe gaz, capabile sa furnizeze atât agentul termic pentru rețeaua proprie de încălzire cât și pentru apa caldă menajeră.

Folosirea gazelor naturale este avantajoasă din punct de vedere economic, față de alte surse de energie (solid, lichid, electric), cât și sub aspectul unui randament mai ridicat al instalațiilor, cu posibilitatea întreținerii și exploatării acestora.

Exploatarea rațională a combustibilului și cerințele moderne, necesită împlinirea următoarelor funcții mai importante, cum ar fi:

- utilizarea gazelor naturale cu randament ridicat;
- posibilitatea reglării temperaturii;
- supravegherea arderii;
- eliminarea gazelor în exterior;
- exploatare fără dificultăți;

respectiv ,considerente de mediu- utilizarea gazelor naturale reduce poluarea mediului ambiant la minimum, în comparație cu alte surse.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a Zonei rezidențiale str. M. Tabacovici f.n. - Aradul Nou,, sunt necesare următoarele lucrări:

- extinderea rețelei de gaze naturale de presiune redusă, existentă pe strada M. Tabacovici, până în dreptul zonei rezidențiale;
- realizarea pentru fiecare imobil a unui branșament de gaze naturale si a unui post de reglare -măsurare.

Rețeaua de distribuție gaze naturale de presiune redusă se va executa cu țevă din polietilenă (conform SR ISO 4437) PE100, SDR 11 și vor avea diametrul de DN 63x5,8 mm, și se va cupla cu rețeaua de distribuție gaze naturale presiune redusă existentă pe str. M. Tabacovici.

Conductele se vor monta subteran, în teritoriu public.

La proiectarea și execuția lucrărilor de gaze naturale se vor respecta Normele Tehnice pentru Proiectarea, Executarea și Exploatarea Sistemelor de Alimentare cu Gaze Naturale (NTPEE – 2008).

La elaborarea următoarelor faze de proiectare se va ține cont de etapele racordării la Sistemul de Distribuție Gaze Naturale (SDGN), conform H.G 1043/2004 , respectiv se va obține avizul tehnic și acordul de acces de la furnizorul licențiat de gaze -E-ON GAZ DISTRIBUȚIE S.A. ROMÂNIA.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

3.7. Protecția mediului.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit

- o prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin un arbore la o suprafață de 150 mp de parcelă construibilă.
- o de asemenea spațiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 25 % din suprafața lotului.

- o odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

Impactul activității de locuire asupra mediului este redus, încadrându-se în normele tehnice emise de către Ministerul Mediului, precum și în limitele prevăzute în cadrul actelor normative incidente acestui domeniu.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul activității din zonă – zona rezidențială și pepiniera, luând în considerare situațiile cu investiții similare; apreciem că investiția este cu risc redus, nesemnificativ asupra mediului.

Conform temei de proiectare, suprafața de teren care face obiectul prezentului P.U.Z, va fi destinată autorizării de construcții de locuințe și dotări – comerț / prestări servicii.

Modernizarea drumurilor existente, precum și realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de zone verzi și plantații de aliniament.

Arborii și arbuștii sunt în majoritate pereni, culorile și tipul de plantație fiind astfel ales încât să creeze o imagine diferit colorată în funcție de anotimp.

Prevenirea producerii riscurilor naturale – având în vedere amplasamentul cât și planeitatea acestuia nu sunt premise a se produce riscuri naturale.

Depozitarea controlată a deșeurilor – conform funcțiunii cât și specificului zonei, deșeurile menajere se vor colecta centralizat prin firme specializate, iar deșeurile tehnologice de asemenea prin firme specializate.

Deșeurile rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi transportate de către fiecare proprietar, pe cheltuiala proprie, în zonele special amenajate ale municipiului Arad pentru depozitarea acestui fel de deșeuri; nu se vor depozita nici măcar temporar pe terenurile virane din jurul amplasamentului.

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către fiecare proprietar în pubele amplasate în interiorul fiecărui lot, proprietarul fiind obligat să încheie un contract de prestări servicii cu o societate de salubritate, iar pentru colectarea deșeurilor reciclabile se propune amplasarea unei platforme colectare deșeuri reciclabile, amplasată în zona verde din partea de sud a amplasamentului.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc. - nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi – în incintă se vor amenaja spații verzi și plantate, precum și plantarea de pomi și arbuști în special pe perimetrul incintei și de-a lungul drumurilor și aleilor pietonale.

Tipurile, varietatea și densitatea vegetației noi se va coordona cu ansamblul zonei și respectiv cu indicii de zonă verde specificați și detaliați în regulamentul de urbanism. Accentul se va pune pe crearea unui peisaj adecvat și agreat de viitorii utilizatori la nivelul zonei verzi.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate – nu este cazul .

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană – prin realizarea acestei investiții zona va da amplasamentului un nou aspect urbanistic .

Valorificarea potențialului turistic și balnear – nu este cazul .

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor – nu este cazul.

Protecția solului și subsolului – toate spațiile din incintă sunt amenajate ca platforme, drumuri asfaltate, care sunt prevăzute cu sistem de colectare a apelor pluviale în condițiile descrise la capitolele anterioare, prin urmare nu există riscul poluării solului și subsolului.

Spații verzi – terenul liber din zona construcțiilor propuse, care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje, s-a amenajat ca spațiu verde cu rol de protecție și ambientare. Spațiile verzi reprezintă un procent de peste 55 % din totalul suprafeței împrejmuite în și amenajate aparținătoare investiției.

Arborii și arbuștii sunt în majoritate pereni, culorile și tipul de plantație fiind astfel ales încât să creeze o imagine diferit colorată în funcție de anotimp.

3.8. Obiective de utilitate publică.

Terenul aferent zonei studiate se compune din următoarele forme de proprietate:

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri proprietate publică de interes local sau național (drumuri) – domeniu public.

Zona nu adăpostește decât funcțiuni de interes local. Caracteristicile funcțiunilor propuse se vor putea definitiva numai după întocmirea proiectelor de execuție, obținerea avizelor și a autorizațiilor de construire necesare. Ritmul, maniera și amploarea acestor prevederi se mulează evident pe permisibilitățile legale și dublate de posibilitățile financiare ale investitorilor.

Terenul destinat circulației rutiere și pietonale, incluzând și alveolele de parcare și spațiile verzi din interiorul incintei însumând o suprafață totală de cca. 10.595,00 mp se va parcela separat și va trece din proprietatea privată a beneficiarului în proprietatea publică a municipiului Arad, după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

Pentru deservirea rutieră a viitoarei zone rezidențiale se propune continuarea prospectului stradal al străzii arh. Milan Tabacovici respectiv amenajarea unei rețele de străzi paralele dispuse pe direcția N-S în interiorul parcelei studiate. Continuarea străzii Arh. Milan Tabacovici va avea un prospect stradal de 9,60 m din care 6,00 m parte carosabilă mărginită pe partea cu amplasamentul studiat în prezentul proiect de 2 x 1,20 zone verzi, 1 x 1,20 m trotuare. Străzile propuse a fi amenajate în interiorul parcelei vor avea un prospect stradal de 14,80 m din care 6,00 m parte carosabilă mărginită de 2 x 2,20 zone verzi/parcaje și 2 x 1,20 trotuare și 2 x 1,00 zone verzi.

Structura rutieră propusă pentru străzile de deservire va fi alcătuită dintr-o îmbrăcăminte asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în rețeaua de canale existentă în zonă.

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

În urma aprobării prezentului Plan Urbanistic Zonal se va trece la construirea obiectivelor propriu-zise mai sus amintite.

Prin realizarea obiectivelor propuse se caută a se realiza o zonă rezidențială tip parc, în care omul și activitatea acestuia se va îngemăna cu mediul construit cu cel natural.

Beneficiarul, prin acest program, caută să asigure în condițiile legii terenul necesar construirii de locuințe noi, moderne, venind astfel în întâmpinarea cetățeanului prin crearea unei alternative viabile asupra condițiilor actuale de locuire.

Realizarea propunerilor preconizate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se încadrează în categoria lucrărilor de reabilitare și valorificare din punct de vedere ecologic a unui teren viran și subutilizat în momentul de față.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice și de gaze naturale necesare funcționării noului cartier de locuințe, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități.

De asemenea beneficiarul va realiza din fonduri proprii extinderea și lărgirea străzii Arh. Milan Tabacovici până la limita amplasamentului studiat, precum și toate rețelele de drumuri, trotuare, parcuri și zone verzi aferente cartierului nou propus, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate municipalității.

Toate aceste lucrări intră în sarcina exclusivă a beneficiarilor

Marandiuc Liviu – Marandiuc Elena - ARAD – Str. Dacilor Nr. 4.ap.1.

Mot Ginel Adrian – ARAD – Aleea Răsăritului nr.3 bl.21.ap.14 .

De asemenea se va avea în vedere înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse prin prezentul proiect în prevederile PUG -ului municipiului Arad.

5. REGLEMENTARI

Propunerile prezentului P.U.Z. se înscriu în prevederile P.U.G. al Municipiului Arad, precum și în propunerile de utilizare funcțională a prevederilor Regulamentului P.U.G.

Elaborarea prezentului P.U.Z. apreciază că realizarea acestei investiții va duce la dezvoltarea municipiului Arad, atât economic cât și urbanistic, și va elimina o serie de disfuncționalități existente în zonă.

6. ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 1586 / 24.09.2014
- Aviz Studiu de Oportunitate nr. 17 / 15.09.2014
- Extras de Carte Funciară – C.F. nr. 311804 – Arad .cad.311804

Sef proiect,

dipl. arh. Dinulescu Sandra

Proiectant de specialitate,

dipl. arh. Dinulescu Marian

Arad, noi. 2014

„3D PLANNING” S.R.L.
C.U.I. 21258860
J02 / 454.02.03.2007
Str. Dr. Ioan Suciul bl.19.sc.B.ap.3.
- ARAD -
Tel. : 0730007947
Fax. : 0372877747

Pr. Nr. 06 / 2014
Denumire Proiect:
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA REZIDENTIALA”
Str. Arh. Milan Tabacovici f.n.
Cartier Aradul Nou
c.f. nr. 311804 cad. 311804 – ARAD –
Beneficiar:
MARANDIUC LIVIU – MARANDIUC ELENA
Str. Dacilor Nr. 4 Ap. 1
– ARAD –
MOT GINEL
Aleea Răsăritului Nr. 3 Bl. 21 Ap. 14
– ARAD –

BENEFICIAR

MARANDIUC LIVIU – MARANDIUC ELENA

Str. Dacilor Nr. 4 Ap. 1
Arad

MOT GINEL

Aleea Răsăritului Nr. 3 Bl. 21 Ap. 14
Arad

„3D PLANNING” S.R.L.
C.U.I. 21258860
J02 / 454.02.03.2007
Str. Dr. Ioan Suciu bl.19.sc.B.ap.3.
- ARAD -
Tel. : 0730007947
Fax. : 0372877747

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA REZIDENTIALA” Str. Arh. Milan Tabacovici f.n. Cartier Aradul Nou c.f. nr. 311804 cad. 311804 – ARAD -
Amplasament	c.f. nr. 311804 cad. 311804 – MUNICIPIUL ARAD Județul ARAD
Beneficiar	Marandiuc Liviu – Marandiuc Elena ARAD – Str. Dacilor Nr. 4.ap.1. Mot Ginel Adrian ARAD – Aleea Răsăritului nr.3 bl.21.ap.14 .
Proiectant general	„3D PLANNING” S.R.L. – Arad
Proiectanți de specialitate	• „GEOMETRIC PLUS” S.R.L. – Arad • „ATELIER A” S.R.L. – Arad • „PATH’S ROUT” S.R.L. – Arad • „NORAS PROIECT” S.R.L. – Arad • P.F.A. „FROGACS GYORGY” – Arad • P.F.A. „BEGOV FRANCISC” - Arad
Număr contract	06/ 2014
Faza	P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE – PLAN URBANISTIC ZONAL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Director „3D PLANNING” S.R.L. - Arad	arh. Dinulescu Sandra

Nota: toate drepturile de autor privind prezenta documentație aparțin în exclusivitate „3D PLANNING” S.R.L. – ARAD. Nici un fragment al acestei documentații nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentații similare, sub nici o formă de reproducere, fără acordul autorului.

Arad, noi. 2014

„3D PLANNING” S.R.L.
C.U.I. 21258860
J02 / 454.02.03.2007
Str. Dr. Ioan Suciu bl.19.sc.B.ap.3.
- ARAD -
Tel. : 0730007947
Fax. : 0372877747

COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI.

SEF PROIECT : Arh. Dinulescu Sandra

ARHITECTURA.

„3D PLANNING” S.R.L. Arad : Arh. Dinulescu Marian
Arh. Dinulescu Sandra

INSTALATII.

INSTALATII APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA:
P.F.A. „FORGACS GYORGY” Arad : Ing. Forgacs Gyorgy

INSTALATII ELECTRICE
„NORAS PROIECT” S.R.L. Arad : Ing. Sandru Florin

INSTALATII GAZE
P.F.A. „BEGOV FRANCISC” Arad : Ing. Begov Francisc

DRUMURI, SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE

„PATH’S ROUT” S.R.L. Timișoara : Ing. Tamas Sergiu

RIDICARE TOPOGRAFICA.

„GEOMETRIC PLUS” S.R.L. Arad : Ing. Mot Maria

STUDIU GEOTEHNIC.

„ATELIER A ” S.R.L. Arad : Ing. Mechenici Adriana

Arad, noi. 2014

„3D PLANNING” S.R.L.
C.U.I. 21258860
J02 / 454.02.03.2007
Str. Dr. Ioan Suciul bl.19.sc.B.ap.3.
- ARAD -
Tel. : 0730007947
Fax. : 0372877747

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESEDATE

- FOAIE DE CAPAT
- BORDERU DE PIESE SCRISE SI DESEDATE
- DISPOZITII GENERALE – AFERENTE PLANULUI URBANISTIC ZONAL - „ZONA REZIDENTIALA” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n. - Arad
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ
- EXTRAS DIN PUG – ARAD – UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR. 32 / a

„3D PLANNING” S.R.L.
C.U.I. 21258860
J02 / 454.02.03.2007
Str. Dr. Ioan Suciu bl.19.sc.B.ap.3.
- ARAD -
Tel. : 0730007947
Fax. : 0372877747

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

U.T.R. NR. : 32 / a

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
- Regulii proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) reprezintă piesa de bază în aplicarea PUZ, el detaliind reglementările acestuia. Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ. RLU și PUZ aprobate devin acte de autoritate ale administrației publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la zona cu o suprafață de 37.579,00 mp, identificata prin CF nr. 311804 cad. 311804 – Arad, situat în teritoriul intravilan al municipiului Arad, cartier Aradul Nou, Str. Arh. Milan Tabacovici f.n.

2. Baza legala a elaborării

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. a fost elaborat având ca bază:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu Ordinul MLPAT

- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față:

PUG – Planul Urbanistic General al Municipiului Arad

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal „Zona rezidențială” – Str. Arh. Milan Tabacovici f.n, Arad - CF nr. 311804 cad. 311804 – Arad se aproba prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

3. Domeniul de aplicare.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Această zonificare este în concordanță cu prevederile PUG și a Regulamentului de Urbanism aferent acestuia.

După aprobare, zona figurată în planșa de Reglementări urbanistice a Planului Urbanistic Zonal, va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7 / 1996.

Impărțirea terenului (în zone și subzone) a fost evidențiată în planșa care cuprinde delimitarea UTR-urilor.

Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. UTR-urile sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor din PUZ, delimitate convențional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională; se conturează pe străzi, limite cadastrale, după caz, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese.

Stabilirea UTR se face în cadrul PUG, preluându-se ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale în cadrul PUZ. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se pot formula și aplica același set de prescripții.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie, cu un coeficient de edificabilitate de 70%.

Funcțiunea principală a zonei stabilită prin prezentul PUZ este de locuințe cu funcțiuni complementare.

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 la HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren intravilan aparținând teritoriului administrativ al municipiului Arad, cartier Aradul Nou, Str. Arh. Milan Tabacovici f.n., CF nr. 311804 cad. 311804 – Arad, în suprafață de 37.579,00 mp, beneficiari Marandiu Liviu Ioan Tiberiu, Marandiu Elena și Moț Ginel Adrian

Se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Terenuri agricole în extravilan

Nu este cazul

- Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea armatoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico – edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico – edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

- Suprafețe împădurite

Nu este cazul

- Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul

- 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.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

- Zone construite protejate:

În prezenta Unitate Teritorială de Referință nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național sau local.

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

- Siguranța în construcții:

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50 / 1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264 / 1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925 / 1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77 / N / 1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

- **Expunerea la riscuri naturale:**

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

- **Expunerea la riscuri tehnologice:**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

- **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:**

În prezenta Unitate Teritorială de Referință nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- **Utilizări permise:**

- Se vor autoriza lucrări de întreținere, renovare, modernizare și extindere și desființare pentru clădirile existente, și construire de clădiri noi, în condițiile Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, și a Legii Nr. 10/1995 cu modificările și completările ulterioare;
- Se va autoriza execuția construcțiilor destinate instituțiilor de utilitate publică, amenajări, spații comerciale și de servire, cu amplasamente în terenurile nou introduse în intravilan, spații verzi și perdele de protecție;
- Construirea de locuințe individuale sau cuplate cu caracter semi-urban cu garajele aferente;
- Construirea de locuințe colective pentru maximum 2 familii;
- Conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit;
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Amplasarea construcțiilor doar după întocmirea de P.U.D. sau P.U.Z., pentru zonele nou introduse în intravilan;
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea mediului înconjurător;
- Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea propusă prin prezentul P.U.Z.;
- Se vor obține avize conforme de la administratorul căilor și infrastructurii transportului rutier;
- Se vor obține avize conforme de la inspectoratul de protecție a mediului.

- **Interdicții temporare de construire:**

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

- **Interdicții permanente de construire:**

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;

- Spații de întreținere auto;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- Depozite de deșeuri;
- Construcții și amenajări generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru această zonă;

Constituie contravenție nerespectarea de către persoanele fizice și juridice a distanțelor minime de protecție sanitară stabilite prin normele de igiena referitoare la zonele de comerț și prestări servicii (O.G.R. nr. 108/1999).

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor explozive în clădiri cu locuințe.

- Asigurarea echipării edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale, ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților, funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier sau feroviar, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărire comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate, etc.), care se asigură de regula prin bugetele locale.

Extinderea rețelilor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

În cazul unor investiții (parcelări, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

• Utilizări permise:

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

• Utilizări permise cu condiții:

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

• Utilizări interzise:

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă ca terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Subzonele: L, IS, C, TE

- **Asigurarea compatibilității funcțiilor:**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, - funcțiunea de locuințe unifamiliale, funcțiune stabilită prin prezentul regulament.
- (2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei sunt prevăzute în prezentul regulament.

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau a localității, zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora constatate, admisibile sau propuse. De asemenea, se reglementează modalitatea de construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și clădirilor valoroase, etc.)

- Identificarea capabilității dintre destinația construcției propuse (inclusiv terenul aferent) și funcțiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasată, se face, în situația autorizării directe pe baza prezentului Regulament, prin analiza raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei.
- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. Nr. 32 / a se stabilesc:

- Funcțiunile dominante – rezidențială, compusă din locuințe cu caracter urban, cu regim de înălțime variabil, de la Parter, respectiv S + P la S + P + 1E + M.
- Funcțiuni complementare – servicii, spații verzi amenajate și de protecție, accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

• **Utilizări permise:**

Toate construcțiile și lucrările pentru locuințe și dotări pentru care au fost rezervate terenuri.

• **Utilizări interzise:**

Orice fel de construcții și amenajări, care prin funcțiunea lor produc disconfort urban: unități de producție industrială, sau agricolă, care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibrații sunt interzise.

Subzonele: L, IS, A, C, SP, GC, TE.

- **Procentul de ocupare a terenului:**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită de prezentul regulament.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = SC/ST \times 100$$

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul Regulament.

Locuințe
- 40%
- 60%

- construcții, alei, drumuri și parcaje
- spații verzi amenajate, perdele de protecție

Procentul de ocupare a terenului, calculat pentru fiecare parcela este considerat limita superioară de ocupare a terenului.

Zona are caracter rezidențial (locuințe cu dotări aferente în regim de înălțime variabil de la Parter, S + P la S + P + 1E + M) → **P.O.T. = 40 %**

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de alte prevederi ale Codului Civil înscrise în Cartea Funciară, cum ar fi:

- Servitutea privind picătura streșinilor
- Servitutea de a zidi pe un fond

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

Se propune **C.U.T. maxim = 1,2**

Subzonele, L, IS, C.

- **Lucrări de utilitate publică:**

(1) Autorizarea altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor și a județelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri și instituirea după caz a unor servituți de utilitate publică.

Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol se fac în conformitate cu prevederile legale.

• **Utilizări permise:**

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

• **Utilizări interzise:**

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

Subzonele: L, IS, A, C, SP, GC, TE.

- **Domeniul de aplicare:**

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul Municipiului Arad, și face parte din teritoriul administrativ al Municipiului Arad. La nivelul terenului studiat în suprafață de 37.579,00 mp, s-a delimitat următoarea zonă funcțională:

Zona rezidențială – locuințe unifamiliale individuale de tip izolat sau cuplat, cu funcțiuni complementare, dotări / comerț și prestări servicii.

- **Utilizări permise:**

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona rezidențială:

- Locuințe individuale de tip izolat sau cuplat în regim de înălțime de la Parter, S + P la S + P + 1E + M,
- Amenajări aferente locuințelor
- Căi de acces carosabile și pietonale pavate,
- Parcaje supraterane
- Spații plantate
- Locuri de joacă pentru copii
- Spații pentru sport și recreere
- Construcții pentru echipare tehnică
- Imprejmuiri
- Drumuri în incintă cu acces public

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona pentru dotări și servicii publice:

- Servicii, comerț, alimentație publică,
- Comerț cu amănuntul
- Unități de învățământ școlar și / sau preșcolar
- Dotări de sport și agrement
- Parcaje la sol
- Spații libere pietonale
- Spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii
- Construcții pentru echiparea tehnico – edilitară
- Căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public
- Alte funcțiuni compatibile

- **Utilizări permise cu condiții:**

Profil funcțional admis cu condiționări pentru – zona rezidențială.

Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.;

Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc., cu condiția asigurării unui acces separat. Clădirile cu funcțiuni comerciale și servicii vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale.

Se va urmări un grad redus de perturbare a locuirii și limitarea orarului de funcționare conform legislației în vigoare.

- **Interdicții temporare:**

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile majore de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

- **Utilizări interzise:**

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru –zona rezidențială:

- Schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații,
- Schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare)
- Construcții provizorii de orice natură
- Depozite en-gros sau mic-gros
- Depozitări materiale refolosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Stații de întreținere auto
- Stații de betoane
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcții învecinate

- **Interdicții permanente (definitive):**

- Pe culoarele rezervate amplasării rețelei de căi de comunicații interioare (străzi majore, principale, drumuri de incintă cu acces public) prevăzute în PUZ, cu excepția construcțiilor subterane (subsol)

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii și valori maxime pentru POT și CUT

- Orientarea față de punctele cardinale:

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism – RGU

(2) Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

(3) Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1 – 1,1/2 h.

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare și Ordinului Ministrului Sănătății 119/2014.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii armatoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

Se vor respecta prevederile Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare și Ordinului Ministrului Sănătății 119/2014.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerului, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.

Subzonele L, IS, GC, TE.

- Amplasarea față de drumuri publice:

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare;
- b) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- c) Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

2) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuințe și dotări este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

„Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție”

- Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc prin prevederile prezentului Regulament și prin planurile urbanistice și de amenajarea teritoriului, având în vedere amenajările necesare drumurilor publice, corespunzătoare traficului existent și de prognoză.

- Lucrările autorizate în zona drumului se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

- Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport, gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

- **Zonele drumurilor** sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, după cum urmează:

- până la 22 m - în cazul drumurilor naționale.

- Terenurile cuprinse în zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

- Ministerul Transporturilor, prin Administrația Națională a Drumurilor și Ministerul de Interne prin Inspectoratul General al Poliției emit acordul comun pentru avizarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, după constatarea respectării prevederilor legale.

- **Utilizări permise:**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții:**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice .

- **Utilizări interzise:**

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Subzonele – L, IS, A, C, SP, GC, TE.

- **Amplasarea față de aliniament:**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 / 1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

În sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul semi-privat, respectiv domeniul public.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejmuiri, spații verzi.

1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;
- autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii, PUZ în acest caz.

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa nr. P 06/2014 – 04/A - conținând Reglementari Urbanistice, respectiv:

- în cazul parcelelor destinate locuințelor individuale de tip izolat sau cuplat aflate pe laturile de est și vest ale amplasamentului, retragerea obligatorie este de 6,00m
- în cazul parcelelor destinate locuințelor individuale de tip izolat sau cuplat aflate în zona centrală a amplasamentului, având dimensiunile parcelelor mai mici, retragerea obligatorie este de 4,00m
- se permite alinierea la frontul stradal a construcțiilor de adăpostesc garajul sau carport-ul, având un regim de înălțime obligatoriu impus Parter

Subzona – L, IS.

- Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art.612 din Codul Civil.

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

c) clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau izolat cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating să fie cel puțin egală cu 3m.

d) distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

e) construcțiile amplasate izolat vor respecta distanța de minimum jumătate din înălțimea maximă la cornișă ($h/2$) față de limitele laterale.

f) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m)

Distanța minimă de la construcție până la limita separatoare posterioară este de minim 6,00 m

- Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

- În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum 2,00 m. Distanțele vor fi în concordanță cu reglementările specifice aprobate prin Hotărâri ale Consiliului Local și vor fi precizate prin Certificatele de Urbanism ce vor fi emise.
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora în condițiile respectării prevederilor prezentului regulament de urbanism și a codului civil.

- Nu se admit calcane spre vecini, decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
- Clădirile vor putea fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto în parcela, având minimum 3,00 m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 600 mp.
- Construcțiile amplasate izolat vor respecta distanța de minimum jumătate din înălțimea maximă la cornișă ($h/2$) față de limitele laterale
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe bază avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- *Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelei:*
 - Clădirile pentru locuințe se vor putea amplasa la minimum 6,00 m față de limita posterioară a lotului (conform prevederilor din planșa nr. P 06/2014 – 04/A, conținând Reglementari Urbanistice). Este posibilă amplasarea de anexe sub aceasta distanță cu condiția că acestea să nu depășească înălțimea de 3,00 m la cornișă de la cota terenului
- *Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente:*
 - Se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă de la stradă.

Amplasarea clădirilor pe o parcela în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 114/2014.

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc la: pentru zona de locuințe individuale de tip cuplat sau izolat și zona cu funcțiuni complementare în regim de înălțime de la Parter, S + P la S + P + 1E + M, se prevede POT maxim de 40 % și CUT maximă de 1,2.

Subzona – L, IS

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcela și drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

- Construcțiile care nu beneficiază de accese directe conform alin. 2) al art.25 vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

- Prin autorizația specială de construire precizată la alin 3) al prezentului articol se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții prezentate se face în raport cu:

- **destinația, structura funcțională și capacitatea construcției** corespunzător

conditiilor de amplasament;

- **accesele dimensionate ca numar si capacitate in functie de caracteristicile constructiei** proiectate si a altor cladiri existente deservite in totalitate sau partial, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice;
- **accesele directe la rețeaua majora de circulatie urbana sau din teritoriu** – drumul national cu circulatie continua sau discontinua;
- **conditiile de fluenta, securitate, confort si buna desfasurare a circulatiei generale** pentru toti participantii la trafic (trafic usor, greu, pietonal, biciclisti, transport in comun).

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.

Pentru curtile interioare situate la diferente mai mari de 0,50 m (fara acces carosabil) se asigura numai acces pentru personalul de interventie (tregeri pietonale), cu latime de min. 1,50 m si inaltime de 1,90 m.

- Pentru realizarea acceselor carosabile prevazute la alin. 4) al prezentului Regulament este necesara obtinerea autorizatiei speciale (de racordare) emisa de administratorul drumului public. Documentatia se prezinta pentru avizare tuturor factorilor (apa –canal, telefonie, electrice, etc.) stabiliti prin lege.

In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Numarul si configuratia acceselor se determina in cadrul zonei studiate in functie de destinatia cladirilor, conform anexei 4 la RGU, adica:

1. accese carosabile pentru locatari,
2. acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
3. pentru deservirea rutieră a viitoare zone rezidențiale se propune continuarea prospectului stradal al străzii Arh. Milan Tabacovici respectiv amenajarea unei rețele de străzi paralele dispuse pe direcția N-S în interiorul parcelei studiate. Continuarea străzii Arh. Milan Tabacovici va avea un prospect stradal de 9,60 m din care 6,00 m parte carosabilă mărginită pe partea cu amplasamentul studiat în prezentul proiect de 2 x 1,20 zone verzi, 1 x 1,20 m trotuare. Străzile propuse a fi amenajate în interiorul parcelei vor avea un prospect stradal de 14,80 m din care 6,00 m parte carosabilă mărginită de 2 x 2,20 zone verzi/parcaje și 2 x 1,20 trotuare și 2 x 1,00 zone verzi.
4. structura rutieră propusă pentru străzile de deservire va fi alcătuită dintr-o îmbrăcăminte asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.
5. apele meteorice de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în rețeaua de canale existentă în zonă.

- **Utilizari permise:**

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

- **Utilizari admise cu conditii:**

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin.(2) al prezentului articol.

- **Utilizari interzise:**

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

Subzonele – L, IS, A, C, SP, GC, TE.

- **Accesele pietonale:**

1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pitonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

2) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg: caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau dupa caz, pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Astfel accesele pietonale in incinta cu propuneri se vor realiza la Nord pe Str. Arh. Milan Tabacovici pe un trotuar de 1,20 m.

In interiorul incintei, drumurile principale sunt flancate pe amele parti de trotuare avand 1,20 m latime.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Ramele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor, se vor respecta, in toate situatiile, prevederile N 051 / 2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

• **Utilizari permise**

Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

• **Utilizari admise cu conditii:**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de terecere);

• **Utilizari interzise:**

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale. Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al zonei.

Subzonele – L, IS, A, C, SP, GC, TE.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- **Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente:**

1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

2) Pentru alte categorii de constructii, cum ar fi cele avand functiunea de locuinte, se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

3) Prevederile alin. 2) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

Prevederile Regulamentului local de urbanism, elaborate in conformitate cu normele in vigoare au ca scop, prin obligatia asigurarii echiparii tehnico - edilitare a noilor constructii,

cresterea confortului urban in localitate.

Conform prevederilor prezentului articol, autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente, in urmatoarele conditii:

- Cand beneficiarul **constructiei apartinand altei categorii decat locuintele individuale** se obliga, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa prelungeasca reseaua existenta (daca aceasta are capacitatea necesara), sa mareasca daca e necesar capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele, autorizatia de construire este acordata in conditiile in care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbansim.

- Cand subzona pe teritoriul careia urmeaza a fi amplasata constructia **nu dispune de retele publice de apa si canalizare**, autorizarea constructiilor (indiferent de destinatie) se face in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului precum si prevederile Codului Civil (art.610);
- in momentul realizarii retelei centralizate publice a localitatii, beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua retea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

Fantana reprezinta o instalatie locala de aprovizionare cu apa, individuala sau publica. In situatia in care constructia fantanii nu asigura protectia apei, iar adancimea acviferului folosit este mai mica de 10 m, amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel puțin 10 m de orice surse posibile de poluare. Indepartarea apelor uzate menajere In cazul unitatilor comerciale si de prestari servicii neracordate la un sistem de canalizare se poate face prin fose septice ecologice vidanjabile, proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel puțin 10 m fata de cea mai apropiata unitate comerciala si de prestari servicii.

Subzonele – L, IS, A, C, SP, GC, TE.

- **Realizarea de retele edilitare:**

1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

- In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in zonele din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmeaza a fi inglobate ulterior in intravilan, autoritatile publice locale pot decide, in conformitate cu atributiile ce le revin conform legii, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

- Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice **apartin domeniului public national sau local** dupa caz.

- Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice se pot finanta si de catre un investitor sau beneficiar interesat, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale; lucrarile edilitare astfel relizate apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii.

- Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe **terenurile proprietate privata** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- Indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

- Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se

autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (in functie de importanta lucrarilor si de conditiile de realizare sub aspect juridic si financiar).

Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Subzonele – L, IS, A, C, SP, GC, TE.

- **Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:**

1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate la serviciul public sunt proprietatea publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

3) Lucrarile prevazute la alin.1) si 2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

- Retelele edilitare fac parte, alaturi de reseaua de drumuri si strazi (cu traseele carora sunt asociate) din categoria utilitatilor aflate **in serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate apartine, de regula, **domeniului public**, iar construirea si intretinerea retelelor si instalatiilor edilitare publice constituie **lucrari de utilitate publica. Instalatiile si retelele publice sunt, dupa caz, in proprietatea statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale.**

- Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze , telecomunicatii, fac parte din sistemul national si sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

- Retelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a comunei sau judetului, daca legea nu dispune altfel. Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, termice, energie electrica si telefonie) se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

- Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar partial sau in intregime, dupa caz in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale. Prevederile prezentului articol al Regulamentului General de Urbanism privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor.

Lucrarile edilitare (drumuri, retele si instalatii) astfel realizate trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii, urmand a fi luate in evidenta cadastrala.

- Fac exceptie de la prevederile alin.1) al prezentului articol retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitori privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

Subzonele – L, IS, A, C, SP, GC, TE.

Alimentarea cu apă potabilă.

Apa potabilă pentru satisfacerea nevoilor gospodărești și publice din ansamblul rezidențial propus va fi asigurată din sistemul de distribuție a apei existentă pe strada Arh.

Milan Tabacovici, aparținând sistemului de alimentare cu apă a municipiului Arad

În acest scop, pentru alimentarea consumatorilor din viitorul ansamblu rezidențial, se propune extinderea rețelei de distribuție a apei, din țevă PE-HD80, Pn6, De125 mm, pe care vor fi dispuși hidranți de incendiu cu debitul de $Q_{ie}=5,00$ l/s.

Numărul locuitorilor din zona studiată este de $N=145$ persoane, în cele 56 locuințe unifamiliale propuse iar bransamentele individuale se vor realiza din conducte de PEHD, Dn32mm, cu contorizare individuală, fiind prevăzut câte un cămin de apometru pentru fiecare gospodărie, amplasate în dreptul gospodăriilor în domeniu public.

Lungimea totală a rețelei de distribuție va fi de $L=790$ m, iar numărul de hidranți exteriori de incendiu va fi de 8 buc.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Rețea de apă pentru stins incendiu.

Calculul necesarului de apă pentru combaterea incendiului se va face prin respectarea prevederilor cuprinse în SR 1343/1 -06, STAS 1478 și P 118/2 - 2013.

Debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție pe care sunt amplasați hidranții de incendiu exteriori cu Dn65mm, la distanțe de 100 m unul de altul, debitul de incendiu fiind de $Q_{ie}=5,00$ l/s.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Canalizarea apelor uzate menajere.

Pentru viitorul ansamblu rezidențial se propune un sistem de canalizare separativ constituit din colectoare pentru apele menajere din conducte de PVC-KG, Dn250mm și un sistem de canalizare pluvială din tuburi PVC De 200,250 și 315 mm aferente străzilor noi.

Rețeaua de canalizare menajeră se va realiza cu conducte din PVC-KG, Dn250mm, pentru canalizări exterioare, va avea lungimea de $L=490$ m.

Racordurile de la locuințele individuale se vor realiza cu conducte din PVC, Dn110mm.

Pe rețeaua de canalizare menajeră, în punctele caracteristice vor fi dispuse cămine de vizitare din tuburi de beton, c.f STAS 2448-82. Panta de montaj a rețelei de canalizare va fi de $I=0,005$, cu descărcare în colectorul menajer existent pe strada Arh. Milan Tabacovici.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Canalizarea apelor meteorice.

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile, de pe zonele verzi cât și de pe curțile și clădirile de locuit propuse.

Apele de pe platforme și străzi vor fi colectate prin guri de scurgere, prevăzute cu

grătare carosabile. Colectarea apelor meteorice se va face prin tuburi de PVC-KG, cu Dn 200, racorduri la colectoare și Dn 250-315 mm colectoarele stradale. Panta de montaj va fi de $I=0,003+0,005$ și va evacua debitul de apă meteorică în canalul Țiganca.

Lungimea sistemului de canalizare pluvială va fi de $L = 575$ m.

Descărcarea apei pluviale în canalul Țiganca se va face prin intermediul gurii de vărsare în mal, $D = 300$ mm, realizat din beton armat, în malul canalului.

Malurile canalului câte 5 m amonte și aval de gura de vărsare vor fi protejate prin perechi cu dale de beton prefabricate rostuite cu mortar de ciment.

Toate rețelele propuse vor fi pozate în subteran prin săpătură deschisă.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Alimentarea cu energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică a noilor imobile și a iluminatului public pe noile străzi se va putea face în prima fază prin extinderea rețelelor de distribuție de joasă tensiune și iluminat stradal existente pe străzile cele mai apropiate. Odată cu creșterea numărului de noi consumatori se va putea instala un post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă de beton, care se va alimenta cu energie electrică din linia aeriană de medie tensiune existentă pe str. Arh. Milan Tabacovici.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice către consumatori să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea clădirilor cât și a iluminatului stradal.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție Banat SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Rețele de telecomunicații

Pentru racordarea noilor imobile la serviciile de telecomunicații este necesară extinderea rețelelor de telecomunicații existente pe str. Arh. Milan Tabacovici. Rețelele de telecomunicații se vor poza subteran până la punctele de racord ale clădirilor.

Condiții și restricții impuse de furnizor:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor de telecomunicații în teren

- pozarea cablurilor de telecomunicații pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telecomunicații se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Alimentarea cu gaze naturale.

Având în vedere că în apropierea cartierului rezidențial propus, există rețele de gaze naturale, asigurarea energiei termice necesară încălzirii spațiilor pe timp de iarnă respectiv pentru prepararea apei calde menajere se propune a se realiza prin centrale proprii pe gaz, capabile să furnizeze atât agentul termic pentru rețeaua proprie de încălzire cât și pentru apa caldă menajeră.

Folosirea gazelor naturale este avantajoasă din punct de vedere economic, față de alte surse de energie (solid, lichid, electric), cât și sub aspectul unui randament mai ridicat al instalațiilor, cu posibilitatea întreținerii și exploatării acestora.

Exploatarea rațională a combustibilului și cerințele moderne, necesită împlinirea următoarelor funcții mai importante, cum ar fi:

- utilizarea gazelor naturale cu randament ridicat;
- posibilitatea reglării temperaturii;
- supravegherea arderii;
- eliminarea gazelor în exterior;
- exploatare fără dificultăți;

respectiv, considerente de mediu- utilizarea gazelor naturale reduce poluarea mediului ambiant la minimum, în comparație cu alte surse.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a Zonei rezidențiale str. M. Tabacovici f.n. - Aradul Nou,, sunt necesare următoarele lucrări:

- extinderea rețelei de gaze naturale de presiune redusă, existentă pe strada M. Tabacovici, până în dreptul zonei rezidențiale;
- realizarea pentru fiecare imobil a unui branșament de gaze naturale și a unui post de reglare -măsurare.

Rețeaua de distribuție gaze naturale de presiune redusă se va executa cu țeavă din polietilenă (conform SR ISO 4437) PE100, SDR 11 și vor avea diametrul de DN 63x5,8 mm, și se va cupla cu rețeaua de distribuție gaze naturale presiune redusă existentă pe str. M. Tabacovici.

Conductele se vor monta subteran, în teritoriu public.

La proiectarea și execuția lucrărilor de gaze naturale se vor respecta Normele Tehnice pentru Proiectarea, Executarea și Exploatarea Sistemelor de Alimentare cu Gaze Naturale (NTPEE – 2008).

La elaborarea următoarelor faze de proiectare se va ține cont de etapele racordării la Sistemul de Distribuție Gaze Naturale (SDGN), conform H.G 1043/2004 , respectiv se va obține avizul tehnic și acordul de acces de la furnizorul licențiat de gaze -E-ON GAZ DISTRIBUȚIE S.A. ROMÂNIA.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Terenul se va utiliza conform **bilantului teritorial**:

Bilanț teritorial incintă – propunere

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
FANETE	37.579,00	100,00%	-	-
LOCUINTE UNIFAMILIALE - EXISTENT -	-	-	-	-
GOSPODARIRE COMUNALA - PEPINIERA	-	-	-	-
CANAL TIGANCA	-	-	-	-
TALUZ	-	-	-	-
SP. VERZI AMENAJATE	-	-	-	-
SP. VERZI NEAMENAJATE	-	-	-	-
DRUM ASFALT	-	-	-	-
DRUM PIATRA	-	-	-	-
TROTUARE, ALEI PIETONALE	-	-	-	-
LOCUINTE UNIFAMILIALE - PROPUS -	-	-	14.371,00	38,24%
DOTARI-COMERT/PRESTARI SERVICII-PROPUS	-	-	140,00	0,37%
SP. VERZI AMENAJATE – LOCURI DE JOACA - PROPUS	-	-	10.743,00	28,60%
DRUM, PLATF. - PROPUS	-	-	4.364,00	11,61%
PARCARI PROPUS	-	-	1.312,00	3,49%
TROTUARE, ALEI - PROPUS	-	-	6.649,00	17,69%
TOTAL ZONA STUDIATA	37.579,00	100,00%	37.579,00	100,00%

POT EXISTENT = 0,00 %

CUT EXISTENT = 0,00

POT PROPUS = 38,61 %

CUT PROPUS = 1,15

- Parcelarea:

- Se vor asigura prin parcelare conditiile necesare pentru obtinerea unor loturi construibile (suprafata minima de 420,00 mp pentru cladiri izolate sau cuplate cu front de minim 14,50m).
- Adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.
- Parcelarile pot fi aprobate doar in baza unui proiect P.U.Z. Parcelarile vor respecta prescriptiile Art.30 din Hotararea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. si Cap.II 9 din R.L.U.
- Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
 - asigurarea echiparii tehnico - edilitare necesare;
 - forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament. Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioare (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si cu prevederile documentatiei de urbanism), este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.
- Principali factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:
 - conditiile cadrului natural;
 - functiunea principala a zonei in care sunt amplasate;

- folosinta terenului parcelor;
 - regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea, modul de dezvoltare istorica, functiunile economice dominante etc.)
 - accesul la parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri.
 - posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.
 - Lipsa echiparii cu retele de apa si canalizare conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (puturi pentru alimentare cu apa si fose septice ecologice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.
- Intrucat, conform legilor si normativelor tehnice in vigoare, necesitatea respectarii distantelor de protectie sanitara conduce la marirea corespunzatoare a suprafetei parcelei, precum si a frontului la strada, parcelarile cu un numar egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu conditia adoptarii unor solutii de echipare colectiva.

Subzona – L, IS

- **Inaltimea constructiilor:**

La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere:

- Protejarea si punerea in valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea insoririi constructiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora.
- Regimul de inaltime general impus constructiilor este de la **Parter, S + P la** pana la max. **S +P + 1E + M.**
- Autorizatiile de constructie eliberate, vor urmari generarea unor grupuri de cel putin trei case invecinate, ce sa pastreze un regim de inaltime similar;
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.
- In sensul prezentului regulament, cladirile imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.
- Stabilirea inaltimii constructiilor se poate face pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu ceilalti parametri care definesc conditiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, dupa cum urmeaza:
 - protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent;
 - respectarea regulilor de compozitie arhitectural – urbanistica a zonei sau ansamblul urban;
 - asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor (programe de arhitectura);
 - asigurarea compatibilitatii functionale a constructiilor cu functiunea dominanta din subzonele in care sunt amplasate, prin analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare si asupra capacitatii retelelor tehnico-edilitare din zona.
 - respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare, in conformitate cu prevederile legii, pentru constructia respectiva, cat si pentru constructiile din zona invecinata.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei.

Regimul de inaltime stabilit de prezentul regulament este de **Parter, S + P la** pana la max. **S +P + 1E + M.**

Înălțimea maximă a construcțiilor la ultima cornisă este stabilită astfel:

H max. 15,00 m

H cornisă max. = 11,00 m

Subzonele – L, IS.

- **Aspectul exterior al clădirilor:**

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

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

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- învelitori din țigle sau tip terasă;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

Fațadele laterale și posterioare se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stănjeni traficul auto sau pietonal.

Subzonele – L, IS, TE

- **Parcaje:**

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 / 1996 republicată, a anexei 5 din Regulamentul General de urbanism RLU și a normativelor în vigoare.
- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se poate face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor locale.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Se va asigura minim 1 loc de parcare în incinta de tip garaj, car-port, pergolă sau în aer liber.
- Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- În cazul garajelor cu pardoseală sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

- Constructiile de garaje vor fi realizate din aceleasi materiale si in acelasi spirit ca si cladirile de locuit (inclusiv acoperire cu sarpanta sau invelitori tip terasa).
- Caile de comunicatie vor beneficia de spatii de paracre aferente, in functie de categorie, destinatie si de numarul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

Subzonele – L, IS, TE

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

- Spatii verzi si plantate:

- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.
- Se vor asigura spatii verzi in procentul de minim 25,00 % din suprafata totala a amplasamentului aferent investitiei,
- Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma des patii verzi amenajate si de plantatii de protectie.
- Este obligatorie plantarea cel putin a unui arbore de talie inalta pentru fiecare 150 mp de lot.
- Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa incheierea lucrarilor de constructie, constand in: plantatii de aliniamet, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisagere cu arbusti, partere florale, gazon.

Subzona – SP

- Imprejmuiri:

- In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:
 - imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
 - imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/ sau integrarii cladirilor in carcaterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.
- Inaltimea admisa a imprejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 2,00 m de la nivelul trotuarului (terenului), iar stalpii imprejmuirii nu vor depasi 2,20 m. Inaltimea maxima a soclului unei imprejmuiri, parapet plin va fi de maxim 0,60 m de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioara a imprejmuirii va fi obligatoriu transparenta. De la casa pana in spatele lotului, se pot realiza imprejmuiri opace, cu o inaltime de max. 2,00 m.
- Se recomanda imprejmuiri vegetale sau imprejmuiri transparente imbracate in vegetatie, atat spre aliniamentul stradal, cat si intre proprietati. Gardul viu folosit ca imprejmuire intre doua proprietati va avea o inaltime de minim 1,50 m, fiind pozitionat la 0,50 m de linia despartitoare a celor doua proprietati.

Subzonele – L, IS, TE.

CRITERII DE APRECIERE A AMPLASARII SI CONFIRMARII IMPREJMUIRILOR:

- **Configuratia** imprejmuirilor este determinata de urmatoorii **factori urbanistici**:
 - pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare);
 - functiunea constructiei care este amplasata pe parcela;
 - caracteristicile cadrului natural;
 - caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu tesut compact, realizate in sistemul curtilor inchise partial sau total, zone cu constructii insiruite, realizate grupat la limita parcelor, sau izolate pe suprafetele acestora.);
 - modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor in localitati urbane cu diverse tipologii si tendintele actuale de realizare a acestora in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

Elementele care caracterizeaza imprejmuirile sunt:

- Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente. Exceptiile pot fi reprezentate de functiunea cladirilor (obiective speciale etc.)
- Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara a cladirii vor fi de preferinta opace. Inaltimea maxima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 metri.
- Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale suficient de rezistente si de bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si sa fie vopsite in culori distincte de cele ale mediului ambiant.
- Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

Aspectul exterior al imprejmuirilor, ca si cel al cladirilor pe care le protejeaza, nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

- In vederea conservarii caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomanda imprejmuirile traditionale, in acord cu arhitectura cladirilor.
- Portile se vor deschide spre incinta.

Nu se recomanda construirea la aliniament a imprejmuirilor opace, mai inalte de 2 m, decat in cazuri justificate, de separare a unor servicii funcționale.

Pentru punerea in valoare a constructiilor publice, se recomanda relizarea imprejmuirilor transparente sau din gard viu.

Subzonele – L, IS, A, C, SP, GC, TE.

- **Gestionarea deseurilor:**

Depozitarea controlată a deșeurilor – conform funcțiunii cât și specificului zonei, deșeurile menajere se vor colecta centralizat prin firme specializate, iar deșeurile tehnologice de asemenea prin firme specializate.

Deseurile rezultate in urma lucrarilor de construire vor fi transportate de catre fiecare proprietar, pe cheltuiala proprie, in zonele special amenajate ale municipiului Arad pentru depozitarea acestui fel de deseuri; nu se vor depozita nici macar temporar pe terenurile virane din jurul amplasamentului.

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre fiecare proprietar in pubele amplasate in interiorul fiecarui lot, proprietarul fiind obligat sa incheie un contract de prestari servicii cu o societate de salubritate, iar pentru colectarea deseurilor reciclabile se propune amplasarea unei platforme colectare deseuri reciclabile, amplasata in zona verde din partea de sud a amplasamentului.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale.

- L – locuire,
- IS – institutii si servicii
- A – unitati agricole -pepiniera
- C – cai de comunicatie
- SP – spatii plantate, perdele de protectie, agrement, sport
- GC – gospodarie comunală
- TE – echipare edilitara.

UTILIZARI PERMISE:

- construirea de locuinte individuale sau cuplate cu caracter semi-urban cu garajele aferente;
- construirea de locuinte colective pentru maximum 2 familii;
- conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit;
- este permisa utilizarea unor spatii de la parterul unor cladiri de locuit pentru comert, servicii, sau activitati ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestari servicii, etc.);
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcuri;
- constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator;

INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica, impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara asigurarea conditiilor de rezervare a suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor pietonale si carosabile;

INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise urmatoarele activitati:

- Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite;
- Statii de intretinere auto;
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Panouri mari publicitare in spatiile verzi de aliniament sau parcuri;
- Depozite de deseuri.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

FUNCTIUNEA DOMINANTA:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban, cu un regim de înălțime **Parter, S + P la S +P + 1E + M**

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Spații verzi amenajate
- Accese carosabile, pietonale, piste ciclisti, parcaje, garaje
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente,
- Servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile reprezintă instrumentele operationale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

S-a stabilit o singură Unitate Teritorială de Referință pe zona funcțională, denumită U.T.R. Nr. 32 / a, care după aprobarea prezentului P.U.Z. va face parte integrantă din U.T.R. Nr. 32 a P.U.G.-ului avizat.

VI. CONLUZII

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera, vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

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

Sef proiect,

dipl. arh. Dinulescu Sandra

Proiectant de specialitate,

dipl. arh. Dinulescu Marian

Arad, noi. 2014



Nr. 316/18.11.2014

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)
„Zonă rezidențială” Str. Arh. Milan Tabacovici f.n., mun. Arad

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad.71798 din 14.11.2014;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad.62548/A2 din 28.10.2014, în conformitate cu prevederile Ordinul 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. 71798 din 14.11.2014 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- Avizul Tehnic al Arhitectului Șef nr. 15 din 13.11.2014;
- 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) 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 rezidențială” str. Arh. Milan Tabacovici f.n., Mun. Arad, beneficiari: Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu și Marandiuc Elena, Moș Ginel; elaborator: S.C. “3D PLANNING” S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu S. Sandra, proiect nr. 06/2014, suprafața aferentă lotului reglementat: 37579 mp, înscrisă în CF nr. 311804 Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize.

Art. 2. Condiții de construire aprobate: funcțiunea principală - locuințe individuale; indicatori urbanistici: POT max/lot-40%, CUT max/lot-1,2, regim maxim de înălțime: S+P+2E (H max la cornișă=11 m).

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 Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu, Marandiuc Elena și Moț Ginel și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ și a Regulamentului Local de Urbanism RLU
„Zonă rezidențială” Str. Arh. Milan Tabacovici f.n., mun. Arad

- beneficiari: Marandiu Liviu Ioan Tiberiu și Marandiu Elena, Moț Ginel
- elaborator: S.C. “3D PLANNING” S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu S. Sandra, proiect nr. 06/2014;
- suprafața aferentă lotului reglementat: 37579mp, înscrisă în CF nr. 311804 Arad.

Având în vedere:

- raportul de specialitate întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr15/13.11.2014 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 Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

- funcțiunea principală: zonă de locuințe individuale
- indicatori urbanistici: POT max/lot-40%; CUT max/lot-1,2;
- regim maxim de înălțime: S+P+2E (H max la cornișă=15 m)

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

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad. 71798 din 14.11.2014

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.

„Zonă rezidenţială” Str. Arh. Milan Tabacovici f.n., mun. Arad

- beneficiari: Marandiu Liviu Ioan Tiberiu şi Marandiu Elena, Moţ Ginel
- elaborator: S.C. “3D PLANNING” S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu S. Sandra, proiect nr. 06/2014;

Prezenta documentaţie este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, stabilind condiţiile de realizare a unei zone rezidenţiale.

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în intravilan, partea de sud-vest a municipiului Arad, cartier Aradul Nou, limitrofă cu str. Milan Tabacovici la nord şi canal Țiganca la sud.

Conform prevederilor P.U.G. al municipiului Arad, loturile sunt încadrate în UTR nr. 32, subzonă gospodărire comunală-pepinieră. Categorie funcţională propusă după elaborarea P.U.Z. zonă locuinţe individuale cu dotări aferente.

Situaţia juridică a terenului

Terenul aferent lotului reglementat prin P.U.Z. în suprafaţă de 37.579 mp, este înscris în CF nr. 311804 - Arad, proprietari: Marandiu Liviu Ioan Tiberiu, Marandiu Elena, Moţ Ginel, având categoria de folosinţă: fâneţă în intravilan.

Descrierea soluţiei propuse

Prin documentaţia prezentă se stabilesc condiţiile de realizare a unei zone rezidenţiale, prin propunerea de parcelare pentru crearea a 55 loturi pentru locuinţe individuale, 1 lot pentru construcţii cu funcţiunea de dotări-comerţ/prestări servicii, având suprafeţe cuprinse între 420 mp şi 500 mp; Este asigurat un procent de spaţii verzi amenajate cca 25%;

Indicatori urbanistici propuşi: POT max/lot 40%; CUT max/lot 1,2; Regim maxim de înălţime a clădirilor: S+P+1E+M (H max cornişă = 11 m).

Retrageri ale construcţiilor faţă de limitele de proprietate

Clădirile vor fi amplasate în regim izolat/cuplat pe lot cu respectarea următoarelor retrageri:

- min 4 m faţă de aliniament (parcelele din zona centrală)
- min 6 m faţă de aliniament (parcelele din zonele de vest şi est)
- min 6 m faţă de spatele loturilor
- distanţe minimale prevăzute de Codul Civil spre una din limitele laterale şi min 3,5 m spre cealaltă cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenţii.

Circulaţia: accesul carosabil la parcele reglementate se va realiza din str. Arh. Milan Tabacovici prin reţeaua de străzi paralele dispuse pe direcţia N-S în interiorul parcelei reglementată prin PUZ. Continuarea străzii Arh. Milan Tabacovici va avea un prospect stradal de 9,60 m din care 6,00 m parte carosabilă mărginită de partea cu amplasamentul studiat, zone verzi 2 x 1,20 m, 1 x 1,20 m trotuare.

Drumurile de incintă vor avea prospecte de 14,80 m lăţime, din care 6,00 m parte carosabilă mărginită de 2 x 2,20 m zone verzi/parcaje, 2x1,20 m trotuare şi 2 x 1,00 zone verzi.

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

Se propune cedarea unei suprafețe de teren din domeniul privat al investitorului (cca 891,719 mp), către Primăria Municipiului Arad, pentru lărgirea drumului de acces în incintă, preluând prospectul modernizat al străzii Arh. Milan Tabacovici; Modernizarea străzii Arh. Milan Tabacovici, cât și a accesului în incintă se va face pe cheltuiala investitorului.

Costul privind crearea străzilor din incintă (carosabil, parcuri, trotuare și spații verzi) va fi suportat de către beneficiari. După execuția lor conform proiectelor avizate, există posibilitatea de a se ceda către Primăria Municipiului Arad,

Utilități: se prevede extinderea pe cheltuiala beneficiarilor a rețelilor de utilități din zona str. arh. Milan Tabacovici (energie electrică, apă-canal, gaze naturale). Acestea se vor executa în sistem subteran.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1586 din 24.09.2014:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	138410951/14.10.2014
2	E-ON Gaz Distribuție SA	754/29.09.2014
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – Protecție civilă	983/14/SU-AR/06.10.2014
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	738/14/SU-AR/06.10.2014
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	856/ 02.10.2014
6	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	13260/07.11.2014
7	O.C.P.I. Arad	PV recepție 981/ 2014
8	S.C.Compania de Apă Arad S.A.	20280/06.10.2014
9	P.M.Arad-Direcția Tehnică, Serviciul Edilitar	62344/T3/20.10.2014
10	P.M.Arad-Comisia de sistematizare a circulației	61896/T4/13.10.2014
11	S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	417/01.10.2014

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.11.2014, s-a emis Avizul tehnic nr. 15/13.11.2014.

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

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

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 –Zonă rezidențială

Inițiatorul documentației– **Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu, Marandiuc Elena, Moț Ginel Adrian**
Proiectant – **SC 3 D PLANNING SRL**, arh. Dinulescu Sandra, Proiect nr.06/2014
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. 54374/2014, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu, Marandiuc Elena, Moț Ginel Adrian 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 28.08.2014

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 28.08.2014 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 06.09.2014 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. 62548 din 01.10.2014, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu, Marandiuc Elena, Moț Ginel Adrian 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 09.10.2014

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 09.10.2014 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 23.10.2014 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

Având în vedere că în imediata vecinătate a zonei reglementate prin PUZ, sunt terenuri în proprietatea Statului Român, în data de 13.10.2014 a fost trimisa scrisoare de notificare Direcției Patrimoniu din Cadrul Primăriei municipiului Arad, si o copie după propunerile preliminare PUZ ,pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

AVIZ TEHNIC
Nr. 15/13.11.2014

Având în vedere:

-solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 71798/11.11.2014 de către Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu, Marandiuc Elena, Moț Ginel Adrian în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism PUZ– Zonă rezidențială, municipiul Arad, zona str.Milan Tabacovici

-analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 13.11.2014;

-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 rezidențială
- beneficiari: Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu, Marandiuc Elena, Moț Ginel Adrian
- amplasament: municipiul Arad, zona str.Milan Tabacovici identificat prin CF 311804 Arad
- suprafață zonă reglementată: 37.579 mp
- proiect nr. 06/2014, elaborator:SC 3D PLANNING SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu Sandra.

ARHITECT SEF
Arh.Radu Drăgan