

This file has been cleaned of potential threats.

If you confirm that the file is coming from a trusted source, you can send the following SHA-256 hash value to your admin for the original file.

11a99523426aaef1a99e845169d2dd5c1d52d01630b9b6146e5ace632c167e15

To view the reconstructed contents, please SCROLL DOWN to next page.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 276
din 30 septembrie 2015

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)
„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare” Arad, str. Mierlei nr.98,
beneficiar SC SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL SRL, elaborator SC PRO ARHITECTURA SRL

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad.38101 din 28.07.2015;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 38101/A2 /27.07.2015, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. ad. 38101/A2 /27.07.2015 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 10 din 27.07.2015;
- 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, republicată;
- adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 prezenți din totalul de 23).

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

HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare” Arad, str. Mierlei nr.98, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

- a. beneficiari: S.C. SAPICO CHEMICAL INTERNAȚIONAL S.R.L.;

- b. elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 331/2014;
- c. suprafața aferentă lotului reglementat: suprafață totală de 5.514 mp, identificată prin extras CF nr. 340548 – Arad (4.725 mp) și extras CF nr. 340606 – Arad (789 mp);

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

- funcțiunea principală: zonă rezidențială și funcțiuni complementare;

Subzona Z1 – locuințe colective (4.779 mp) – cca 35 apartamente,

- a. POT max 30%;
- b. CUT max 1,25;
- c. Regim maxim de înălțime a clădirilor: S+P+2E+M cu Hmax la cornișă 11,00 m, Hmax la coamă 16,00 m;
- d. Se vor asigura la sol min două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Subzona Z2 – locuințe individuale (735 mp) – 3 loturi (min. 200 mp un lot)

- a. POT max 40%;
- b. CUT max 1,05;
- c. Regim maxim de înălțime a clădirilor: S+P+1 cu Hmax la cornișă 7,00 m, Hmax la coamă 10,00 m;
- d. Zone verzi amenajate min 25% din suprafața totală a incintei reglementate.

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 aferent prelungirii prospectului străzii Mierlei se poate dona Municipiului Arad numai după realizarea drumului 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 beneficiar S.C. Sapico Chemical Internațional S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ovidiu MOȘNEAG

Contrasemnează
p. S E C R E T A R
Sorin CONTRAȘ

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.:	331 / 2014
Faza:	P.U.Z.
Denumire proiect:	ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Conținut volum:	Documentație P.U.Z.
Amplasament:	Arad, Str. Mierlei nr. 98

Beneficiar:	S.C. SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL S.R.L.
C.U.I.	RO 6617596
Adresa:	Jud. Bihor, Mun. Oradea, Calea Clujului nr. 199

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Doriană BALOGH

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH R.U.R – D E

Întocmit: arh. Doriană BALOGH

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

I.	FOAIE DE CAPĂT	1
II.	FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III.	BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE	3
IV.	AVIZE ȘI ACORDURI	
	Certificat de Urbanism Nr. 554/30.03.2015	
	Extrase de Carte Funciară nr. 340548 și 340606 Arad	
	Decizia Etapei de Încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Arad nr. 6890/03.06.2015	
	Aviz de amplasament nr. 8628/11.05.2015 Compania de Apă Arad	
	Aviz de amplasament nr. 144288716/27.04.2015 Enel Distribuție Banat	
	Aviz de principiu nr. 278/15.04.2015 E-on Gaz S.A.	
	Aviz de amplasament nr. 137/17.04.2015 Telekom S.A.	
	Aviz de amplasament nr. 1743/23.04.2015 CET Hidrocarburi S.A.	
	Aviz de amplasament Transelectrica	
	Aviz de amplasament Transgaz S.A. nr. 1576/17.04.2015	
	Aviz I.S.U. Arad - Grupul de pompieri "Vasile Goldiș" nr. 517/15/SU-AR/05.05.2015	
	Aviz I.S.U. Arad - Protecția Civilă nr. 714/15/SU-AR/05.05.2015	
	Aviz de Gospodărire a Apelor nr. 14/20.05.2015	
	Aviz Direcția Tehnică a P.M.A. - Biroul Transporturi, Întreținere și Reparații Căi Comunicații	
	Notificare Direcția de Sănătate Publică a Jud. Arad nr. 345/25.05.2015	
	Aviz de Oportunitate nr. 08/20.03.2015	
	Acord Comisia Tehnică a Primăriei Mun. Arad nr. 17782/A2/ 29.04.2015	
	Proces Verbal de Recepție O.C.P.I.	
	Acord OTP Bank Sucursala Oradea	
	Studiu geotehnic	
V.	MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.	
VI.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	

B. PIESE DESENATE:

1.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	01 A
2.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	02 A
3.	REGLEMENTĂRI EDILITARE - INSTALAȚII SANITARE	01 ED
4.	REGLEMENTĂRI EDILITARE - INSTALAȚII ELECTRICE ȘI GAZ NATURALE	02 ED
5.	CIRCULAȚIA TERENURILOR	03 A
6.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	04 A
7.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - PROPUNERE MOBILARE	05 A

Întocmit:

arh. Dorian BALOGH

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- Amplasament: Intravilan Mun. Arad, Str. Mierlei nr. 98
- Număr proiect: 331/2014
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL S.R.L.
- Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL S.R.L., cu sediul în Jud. Bihor, Mun. Oradea, Calea Clujului nr. 199, în vederea studierii condițiilor de amplasare a unor clădiri rezidențiale și pentru servicii/comerț într-o subzonă având aceeași destinație conform PUG Mun. Arad, având ca vecinătate o zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 554/30.03.2015, eliberat de Primăria Mun. Arad pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad, amplasat la sud-est față de Str. Mierlei, cu acces direct dinspre aceasta, având o suprafață de **5.514 mp**, conform Extraselor C.F. nr. 340548 (4.725 mp) și 340606 (789 mp) Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - construcții locuințe colective S+P+2+M
 - construcții locuințe individuale S+P+1
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platformă parcaje, drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție;
- e) alei pietonale;
- f) amenajare spații verzi și plantate;
- g) platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare
- h) prelungire prospect Str. Mierlei

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

A. Planul Urbanistic General al Mun. Arad aprobat

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 26 - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2.

Prevederile PUG Arad pentru UTR nr. 26 sunt:

- o funcțiunea dominantă - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- o subzonă depozitare și industrie
- o funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei
- o interdicții permanente: unități industriale și de depozitare
- o P.O.T. maxim 40%

o C.U.T. maxim 1,05

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Cartierul Grădiște, apărut în perioada interbelică, este dominat de loturi individuale cu grădini, dezvoltat de-o parte și de alta a arterei Petru Rareș. Zona este predominant rezidențială, cu clădiri de tip urban, având regimul de înălțime preponderent P, P+M, P+1. O dată cu cșterea populației, zona construită a cartierului s-a extins spre nord preponderent cu locuințe individuale, dar și cu locuințe colective cu un regim redus de înălțime.

În particular, incinta studiată este destinată activității industriale/depozitare, cu clădiri specifice, dezafectate.

Zona generală de amplasament, cu vecinătăți destinate locuirii, oferă bune premize pentru realizarea complexului rezidențial cu funcțiuni complementare propus. Revitalizarea incintei este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare rezidențială a acestei zone, neutilizată încă la potențialul maxim.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în nord-estul intravilanului Mun. Arad – cartier Grădiște, pe amplasamentul unei zone de depozitare dezafectată, situată la limita loturilor de case. Dincolo de incintă, spre nord-est, se întinde zona fostelor Sere, al căror acces tranzitează parcelele studiate. Zona studiată și incinta sunt accesibile dinspre Str. Mierlei.

Vecinătățile terenului sunt:

- la est: terenuri arabile în intravilan
- la sud: terenuri arabile în intravilan
- la vest: zonă locuințe individuale P, P+M
- la nord: zonă locuințe individuale și terenuri arabile în intravilan

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în zona nord-estică a Mun. Arad, la nord și sud-est de Str. Mierlei, fără accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan, cu CTN = 110,56 NMN (nord) ÷ 110,10 NMN (sud). La est de teren există vegetație spontană de înălțime medie, care delimitează vizual zona.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic preliminar întocmit de S.C. GEOPROIECT S.R.L. menționăm:

Din punct de vedere **geomorfologic**, zona studiată se încadrează în Cimpia Muresului, care începe de la Muntii Zarandului și zona vestică a dealurilor Lipovei, desfășurându-se pe un front de cca. 60,0 km între riurile Crisul Alb la nord și Bega la sud. Cimpia Muresului prezintă în această parte, largi orizonturi plane fără zone depresionare semnificative; eventualele porțiuni cu cote mai coborâte sunt foste meandre ale riului Mures, ulterior rambleiate. Terenul se prezintă plan orizontal cu stabilitatea generală asigurată

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul se caracterizează prin formațiuni neogene, depuse transgresiv și discordant peste fundamentul cristalin. Neogenul prezintă un facies monoton, argilos-nisipos, iar cuaternarul, constituit din aluviuni lacustre și fluviatile, este reprezentat prin nisipuri și pietrișuri în alternanță cu pământuri argiloase-prăfoase. Ca urmare a stratificației înclinate și încrucisate caracteristica sistemului fluviatil, succesiunea stratigrafică poate prezenta variații mari în extindere, chiar și pe distanțe foarte mici.

Hidrogeologic, apa subterană (freaticul) a fost interceptată la adâncimea de 4.8m față de cotele terenului actual. Din datele cunoscute din zonă, se știe că adâncimea nivelului hidrostatic oscilează în funcție de anotimp și volumul precipitațiilor, între adâncimi de 3.5-5m. Nivelul hidrostatic ascensional, excepând

pierderile tehnologice din rețelele subterane îl estimăm la 3.0m. Prin urmare considerăm că apa subterană, nu va influența viitoarele fundații, din punctul de vedere al agresivității față de betoane.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec}$, a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$ și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70\text{m} \div 0,80\text{m}$.

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

Lucrările de investigare geotehnică a terenului de fundare au evidențiat pentru amplasamentul indicat, o stratificație constituită din:

- umplutura, pînă la 0.8m adîncime în F1, (cu grosimi de pînă la 2.3-2.5 în zona subsolului existent cu pardoseala la 1.90m) iar în F2 pînă la 0.7m adîncime;
- urmează un pachet coeziv alcătuit din argila prafoasă cafenie brună apoi cafenie plastic virtuoasă pînă la adîncimi de 2.0m în F1, 2.2m în F2;
- urmează argila prafoasă cafeniu galbuie cu intercalatii ruginii și concrețiuni de calcar pînă la adîncimi de 3.3m în F1 respectiv 3.0m în F2 ;
- praf argilos cafeniu ruginiu umed cu intercalatii cenușii plastic virtuos pînă la 3,9m adîncime în F1 iar în F2 pînă la 3.7 adîncime ;
- praf nisipos argilos cafeniu ruginiu umed plastic virtuos pînă la 4.4-4.6m adîncime;
- nisip praful cafeniu umed uneori cu intrercalatii argiloase plastic virtuos cu trecere în baza la plastic consistent pînă la adîncimea finală de investigare. (plansa 2);

Apa subterană:

Apa subterană a fost interceptată la adîncimea de 4.8m față de cotele terenului actual. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă.

Concluzii și recomandări:

Pentru cele 2 obiecte P+2E+M, se recomandă o fundare directă la o adîncime de 1.4-1.5m față de nivelul terenului actual cu condiția eliminării umpluturilor și a asigurării unei încăstrări de min.0.1m în terenul sanatos de fundare.

Stratul de fundare va fi argila prafoasă cafenie plastic virtuoasă.

La clădirea de la frontul stradal în zona subsolului actual existent, pe cca.1/3 din viitoarea construcție fundațiile se vor coborî pînă la 2.5m, avînduse în vedere eliminarea în totalitate a umpluturilor iar stratul de fundare/subzidire va fi argila prafoasă cafeniu galbuie plastic virtuoasă.

Recomandări:

Pentru încărcări din gruparea fundamentală, presiunea convențională de calcul a terenului de fundare pentru încărcări fundamentale, este $P_{conv}=230\text{kPa}$ – caz fără subsol, cu corecții pentru $D_f=1.5\text{m}$ și $b=1.5\text{m}$ (pentru alte valori ale lui "b" și "Df" se vor aplica corecții conform STAS 3300/2-85, pornind de la un P_{conv} barat=280kPa).

2.4. Circulația

Zona studiată este străbătută pe direcția nord-est – sud-vest de Str. Mierlei, aceasta asigurînd și accesul direct la incinta cu propuneri. Prospectul străzii Mierlei este de 7,00 m, cu o bandă de circulație pe sens. Str. Mierlei aparține domeniului public, în administrarea Primăriei Mun. Arad și este de categoria 3. Carosabilul este în prezent modernizat pînă la limita parcelelor studiate, unde tranzitează o zonă aparținînd domeniului privat. Totuși, strada este utilizată pe toată lungimea ei pentru accesul în zona fostelor sere, incinta tranzitată nefiînd îngrădită.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au preponderent destinație rezidențială (locuințe individuale P, P+M, P+1), căi de comunicație (carosabile și pietonale), depozitare și industrie (dezafectate).

În prezent există conflicte între funcțiunile existente în zonă, datorită depozitării amplasate la limita zonei rezidențiale, însă aceste conflicte nu sunt semnificative datorită stării de dezafectare în care se află de câțiva ani incinta cu hale/șoproane. Funcțiunea dominantă a zonei (conform PUG) este cea rezidențială. Astfel, funcțiunile existente și propuse se susțin reciproc. În zona generală de amplasament nu există funcțiuni complementare locuirii.

În perimetrul zonei studiate există fond construit, și anume locuințe individuale P, P+M, P+1, dar și dotări tehnico-edilitare (mastrale ale CET).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Terenurile sunt proprietatea privată a persoanei juridice S.C. SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL S.R.L., conform Extraslor de Carte Funciară nr. 340548 și 340606 Arad. În Extrasul C.F. nr. 340548 sunt menționate înscrieri privitoare la sarcini:

- drept de servitute de trecere pentru parcela 68 pe parcelele top. 115, top 116 din C.F. 59466
- drept de ipotecă în favoarea OTP Bank Romania S.A. Suc. Oradea.

Ținând cont de specificul investiției – zonă rezidențială și funcțiuni complementare, nu au fost remarcate în zonă **disfuncționalități** semnificative.

2.6 Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul Str. Mierlei există rețele publice de alimentare cu apă potabilă.

2.6.2. Canalizare menajeră

De-a lungul Str. Mierlei există rețele edilitare de canalizare menajeră.

2.6.3. Canalizare pluvială

De-a lungul Str. Mierlei există rețele edilitare de canalizare pluvială.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

La limita nordică a amplasamentului există o conductă de alimentare cu gaze naturale, iar pe parte dreaptă a Str. Mierlei, la limita de proprietate, există fîridă branșament.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul Str. Mierlei există o linie electrică aeriană de joasă tensiune.

2.7. Probleme de mediu

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială.

În zonă nu există valori de patrimoniu și nici potențial balnear sau turistic.

Nu există disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată de realizarea unui complex rezidențial și funcțiuni complementare, zona avînd ca funcțiune dominantă cea rezidențială. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității, fiind vorba despre funcțiunea rezidențială completată de comerț și servicii.

S-a parcurs procedura de informare a publicului și s-a răspuns motivat la reclamațiile depuse de către vecini.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Prevederile PUG Arad pentru UTR nr. 26 sunt:

- funcțiunea dominantă - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- subzonă depozitare și industrie
- funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei

- interdicții permanente: unități industriale și de depozitare
- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 1,05

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul aferent investiției propuse este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

În cazul fundării directe, cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,40$ m de la suprafața actuală a terenului natural.

Apa subterană a fost interceptată (sept. 2013) la adâncimea de 3,80 m față de nivelul terenului actual. Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 1,50 m față de CTN.

3.4. Modernizarea circulației

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- o amenajarea accesului în incintă dinspre Str. Mierlei, prin racordarea la această arteră a drumului de incintă propus – drum cu sens unic, cu lățimea carosabilului de 3,50 m ÷ 5,50 m
- o prelungire tronson drum (Str. Mierlei) cu lățime carosabil 7,00 m și amenajare alei pietonale
- o sistematizare verticală
- o lucrări de platforme parcare pentru autoturisme pe teren privat, dispuse la 90° pentru locuințele colective respectiv paralel cu bordura pentru locuințele individuale
- o lucrări de amenajare circulației pietonale
- o lucrări de reglementare a circulației
- o lucrări de amenajare zone verzi

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări urbanistice anexat.

Structura rutieră pentru realizarea drumului de incintă va avea stratul de uzură realizat din pavae din beton, cu scopul menținerii unei viteze de circulație reduse de-a lungul străzii:

- 10 cm strat pavele din beton
- 6 cm pat nisip granulație 0/4 mm compactat
- GEOTEXTIL
- 20 cm strat pietriș 0/16 mm compactat
- 40 cm strat de balast compactat

Evacuarea apelor pluviale se va face prin amplasarea unor guri de scurgere care se vor racorda la canalizarea pluvială din zonă.

Se vor amenaja trotuare prin care se asigure accesul pietonal la obiectivele ce se vor realiza pe amplasament și platforme parcare care să deservească clădirile propuse. Aceste parcaje se vor realiza la 90°, cu îmbrăcăminte din dale de beton prefabricate.

Pe aceste platforme se prevede amplasarea gurilor de scurgere care să evacueze apele meteorice la canalizarea pluvială care se va executa.

Circulația se va reglementa prin indicatoare de circulație și marcaje în zona studiată în conformitate cu STAS 1848/1-86 și 1848/7-85.

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumurilor publice, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării lucrărilor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Începerea lucrărilor se va face numai după obținerea autorizației de construcție, întocmirea procesului verbal cu deținătorii de rețele tehnico – edilitare.

Materialele necesare se vor aduce la șantier numai pe măsura punerii lor în operă, fiind interzisă realizarea de depozite pe ampriza drumului.

Se vor lua măsuri deosebite privind siguranța circulației, mai ales semnalizarea pe timp de zi și de noapte.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune realizarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare și a amenajărilor aferente. Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - construcții locuințe colective S+P+2+M
 - construcții locuințe individuale S+P+1
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platformă parcaje, drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție;
- e) alei pietonale;
- f) amenajare spații verzi și plantate;
- g) platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare
- h) prelungire prospect Str. Mierlei.

Zona studiată are **9.670 mp**, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de **5.514 mp**. Intervențiile din afara incintei se referă la racordul la Str. Mierlei al drumului din incintă și la racordurile la utilitățile publice din zonă.

Zonificarea propusă cuprinde **2 zone** destinate unor funcțiuni distincte, respectiv:

Z1 (4.779 mp)

Ocupă zona frontului stradal, de ambele părți ale Str. Mierlei. Este o zonă destinată **locuirii colective** cu regim de înălțime S+P+2+M, completată cu **dotări comerciale și servicii** – funcțiuni complementare locuirii.

Accesul carosabil la această subzonă va fi asigurat dinspre Str. Mierlei, prin intermediul drumului de incintă propus.

Construcții propuse:

- A. Locuințe colective S+P+2E+M și funcțiuni complementare

Sc = 1.400 mp

Sd = 6.000 mp

Construcțiile propuse vor avea ca funcțiune principală funcțiunea rezidențială. Vor fi amenajate cca. **35 apartamente**. Clădirile de locuințe colective vor avea regimul de înălțime S+P+2E+M și vor fi realizate din stâlpi și grinzi de beton armat, cu închideri din cărămizi cu goluri verticale/BCA. Pentru accesul la construcții se vor realiza alei pietonale. În jurul clădirilor vor fi amenajate la sol un număr de cca. 75 parcaje auto.

Suprafața liberă rămasă, având o pondere de min. 20,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

Z2 (735 mp)

Ocupă zona sudică a incintei studiate și este destinată **locuirii individuale**.

Accesul carosabil la această subzonă va fi asigurat prin intermediul drumului de incintă propus.

Construcții propuse:

- B. Locuințe individuale S+P+1

Sc max = 295 mp (total)

Sd max = 600 mp (total)

Se vor realiza **3 loturi** destinate locuirii în regim izolat sau cuplat (suprafață parcelă 210 mp), cu frontul stradal de 14,00 m. Locuințele vor avea regimul de înălțime S+P+1 și vor fi realizate dintr-o structură mixtă din zidărie cu goluri verticale/BCA și stâlpișori, grinzi și planșee de beton armat. Fiecare lot va avea asigurat minim un loc de parcare sau garaj.

Suprafața liberă rămasă, având o pondere de min. 20,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

C. Total:

Sc total = 1.700 mp

Sd total = 6.600 mp

BILANȚ TERITORIAL AL INCINTEI STUDIAȚE

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Locuințe colective și funcțiuni complementare, locuințe individuale	-	-	1.700	33,00
02.	Carosabile	-	-	252	4,57
	- ce vor trece în domeniul public - de incintă	- -	- -	600	10,90
03.	Parcaje	-	-	1.200	21,76
04.	Alei pietonale	-	-	420	4,35
05.	Zone verzi amenajate	-	-	1.342	25,42
06.	Zone depozitare	5.514	100,00	-	-
TOTAL GENERAL		5.514	100	5.514	100

BILANȚ TERITORIAL SUBZONA Z1

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Locuințe colective și funcțiuni complementare	-	-	1.405	30,00
02.	Carosabile	-	-	252	5,28
	- ce vor trece în domeniul public - de incintă	- -	- -	600	12,56
03.	Parcaje	-	-	1.095	22,92
04.	Alei pietonale	-	-	345	7,22
05.	Zone verzi amenajate	-	-	1.082	22,02
06.	Zone depozitare	4.779	100,00	-	-
TOTAL GENERAL		4.779	100	4.779	100

BILANȚ TERITORIAL SUBZONA Z2

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Locuințe individuale	-	-	295	40,00
02.	Parcaje	-	-	105	14,30
03.	Alei pietonale	-	-	75	10,20
04.	Zone verzi amenajate	-	-	260	35,50
05.	Zone depozitare	735	100,00	-	-
TOTAL GENERAL		735	100	735	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ (indicatori medii)		EXISTENT	PROPUS	
			Z1	Z2
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	33,01 %	30,00 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,33	1,25	1,05

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extrase C.F. nr. 340548 și 340606 Arad	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Amplasamentul analizat reprezintă o zonă de teren categoria de folosință curți construcții, mărginită la est de magistrale de termoficare, iar la vest de grădini ale locuințelor individuale.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative: nivelmentul terenului natural este cuprins între 110,56 NMN (nord) ÷ 110,10 NMN (sud). CTS preconizat este 110,60 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

În principiu, clădirile având diverse destinații și regim de înălțime sunt grupate distinct în teren. Astfel, construcțiile de locuințe colective S+P+2E+M vor fi amplasate pe laturile nord și vest, astfel încât să creeze în interiorul parcelei o zonă protejată, destinată locurilor de joacă, spații verzi. Perimetral sunt amenajate alei pietonale, parcaje și zone verzi.

Locuințele individuale sunt amplasate în zona sudică a incintei, astfel încât grădina acestora să beneficieze de un maxim de intimitate.

În zona nordică a incintei vor fi amenajate locuri de parcare și un punct de pază/dotări complementare.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamentul stradal este situat la **3,00 m** față de limita de proprietate dinspre Str. Mierlei, continuând astfel aliniamentul existent.

Aliniamente minime obligatorii ale locuințelor colective față de limitele de proprietate:

- vest (înspre loturi locuințe individuale): min. H/2, dar nu mai puțin de 6,00 m
- sud: min. 23,00 m
- est: min. 15,30 m

Aliniamente minime obligatorii ale locuințelor individuale față de limitele de proprietate a lotului inițial:

- nord: la frontul stradal, cu o retragere maximă de 3,00 m
- vest: la min. H/2m, dar nu mai puțin de 2,00 m
- sud: min. 5,00 m
- est: la min. H/2m, dar nu mai puțin de 2,00 m

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul maxim propus pentru clădiri este următorul:

- o Locuințe colective S+P+2E+M, maxim 11,00 m la cornișă, respectiv 16,00 m la coamă (față de cota ± 0,00)
- o Locuințe individuale S+P+1E, maxim 7 m la cornișă, respectiv 10,00 m la coamă (față de cota ± 0,00)

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului, considerate pentru întreaga incintă studiată:

Subzona Z1 (locuințe colective):

- P.O.T. 30,00 %
- C.U.T. 1,25

Subzona Z2 (locuințe individuale):

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,05

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 2 mp/locatar în subzonele Z1 și Z2. Procentul mediu de zone verzi pentru întreaga incintă este de 20,00%.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor se va realiza de la rețeaua de apă existentă pe Str. Mierlei, printr-o conductă de polietilenă de înaltă densitate.

Distribuția în interior a apei reci se va face de la căminul de apometru proiectat la limita de proprietate a incintei studiate, la fiecare clădire. În căminul de apometru se propune montarea unui distribuitor de apă rece care va alimenta fiecare clădire în parte prin intermediul a câte unui contor de apă rece.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la clădiri vor fi deversate în colectorul menajer existent pe Str. Mierlei, evacuate gravitațional de la fiecare clădire, printr-o rețea de cămine.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile construcțiilor, cât și de pe platformele de parcare, vor fi deversate în colectorul pluvial existent pe Str. Mierlei.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale/energie termică

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor mai sus menționate se poate realiza print bransamente separate de presiune joasă din polietilena, cuplate la conducta de distribuție de presiune joasă existentă pe Str. Mierlei.

Fiecare clădire va avea centrale termice proprii, amplasate în zone special amenajate.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori, obiectivele propuse a fi construite în zona studiată vor avea un post de transformare 20/0,4 kV propriu. Se propune ca alimentarea cu energie electrică a postului de transformare să se facă din linia electrică aeriană de medie tensiune existentă pe Str. Mierlei.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.). Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

Pentru fiecare obiectiv, alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii respective, prin intermediul tablourilor electrice secundare amplasate pe nivele și împărțite pe zone. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

3.6.7. Gospodărie comunală

Fiecare dintre clădirile propuse va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă este asigurat transportul în comun cu ajutorul tramvaielor, având cea mai apropiată stație de oprire la cca. 600 m nord-vest față de incinta cu propuneri.

În incintă vor fi amenajate la sol **cca. 75 locuri parcare**, care să deservească locuințele colective (subzona Z1), iar pentru loturile individuale (subzona Z2) vor fi amenajate min. 1 parcaj/lot.

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, pluvială, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă doar în zonele cu trafic auto intens – nu este cazul.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă a vreunui curs de apă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate din clădirile propuse în incintă se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare a orașului conform avizului Companiei de apă Arad.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firma austriacă A.S.A.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu există valori de patrimoniu. Zona nu are potențial balnear și turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Funcțiunea existentă – unități industriale și depozitare – amplasată într-o zonă în care funcțiunea dominantă este cea rezidențială (UTR 26 conform PUG și RLU aprobat) este neadecvată potențialului terenului. De aceea, considerăm investiția în clădiri rezidențiale ca fiind oportună, o continuare firească a dezvoltării zonei în raport cu dinamica pieței imobiliare. Interdicțiile permanente sunt unități industrie și depozitare.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau

diminuării la minim a poluării zonei. O atenție deosebită se va acorda sistemelor centralizate sau locale de asigurare a încălzirii și apei calde menajere prin montarea de cazane omologate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- Str. Mierlei: categoria de interes local
- Magistrale utilități (conducte termoficare): categoria de interes local

Intervențiile la dotările de interes public existente se realizează din fonduri alocate de către beneficiar.

Se propune ca obiectiv de utilitate publică prelungirea tronsonului Str. Mierlei.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (Str. Mierlei și străzi colectoare) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, de interes local.

Celelalte tipuri de teren - proprietatea publică și privată de interes local/județean, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

3.8.2. Circulația terenurilor

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare la care se va face racord. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

Pentru asigurarea dezvoltării ulterioare a zonei, se va prelungi tronsonul Str. Mierlei, având o lățime totală de 10,20m. Din această cauză, o suprafață de teren de 410 mp va trece din domeniul privat în domeniul public și va fi amenajată cu zonă carosabilă (prospect 7,00 m), alee pietonală (1,20 m) și zone verzi de protecție carosabil (2,00 m, în funcție de mobilarea subzonei Z1). Aceasta este materializată în planșa "Circulația terenurilor" 03 A.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad, UTR 26.

4.2. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- realizarea de rețele edilitare și drumuri pentru incintă;
- prelungire Str. Mierlei – se va realiza din fonduri private;
- dotări de interes local – locuințe colective și individuale și funcțiuni complementare

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând în caz de finalizare un plus în calitatea și diversitatea locuirii din zonă, cu influențe pozitive la nivelul cartierului Grădiște.

Restricțiile posibile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru **etapele următoare**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară drumurilor și utilităților;
- reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de PUD-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu PUZ;

- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitecturale ce să confere personalitate acestei zone a cartierului Grădiște.

Întocmit:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH R.U.R – D E

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 26

AFERENT "ZONĂ REZIDENȚIALĂ

ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor în zona studiata, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o si documentatia initială.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001
- Legea nr. 50/1991 republicată în 2005
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată
- Legea administrației locale nr. 215/2002
- Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- HGR 525/1996 modificată pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pt. aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației
- HG 1076/2006 al Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000
- Normele de aplicare a legii 50/1991/2005 conform Ordinului nr. 839/2009

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul Municipiului Arad – UTR 26 conform PUG aprobat.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- o schimbarea funcțiunii actuale a incintei studiate – zonă depozitare/industrie – în concordanță cu funcțiunea dominantă a zonei – locuire
- o prelungirea drumului public existent – Str. Mierlei – pentru a permite accesul/ieșirea corespunzătoare din incintă, dar și pentru crearea premizelor de dezvoltare ulterioară a zonei învecinate la est (fostele Sere)
- o crearea în zona mediană a incintei a unei zone verzi unitare, cu arie compactă.

Zona studiată are suprafața de **9.670 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea accesului/ieșirii carosabile și pietonale dinspre Str. Mierlei, și la realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele edilitare existente în zona.

Incinta studiată are suprafața de **5.514 mp** conform Extrase CF nr. 340548 (4.725 mp) și 340606 (789 mp) Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la re-mobilarea zonei cu locuințe colective S+P+2+M, locuințe individuale S+P+1 și funcțiuni complementare zonei de locuit, precum și la amenajarea tronsonului de drum public (Str. Mierlei) care străbate în prezent incinta fără a fi reglementat din punct de vedere juridic.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației zonei aferente terenurilor care fac obiectul investiției propuse, din zonă depozitare în zonă rezidențială și funcțiuni complementare, adecvată zonei de amplasament.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

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

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

La zona destinată funcțiunilor complementare – comerț, servicii – se vor amenaja accese separate pentru aprovizionare și consumatori.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 554/30.03.2015, eliberat de Primăria Mun. Arad.

Conform Aviz E-on Gaz nr. 278/15.04.2015 obținut, pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale, se interzice terților:

- să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat
- să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem
- să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.

Nu se vor executa săpături în zona de protecție a rețelei de distribuție a gazelor naturale fără acordul S.C. E-ON GAZ DISTRIBUȚIE S.A. Zona de protecție a unei conducte de gaze naturale din rețeaua de distribuție se întinde la suprafața solului, de ambele părți ale conductei, se măsoară în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductei și este de 0,50m pentru conductele cu presiune redusă și 1,00m pentru presiune medie.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Aliniamentul stradal este situat la min. 3,00 m față de limita de proprietate dinspre Str. Mierlei, continuând astfel aliniamentul existent (LMc).

Alinamente minime obligatorii ale locuințelor colective (LMc) față de limitele de proprietate:

- vest (înspre loturi locuințe individuale): min. $H/2$, dar nu mai puțin de 6,00 m
- sud: min. 23,00 m
- est: min. 15,30 m

Alinamente minime obligatorii ale locuințelor individuale (LMI) față de limita de proprietate a parcelei inițiale (cad 340548):

- nord: la frontul stradal, cu o retragere maximă de 3,00 m
- vest: la min. $H/2m$, dar nu mai puțin de 2,00 m
- sud: min. 5,00 m
- est: la min. $H/2m$, dar nu mai puțin de 2,00 m

Nu se vor amplasa clădiri de locuit la distanță mai mică decât 5,00 m față de parcaje, conform prevederilor Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 (LMc).

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea **construcțiilor** de locuințe colective și individuale trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (nord), să se asigure durată minimă de însorire de $1^{1/2}$ h la solstițiul de iarnă. Se va evita orientarea spre nord a încăperilor de locuit.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

– conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Se va prelungi carosabilul Str. Mierlei, păstrând prospectul stradal al carosabilului existent, cu zonele pietonale, parcaje, zone verzi aferente, pentru a permite accesul/ieșirea auto și pietonală din incinta cu propuneri. Aceste lucrări se vor executa pe cheltuiala beneficiarului.

- **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 a 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. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează 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. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

3.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

3.6. Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal este situat la min. 3,00 m față de limita de proprietate dinspre Str. Mierlei, continuând astfel aliniamentul existent (LMc).

Acesta va fi considerat aliniamentul stradal al clădirilor.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- pe laturile est și vest, retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate a locuințelor colective este de H/2 clădire, dar nu mai puțin de 6,00 m (LMc);
- pe laturile est și vest ale parcelei actuale (cad 340548), locuințele individuale pot fi amplasate la min. H/2 față de limitele de proprietate est și vest, dar nu la mai puțin de 2,00 m (LMi);
- pe latura sudică, retragerea minimă obligatorie a locuințelor individuale este de H/2 clădire, dar nu mai puțin de 5,00 m față de limita de proprietate;
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Str. Mierlei existentă va fi prelungită și modernizată pe terenul privat al investitorului, după care va fi cedată domeniului public, pentru a asigura accesul la incinta cu propuneri. Prospectul carosabilului acesteia va fi de 7,00 m, cu asigurarea pe latura nordică a unei alei pietonale de lățime minimă 1,20 m.

– se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime;

– rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesese carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelare

Terenul va fi parcelat anterior trecerii în domeniul public al statului a tronsonului de stradă aferent Str. Mierlei.

Subzona Z2 va fi parcelată respectând următoarele condiții:

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

- front la stradă de minim 8 m pentru clădirile înșiruite și de minim 12 m pentru clădirile izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate.

Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim propus pentru clădiri este următorul:

- Locuințe colective S+P+2E+M, maxim 11,00 m la cornișă, respectiv 16,00 m la coamă (față de cota $\pm 0,00$)
- Locuințe individuale S+P+1E, maxim 7 m la cornișă, respectiv 10,00 m la coamă (față de cota $\pm 0,00$)

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi deschise, armonizate.

Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de maxim 33% din suprafața totală a terenului.

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului, considerate pentru întreaga incintă studiată:

Subzona Z1 (locuințe colective):

- P.O.T. 30,00 %
- C.U.T. 1,25

Subzona Z2 (locuințe individuale):

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,05

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

Se vor realiza un număr de cca. 35 apartamente.

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

Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Construcțiile pentru locuințe colective vor asigura în interiorul parcelei se pot asigura cca. 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă în parte.

Se recomandă comasarea la nivelul solului a parcajelor și înierbarea acestora.

Este interzisă executarea în incintă a construcțiilor destinate parcajelor individuale.

Spații verzi și plantate

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 2 mp/locatar în subzonele Z1 și Z2. Procentul mediu de zone verzi pentru întreaga incintă este de minim 20,00%.

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei verzi cu cel puțin 3 arbori de talie înaltă și 5 arbori de talie medie.

Parcajele înierbate pot fi cuantificate în procentul spațiilor verzi, dar nu mai mult de 5%.

Împrejurimi:

Împrejurimile spre frontul străzilor și pe limitele de proprietate se vor realiza din gard viu de înălțime 1,20 m.

III. Zonificarea funcțională

Unitatea principală are destinația locuire colectivă și individuală și funcțiuni complementare în regim de înălțime maxim S+P+2E+M – LMc, respectiv S+P+1E – LMi.

Subunități:

LMc – Locuințe colective S+P+2E+M și funcțiuni complementare locuirii – comerț, servicii

LMi – Locuințe individuale S+P+1E

Cp – Căi de comunicație pietonală

Cc – Căi de comunicație carosabilă prospect 7 m

Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă, prospect 3,5 m (străzi cu sens unic)

P 1,2 – Parcaje

SP 1,2 – Zone verzi amenajate, loc de joacă

Trama stradală cuprinde un drum principal (prelungirea Str. Mierlei păstrând același prospect – cca. 7,00 m carosabil) și străzi secundare ce deservesc parcajele din incintă și asigură accesul la clădiri, cu o lățime a carosabilului de 3,50 m/5,50 m. Acestea din urmă sunt străzi cu sens unic.

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a P.U.Z. modifikator fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este locuire colectivă și individuală și funcțiuni complementare – comerț, servicii.

2.2. Utilizări permise

Construire locuințe colective și individuale cu funcțiuni complementare la parter.

2.3. Utilizări permise cu condiții

Realizarea de unități prestări servicii mici (birouri, cabinete medicale, etc.), cu max. 5 angajați, cu condiția netransformării lor într-o activitate cu personal mai numeros, care să deranjeze zona de locuit.

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri.

Este interzisă desfășurarea oricăror activități incompatibile cu funcțiunea de locuire.

2.5. Interdicții temporare

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. se recomandă o subzonificare astfel:

Subzona Z1 (4.779 mp) – locuințe colective și funcțiuni complementare:

- P.O.T. 30,00 %
- C.U.T. 1,25
- Regim maxim de înălțime S+P+2E+M
- Spațiu verde minim 20 %

Subzona Z2 (735 mp) – locuințe individuale:

- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 1,05
- Regim maxim de înălțime S+P+1E
- Spațiu verde minim 20,00 %

REGLEMENTĂRI COMPLEX REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire colectivă și individuală

- funcțiuni complementare: servicii și comerț

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor stânenesc locuirea prin poluare olfactivă, zgomot, noxe, etc.
- Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi

Regim de înălțime:

Subzona Z1 (4.779 mp) – locuințe colective:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim de S+P+2E+M, cu înălțimea maximă la cornișă 11,00 m, respectiv 16,00 m la coamă (față de cota $\pm 0,00$)

Subzona Z2 (735 mp) – locuințe individuale:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim de S+P+1E, cu înălțimea maximă la cornișă 7,00 m, respectiv 10,00 m la coamă (față de cota $\pm 0,00$)

Regim de aliniere:

Subzona Z1 (4.779 mp) – locuințe colective:

- aliniamentul stradal spre Str. Mierlei va fi la min. 3,00 m
- pe laturile est, vest, retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate este de H/2 clădiri propuse, dar nu mai puțin de 6,00 m

Subzona Z2 (735 mp) – locuințe individuale:

- aliniamentul stradal spre drumul de incintă va fi la max. 3,00 m față de frontul stradal rezultat în urma parcelării
- pe laturile est, vest ale parcelei inițiale (cad 340548): min. H/2m, dar nu mai puțin de 2,00 m
- distanța față de limitele de proprietate laterale a loturilor rezultate în urma parcelării, pentru locuințele care nu sunt cuplate, va fi de minim H/2 construcție, dar nu mai puțin de 3,50 m
- pe latura sudică: H/2 clădiri propuse, dar nu mai puțin de 5,00 m

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă

Plantații

- plantații de aliniament spre stradă: tei
- plantații de protecție carosabil: salcâm, conifere, Forsitia

Indicatori de utilizare a terenului:

Subzona Z1 (4.779 mp) – locuințe colective:

- P.O.T. 30,00 %
- C.U.T. 1,25

Subzona Z2 (735 mp) – locuințe individuale:

- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 1,05

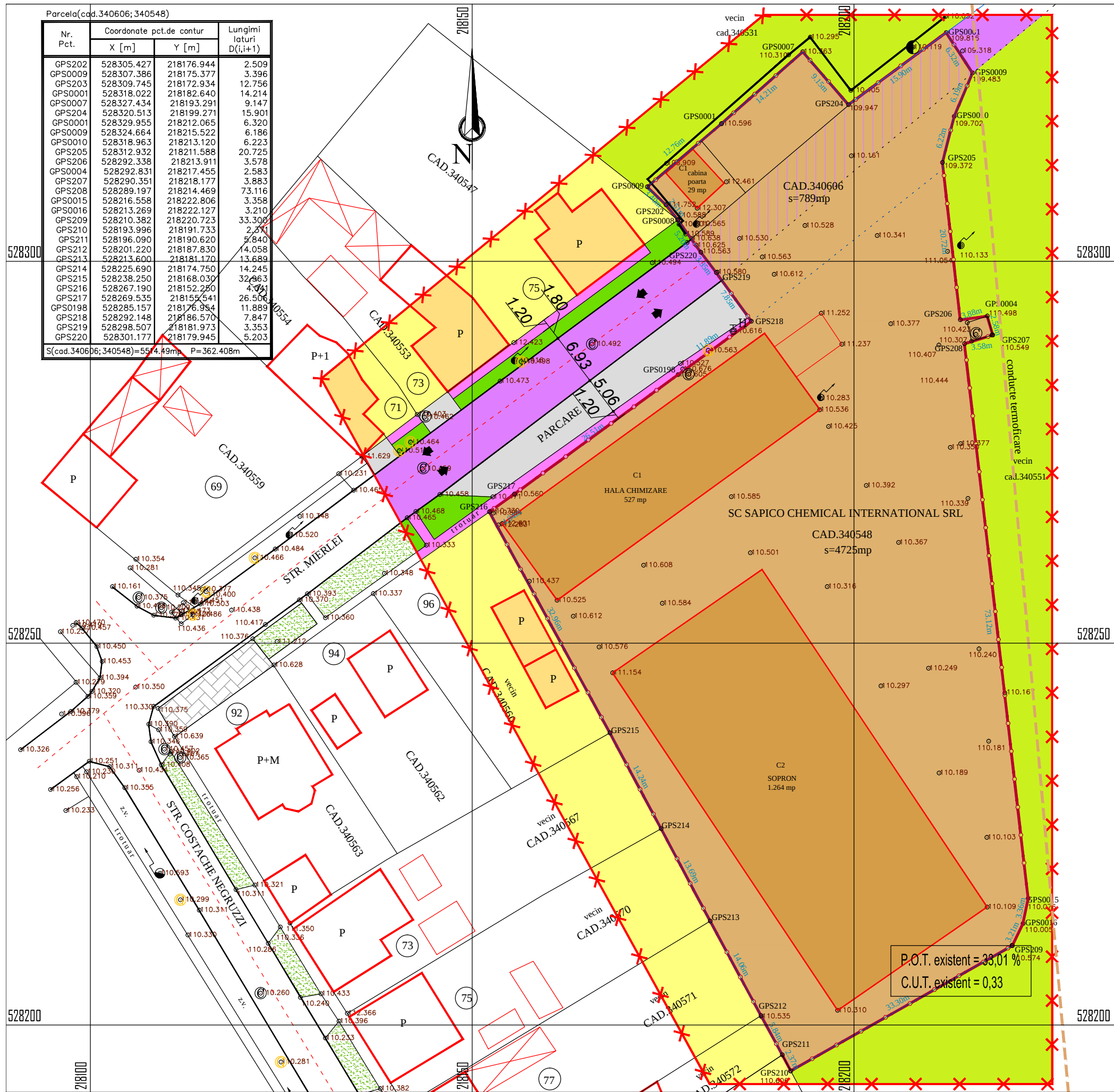
V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

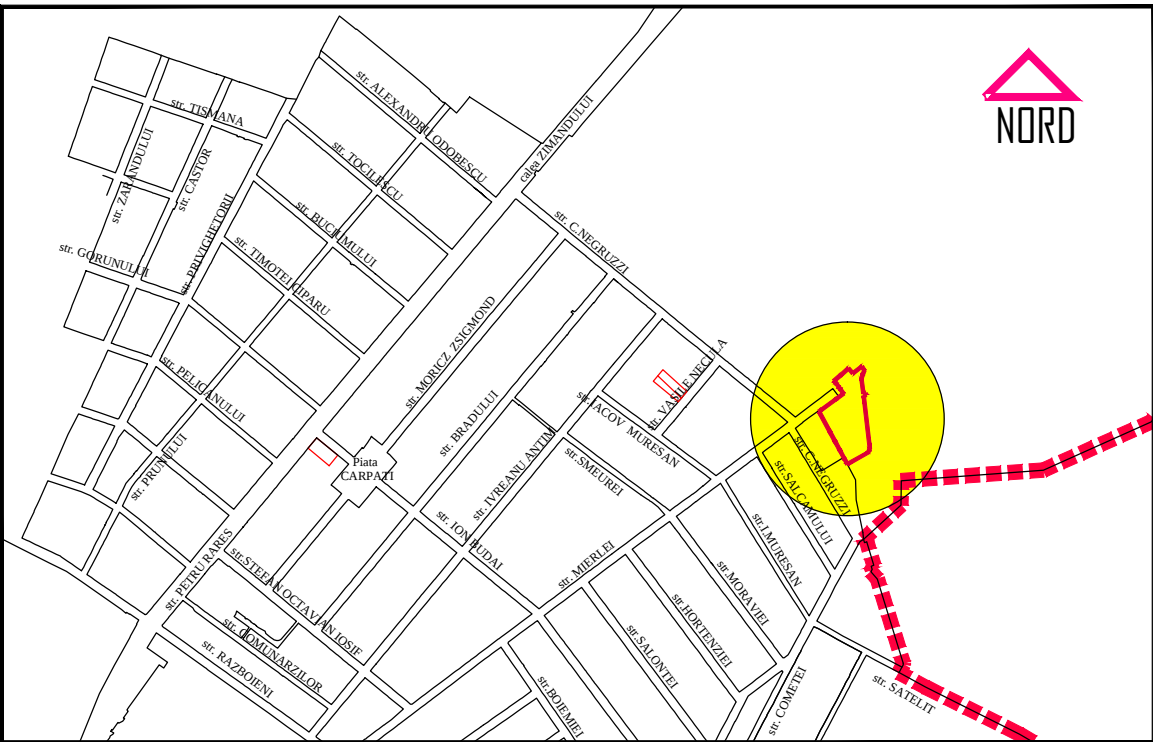
Întocmit,
Arh. Doriană Balogh



P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

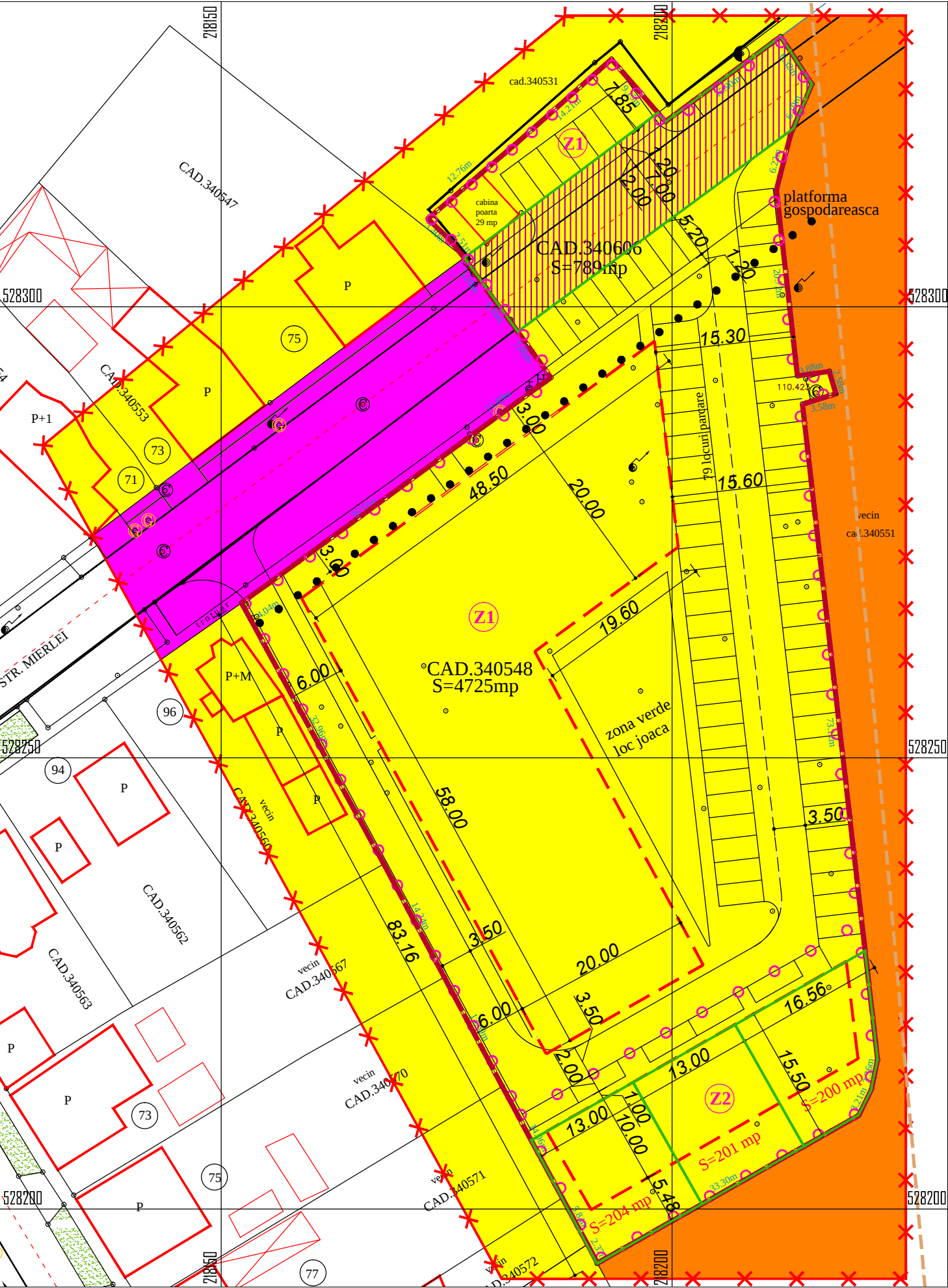
Mun. Arad, Str. Mierlei nr. 98

1 SITUATIA EXISTENTA



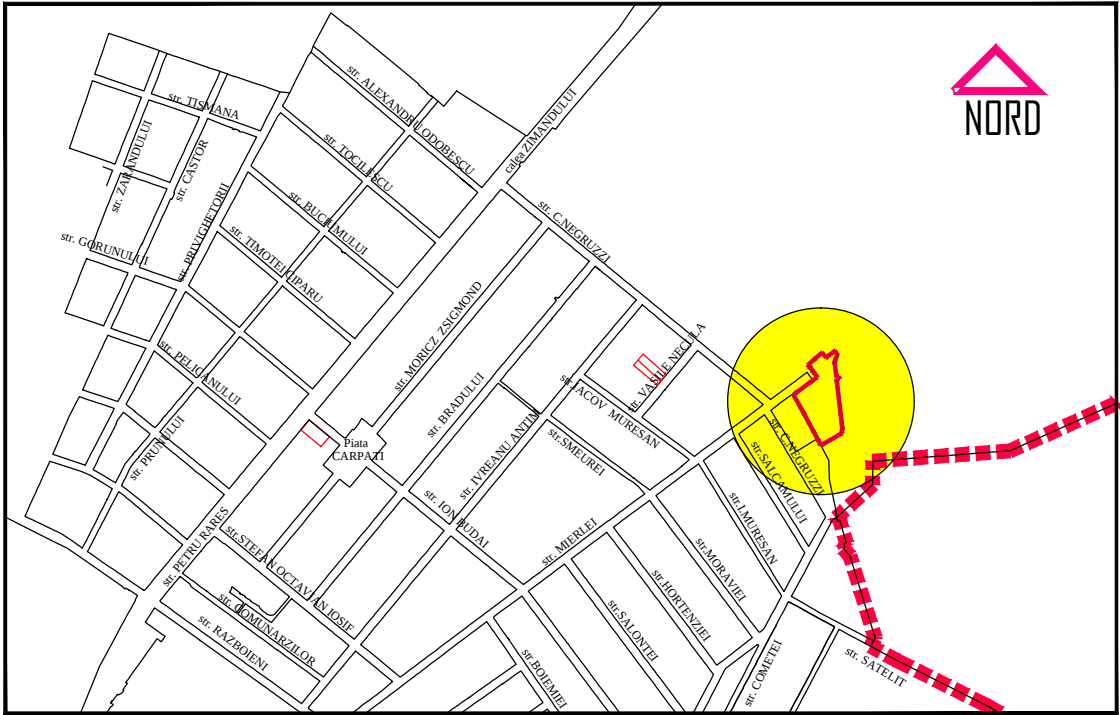
- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 5.514 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 9.670 mp
- ZONA CONSTRUCTII DEPOZITARE SI EDILITARE
- ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE INDIVIDUALE
- CAROSABILE
- ALEI PIETONALE
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN

PRO  rhitectura _arhitectura_design de obiect_ amenajari interioare _urbanism_				Beneficiar: S.C. SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL S.R.L.		Proiect nr. 331/2014
ARAD, Str. I. Alexandru nr.15,C.U.I. R 17754300, J02_1221_2005, 0357_430.030, 0748_303.088						
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Amplasament: Mun. Arad, Str. Mierlei nr. 98	Faza: P.U.Z.	
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana					
ARHITECTURA	arh. Balogh Doriana		Data: martie 2015		Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA	Plansa nr. 01 A
URBANISM	arh. Balogh Doriana					



P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Mun. Arad, Str. Mierlei nr. 98

5 CIRCULATIA TERENURILOR



- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 5.514 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 9.670 mp
- ZONIFICARE
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE
PROPOS SPRE CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI
(CAROSABIL PROPOS, S = 410 mp)
- LIMITE PARCELE PROPUSE PRIN DEZMEMBRARE

PRO ritectura _arhitectura_design de obiect_ amenajari interioare_urbanism_ ARAD, Str. I. Alexandru nr.15.C.U.I. R 17754300, J02_1221_2005, 0357_430.030, 0748_303.088				Beneficiar: S.C. SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL S.R.L.	Proiect nr. 331/2014
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Amplasament: Mun. Arad, Str. Mierlei nr. 98	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana			Titlu plansa: CIRCULATIA TERENURILOR	Plansa nr. 03 A
ARHITECTURA	arh. Balogh Doriana		Data: martie 2015		
URBANISM	arh. Balogh Doriana				

Mun. Arad, Str. Mierlei nr. 98

LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 5.514 mp

—X—X—X LIMITA ZONA STUDIATA S = 9.670 mp

 LOCUIRE COLECTIVA P+2+M PROPU SA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

SILLOCUINTE S+P+1 INDIVIDUALE / TIP DUPLEX PROPUSE

RETELE EDILITARE:

SITUATIA EXISTENTA

— AE — AE —
CONDUCTA APA RECE EXISTENTA

— CME — CME —

CONDUCTA CANAL MENAJER EXISTENTE

CONDUCTA GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA EXISTENTA

— **Lea** —

LINEA ELECTRICA AERIANA JOASA TENSUINE EXISTENTA

RETEA AGENT TERMIC

CAE CAMIN APOMETRU EXISTENT, SE VA INLOCUI

CAMIN CANAL MENAJER EXISTENT

SITUATIA PROPUISA

— AR — AR — CONDUCTA APA RECE PROPUASA

— CM — CM —
CONDUCTA CANALIZAR MENAJERA PROPUSA

CONDUCTA CANALIZARE PLUVIALA CONVENTIONAL CURATA PROPUȘA

CONDUCTA CANALIZAR PUVIALA CU HIDROCARBURI PROPUSA

BRANSAMMENT GAZE NATURALE PRESIUNE RED

—Les—
LINEA ELECTRICA SUBTERANA 0,4 kV PROPUSA

 CAMIN APOMETRII PROPRII

CAMIN CANAL MENAJER PROPOS

CCPP
CAMIN CANAL PLUVIAL APE CONVENTIONAL CUBATE

GURA DE SCURGERE APE PLUVIALE PĂRA HIDROCARBURI

GS/CPH **GURA DE SCURGERECAMIN CANAL PLUVIAL CU HIDROCARBURI**

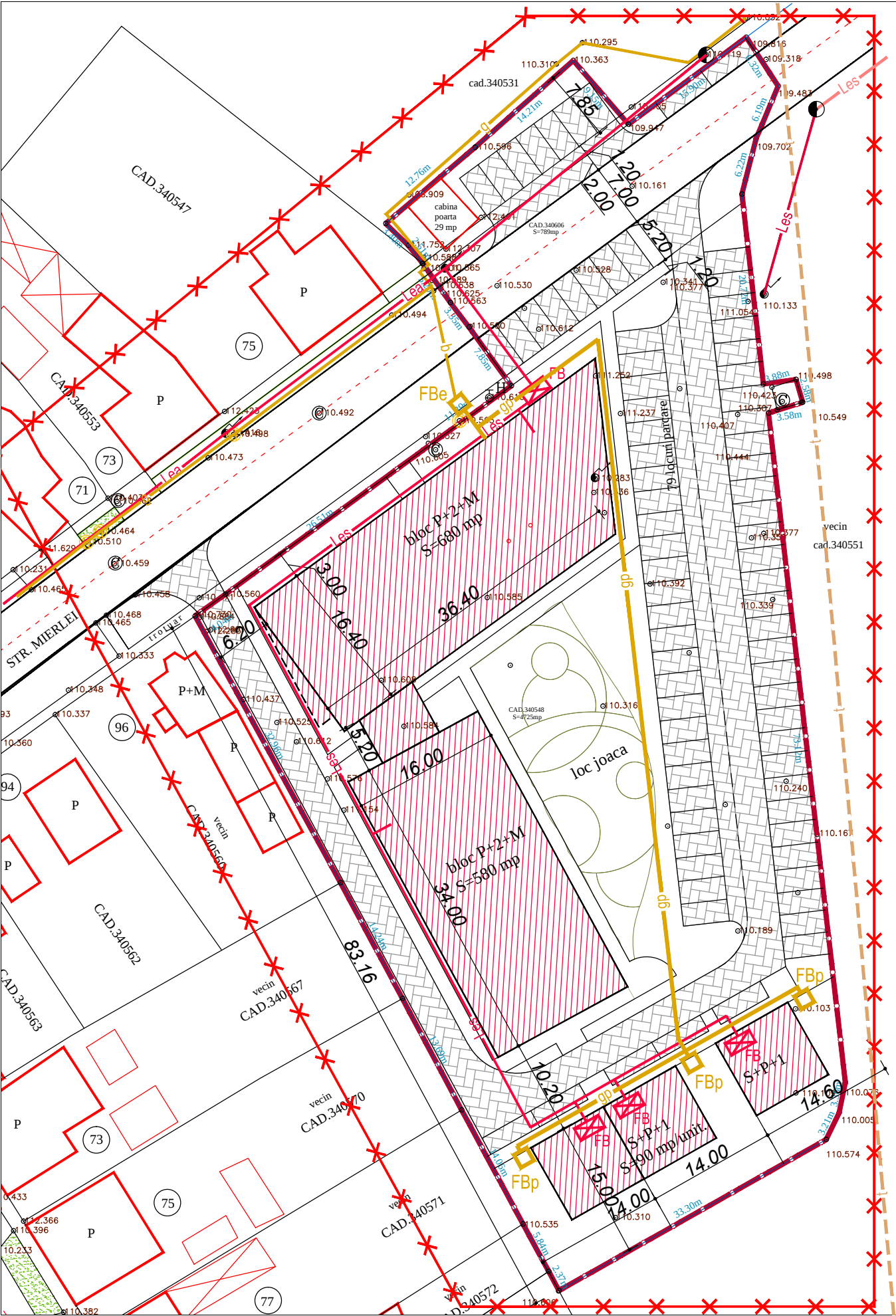
SEPARATOR DE HIDROCARBURI 8 l/s

PRM POST REGIARE-MASURARE GAZE NATURALE PROPOS

FIRIDA DE BRANSAMENT PROPUSA

 Acest document este proprietatea firmei "SC INSTAL DESIGN SRL" si nu poate fi folosit, transmis, sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa; utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu sematurile si stampila in original. Director ing. Petru TATARU				L.S.	
VERIFICATOR				REFERAT NR.:	
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZĂ Nr./DATA	
 ID-2015					

 PROIECTAREA, REALIZAREA, INSTALAREA SI PUNEREA IN FUNCTIUNE A REZERVORULOR DE APA SI CANALIZARE ARAD 310176, Ilean Alexandru, nr. 15, C.I.F. Ro17754300, 1021/1221/2005, tel/fax -40357 -430 030		Proiectant general	
 INSTAL DESIGN proiectant instalatii in constructii		Proiectant de specialitate www.instaladesign-proiectanti.ro Tel 004 0746 254 412 e-mail: instaladesign.ar@gmail.com Sediu: Chişineu-Criş Str. Pădăşeni, nr. 31 Punct de lucru: Arad Str. Ilean Alexandru, nr. 15	
NUME	SEMNĂTURA	Scara: 1:500	
ŞEF PROIECT:	arh. Balogh Doriana		
ARHITECTURA:	arh. Balogh Doriana		
URBANISM:	arh. Balogh Doriana	Data:	
SANITARE:	ing. Petru Tataru	Martie 2015	
Beneficiar:		Nr. pr. 215/2015	
Titlu proiect:		S.C. SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL S.R.L.	
Amplasament:		ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - INSTALATIILE SANITARE -	
Titlu planşă:		Faza P.U.Z	
Amplasament:		A3	
Titlu planşă:		Nr. pi: 01 ED	
Amplasament:		PLAN INSTALATIIL DE APA SI CANALIZARE	



P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Mun. Arad, Str. Mierlei nr. 98
4 REGLEMENTARI EDILITARE - INSTALATII ELECTRICE SI GAZE NATURALE

- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 5.514 mp
- × × × × × LIMITA ZONA STUDIATA S = 9.670 mp
- ▨ LOCUIRE COLECTIVA P+2+M PROPUSA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI LOCUINTE S+P+1 INDIVIDUALE / TIP DUPLEX PROPUSE

RETELE EDILITARE:

SITUATIA EXISTENTA

- g— CONDUCTA GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA EXISTENTA
- Lea— LINIE ELECTRICA AERIANA JOASA TENSIUNE EXISTENTA
- Les— LINIE ELECTRICA SUBTERANA JOASA TENSIUNE TERTI EXISTENTA
- Les— LINIE ELECTRICA SUBTERANA JOASA TENSIUNE TERTI EXISTENTA, IZOLATIE DUBLA
- t— RETEA AGENT TERMIC
- b— BRANSAMENT GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA PROPUSE
- FBe FIRIDA BRANSAMENT GAZE NATURALE EXISTENTA

SITUATIA PROPUSA

- gp— CONDUCTA GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA PROPUSE IN INCINTA
- Les— LINIE ELECTRICA SUBTERANA 0,4 kV PROPUSE
- FBp FIRIDA BRANSAMENT GAZE NATURALE PROPUSE
- ▨ FB FIRIDA DE BRANSAMENT ELECTRICA PROPUSE

PRO arhitectura _arhitectura_design de obiect_ amenajari interioare _urbanism_ ARAD, Str. I. Alexandru nr.15, C.U.I. R 17754300, J02_1221_2005, 0357_430.030, 0748_303.088				Beneficiar: S.C. SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL S.R.L.	Proiect nr. 331/2014
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Amplasament: Mun. Arad, Str. Mierlei nr. 98	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Balogh Dorian			Titlu planşa: REGLEMENTARI EDILITARE INSTALATII ELECTRICE SI GAZE NATURALE	Planşa nr. 02 ED
ARHITECTURA	arh. Balogh Dorian		Data: martie 2015		
URBANISM	arh. Balogh Dorian				

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-	1.700	33,00
2 CAROSABILE - CE VOR TRECE IN DOMENIUL PUBLIC - DE INCINTA	-	-	252 600	4,57 10,90
3 PARCAJE	-	-	1.200	21,76
4 ALEI PIETONALE	-	-	420	4,35
5 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.342	25,42
6 ZONE DEPOZITARE	5.514	100	-	-
TOTAL GENERAL	5.514	100%	5.514	100%

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z1 - 4.779 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	1.405	30,00
2 CAROSABILE - CE VOR TRECE IN DOMENIUL PUBLIC - DE INCINTA	-	-	252 600	5,28 12,56
3 PARCAJE	-	-	1.095	22,92
4 ALEI PIETONALE	-	-	345	7,22
5 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.082	22,02
6 ZONE DEPOZITARE	4.779	100	-	-
TOTAL GENERAL	4.779	100%	4.779	100%

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z2 - 735 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-	295	40,00
2 PARCAJE	-	-	105	14,30
3 ALEI PIETONALE	-	-	75	10,20
4 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	260	35,50
5 ZONE DEPOZITARE	735	100	-	-
TOTAL GENERAL	735		735	100%

Parcela(cad.340606;340548)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Luarea laturii D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
GPS202	528305,427	218176,944	2,509
GPS0009	528307,386	218175,377	3,396
GPS203	528309,745	218172,934	12,756
GPS0001	528318,022	218182,640	14,214
GPS0007	528327,434	218193,291	9,147
GPS204	528320,513	218199,271	15,901
GPS0001	528329,955	218212,065	6,320
GPS0009	528324,664	218215,522	6,186
GPS0010	528318,963	218213,120	6,223
GPS205	528312,932	218211,588	20,725
GPS206	528292,338	218213,911	3,578
GPS0004	528292,831	218217,455	2,583
GPS207	528290,351	218218,177	3,883
GPS208	528289,197	218214,469	73,116
GPS0015	528216,558	218222,806	3,358
GPS0016	528213,269	218222,127	3,210
GPS209	528210,382	218220,723	33,300
GPS210	528193,996	218191,733	2,371
GPS211	528196,090	218190,620	5,840
GPS212	528201,220	218187,830	14,058
GPS213	528213,600	218181,170	13,689
GPS214	528225,690	218174,750	14,246
GPS215	528238,250	218168,030	32,963
GPS216	528267,190	218152,250	4,041
GPS217	528269,535	218155,541	26,506
GPS0198	528285,157	218176,954	11,889
GPS218	528292,148	218166,570	7,847
GPS219	528308,507	218181,973	3,353
GPS220	528301,177	218179,945	5,203

S(cad.340606;340548)=5514,49mp P=362,408m

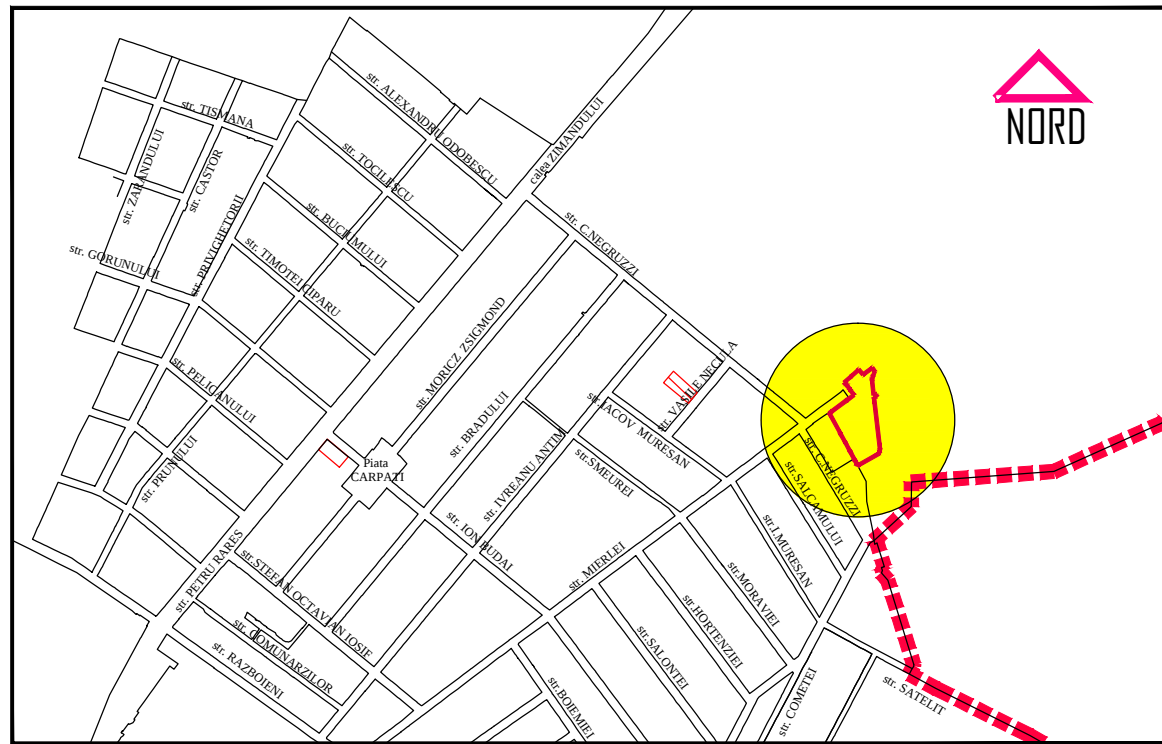
INCINTA STUDIATA

	Existent	Propus	
		Z1	Z2
P.O.T.	33,01%	30,00%	40,00%
C.U.T.	0,33	1,25	1,05

P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Mun. Arad, Str. Mierlei nr. 98

7 REGLEMENTARI URBANISTICE - PROPUNERE MOBILARE



INCADRARE IN ZONA

- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 5.514 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 9.670 mp
- LOCUIRE COLECTIVA P+2+M PROPUSA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- LOCUINTE S+P+1 CUPLATE SAU IZOLATE PROPUSE
- LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+M, P+1 EXISTENTE
- CAROSABILE
- ALEI PIETONALE
- ALEI CAROSABILE SI PARCAJE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- ALINIAMENT STRADAL STR. MIERLEI 3.00 m
- TEREN PROP. PRIVATA PROPUS SPRE CEDARE DOM. PUBLIC (410 mp)

PRO rhitectura _arhitectura_design de obiect_ amenajari interioare_urbanism_ ARAD, Str. I. Alexandru nr.15,C.U.I. R 17754300, J02_1221_2005, 0357_430.030, 0748_303.088			Beneficiar: S.C. SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL S.R.L.	Proiect nr. 331/2014
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana		Data: martie 2015	
ARHITECTURA	arh. Balogh Doriana			
URBANISM	arh. Balogh Doriana			
			Titlu proiect: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Amplasament: Mun. Arad, Str. Mierlei nr. 98	
			Titlu planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERI DE MOBILARE	Planşa nr. 05 A

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-	1.700	33,00
2	CAROSABILE - CE VOR TRECE IN DOMENIUL PUBLIC - DE INCINTA	-	-	252	4,57
		-	-	600	10,90
		-	-		
3	PARCAJE	-	-	1.200	21,76
4	ALEI PIETONALE	-	-	420	4,35
5	ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.342	25,42
6	ZONE DEPOZITARE	5.514	100	-	-
TOTAL GENERAL		5.514	100%	5.514	100%

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z1 - 4.779 mp

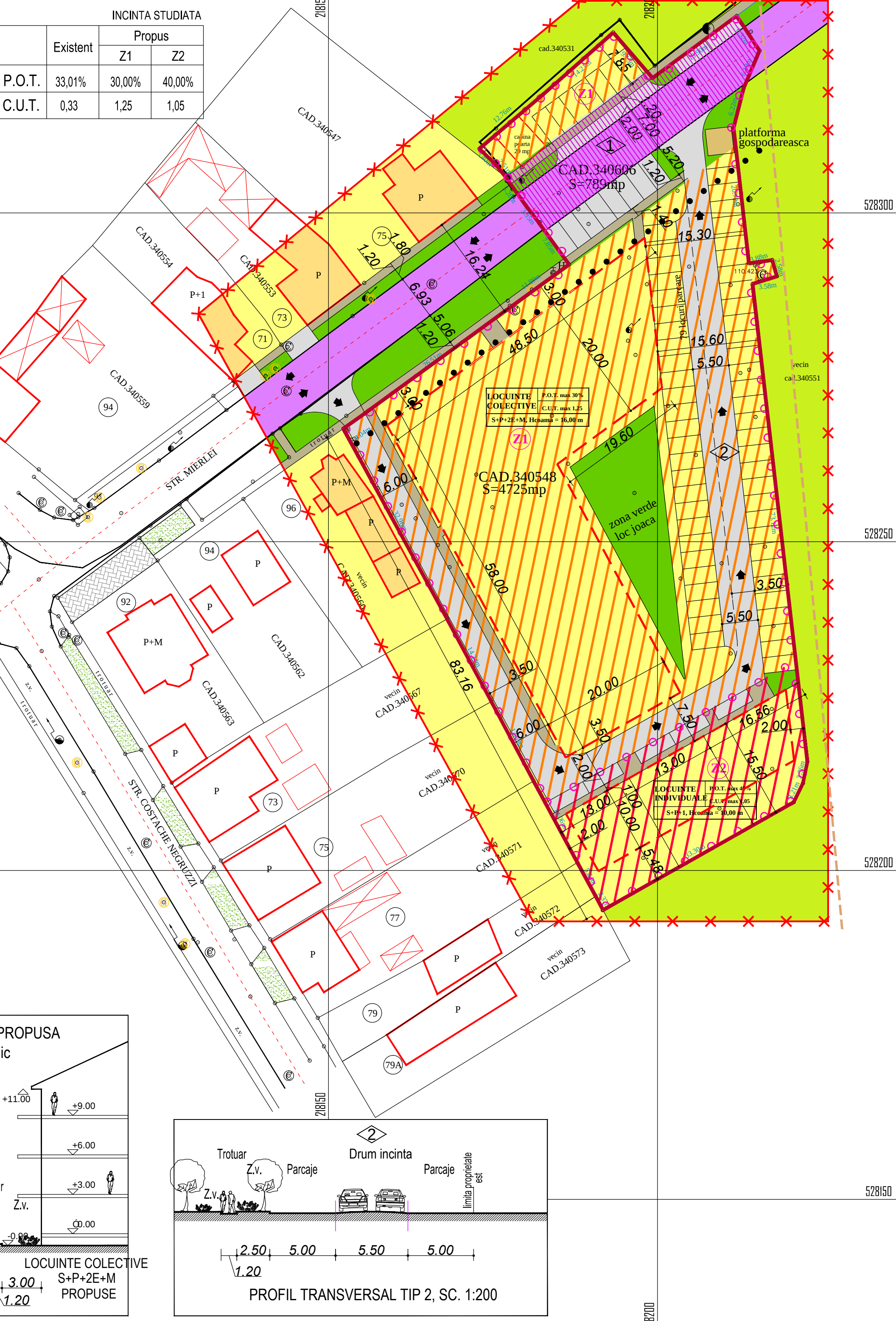
	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	1.405	30,00
2	CAROSABILE - CE VOR TRECE IN DOMENIUL PUBLIC - DE INCINTA	-	-	252	5,28
		-	-	600	12,56
		-	-		
3	PARCAJE	-	-	1.095	22,92
4	ALEI PIETONALE	-	-	345	7,22
5	ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.082	22,02
6	ZONE DEPOZITARE	4.779	100	-	-
TOTAL GENERAL		4.779	100%	4.779	100%

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z2 - 735 mp

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-	295	40,00
2	PARCAJE	-	-	105	14,30
3	ALEI PIETONALE	-	-	75	10,20
4	ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	260	35,50
5	ZONE DEPOZITARE	735	100	-	-
TOTAL GENERAL		735		735	100%

INCINTA STUDIATA

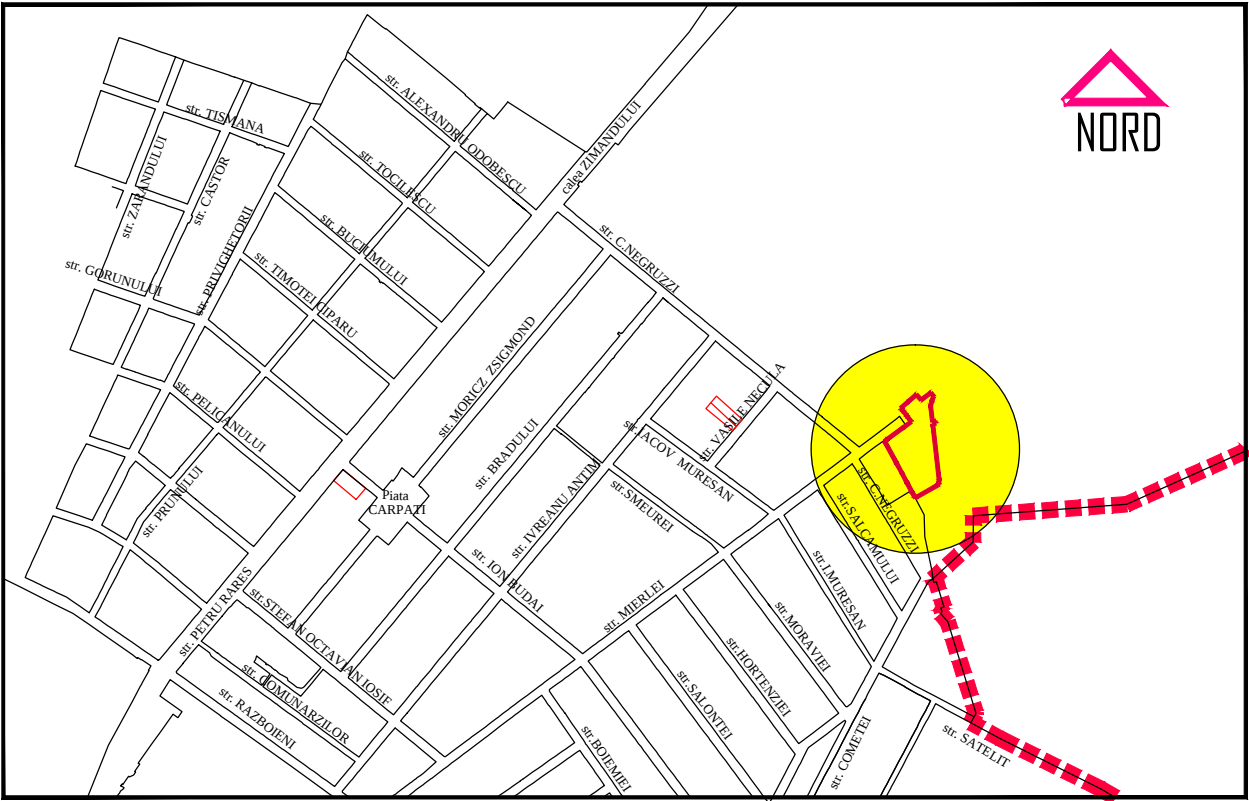
	Existent	Propus	
		Z1	Z2
P.O.T.	33,01%	30,00%	40,00%
C.U.T.	0,33	1,25	1,05



P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Mun. Arad, Str. Mierlei nr. 98

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



INCADRARE IN LOCALITATE

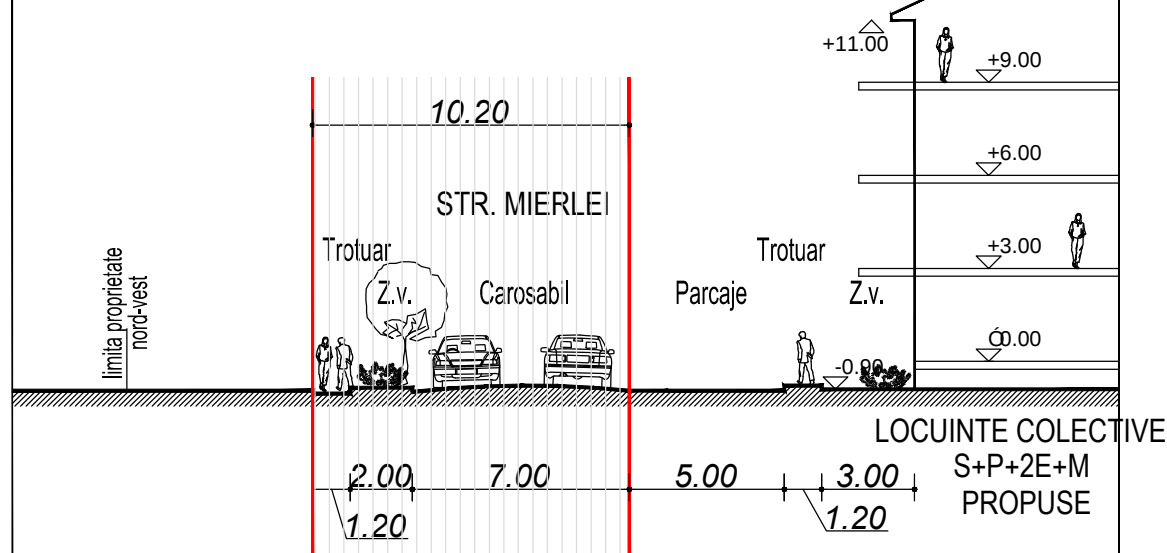
Parcela(cad.340606;340548)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(j+1)
	X [m]	Y [m]	
GPS202	528305.427	218176.944	2.509
GPS0009	528307.386	218175.377	3.396
GPS203	528309.745	218172.934	12.756
GPS0001	528318.022	218182.640	14.214
GPS0007	528327.434	218193.291	9.147
GPS204	528320.513	218199.271	15.901
GPS0001	528329.955	218212.065	6.320
GPS0009	528324.664	218215.522	6.186
GPS0010	528318.963	218213.120	6.223
GPS205	528312.932	218211.588	20.725
GPS206	528292.338	218213.911	3.578
GPS0004	528292.831	218217.455	2.583
GPS207	528290.351	218218.177	3.883
GPS208	528289.197	218214.469	73.116
GPS0015	528216.558	218222.806	3.358
GPS0016	528213.269	218222.127	3.210
GPS209	528210.382	218220.723	33.300
GPS210	528193.996	218191.733	2.371
GPS211	528196.090	218190.620	5.840
GPS212	528201.220	218187.830	14.058
GPS213	528213.600	218181.170	13.689
GPS214	528225.690	218174.750	14.245
GPS215	528236.250	218168.030	32.963
GPS216	528267.190	218152.250	4.041
GPS217	528269.535	218155.541	26.506
GPS0198	528285.157	218176.954	11.889
GPS218	528292.148	218186.570	7.847
GPS219	528298.507	218181.973	3.353
GPS220	528301.177	218179.945	5.203

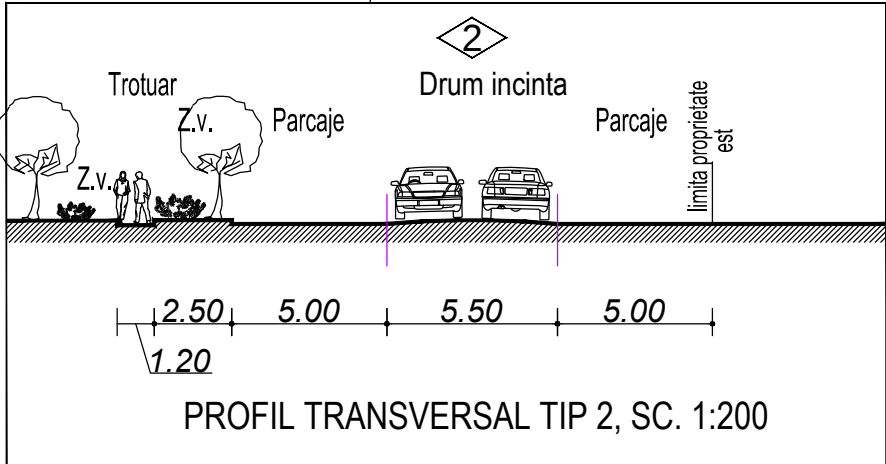
S(cad.340606;340548)=5514.49mp P=362.408m

- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 5.514 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 9.670 mp
- ZONIFICARE
- LOCUIRE COLECTIVA P+2+M PROPUSA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, PARCAJE
- ZONA LOCUINTE S+P+1 CUPLATE SAU IZOLATE PROPUSA, PARCAJE
- LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+M, P+1 EXISTENTE
- CAROSABILE
- ALEI PIETONALE
- ALEI CAROSABILE SI PARCAJE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- ALINIAMENT STRADAL STR. MIERLEI 3.00 m
- LIMITA CONSTRUIBILITATE
- TEREN PROP. PRIVATA PROPUS SPRE CEDARE DOM. PUBLIC (410 mp)

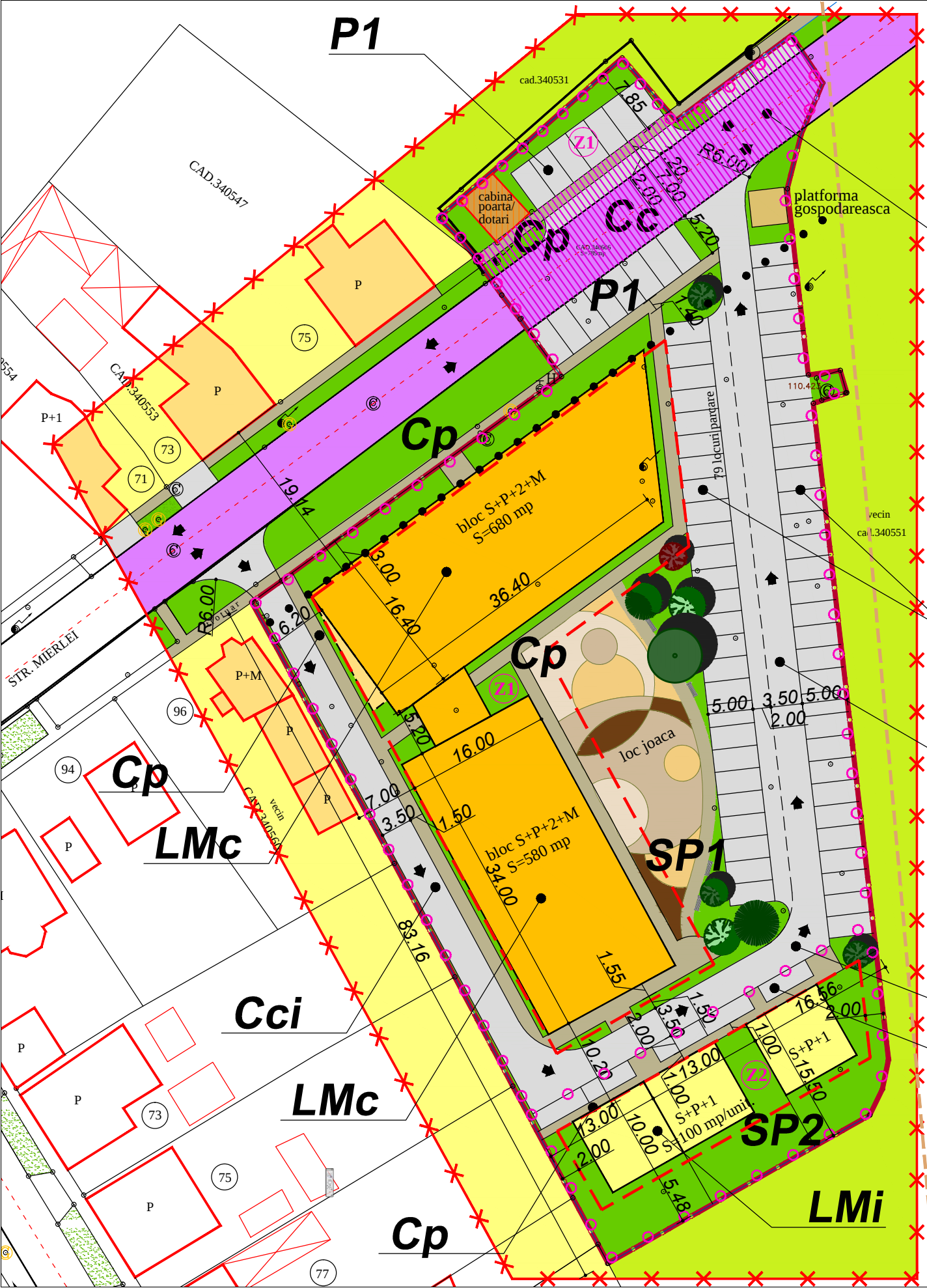
PROFIL TRANSVERSAL tip 1 PRELUNGIRE PROPUSA
STR. MIERLEI - se va ceda dom. public
SC. 1:200



PROFIL TRANSVERSAL TIP 2, SC. 1:200



arhitectura S.C. SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL S.R.L. ARAD, Str. I. Alexandru nr.15, C.U.J. R 17754300, J02_1221_2005, 0357_430.030, 0748_303.088				Beneficiar: S.C. SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL S.R.L.	Proiect nr. 331/2014
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Amplasament: Mun. Arad, Str. Mierlei nr. 98	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana			Titlu planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	Planşa nr. 02 A
ARHITECTURA	arh. Balogh Doriana		Data: martie 2015		
URBANISM	arh. Balogh Doriana				



REGULAMENT
UNITATEA TERITORIALA DE
FOLOSINTA PUZ UTR NR. 26

ZONA FUNCTIONALA:
LM - UNITATEA PRINCIPALA LOCUINTE
INDIVIDUALE SI COLECTIVE
SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- SUBUNITATI:
- LMc** LOCUINTE COLECTIVE S+P+2+M si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - LMi** LOCUINTE INDIVIDUALE S+P+1
 - Cc** CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA PROSPECT 7 m
 - Cci** DRUMURI DE INCINTA PROSPECT 3,5 m (sens unic)
 - Cp** CAI DE COMUNICATIE PIETONALA
 - P 1,2** ALEI CAROSABILE SI PARCAJE, AMENAJATE LA SOL
 - SP1,2** ZONE VERZI AMENAJATE / LOC DE JOACA

INCINTA STUDIATA

	E	Propus Z1	Propus Z2
P.O.T.	33,01%	30,00%	40,00%
C.U.T.	0,33	1,25	1,05

PRO arhitectura _arhitectura_design de obiect_amenajari interioare_urbanism_ ARAD, Str. I. Alexandru nr.15,C.U.I. R 17754300,J02_1221_2005, 0357_430.030, 0748_303.088				Beneficiar: S.C. SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL S.R.L.	Proiect nr. 331/2014
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Amplasament: Mun. Arad, Str. Mierlei nr. 98	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana		Data: martie 2015	Titlu plansa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Plansa nr. 04 A
ARHITECTURA	arh. Balogh Doriana				
URBANISM	arh. Balogh Doriana				

Nr. 216/27.07.2015
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului
Local de Urbanism aferent (RLU)

„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare” Arad, str. Mierlei nr.98

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad.38101 din 28.07.2015;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 38101/A2 /27.07.2015, 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. 38101/A2 /27.07.2015 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 10 din 27.07.2015;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: **„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare” Arad, str. Mierlei nr.98**, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

- a. beneficiari: S.C. SAPICO CHEMICAL INTERNAȚIONAL S.R.L.;
- b. elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriana Balogh, proiect nr. 331/201;
- c. suprafața aferentă lotului reglementat: suprafață totală de 5.514 mp, identificată prin extras CF nr. 340548 – Arad (4.725 mp) și extras CF nr. 340606 – Arad (789 mp);

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

- funcțiunea principală: zonă rezidențială și funcțiuni complementare;

Subzona Z1 – locuințe colective (4.779 mp) – cca 35 apartamente,

- a. POT max 30%;

- b. CUT max 1,25;
- c. Regim maxim de înălțime a clădirilor: S+P+2E+M cu Hmax la cornișă 11,00 m, Hmax la coamă 16,00 m;
- d. Se vor asigura la sol min două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Subzona Z2 – locuințe individuale (735 mp) – 3 loturi (min. 200 mp un lot)

- a. POT max 40%;
- b. CUT max 1,05;
- c. Regim maxim de înălțime a clădirilor: S+P+1 cu Hmax la cornișă 7,00 m, Hmax la coamă 10,00 m;
- d. Zone verzi amenajate min 25% din suprafața totală a incintei reglementate.

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 aferent prelungirii prospectului străzii Mierlei se poate dona Municipiului Arad numai după realizarea drumului 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 S.C. Sapico Chemical Internațional S.R.L. 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 și funcțiuni complementare” Arad, str. Mierlei nr.98

- beneficiar: S.C. SAPICO CHEMICAL INTERNAȚIONAL S.R.L.
- elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriana Balogh, proiect nr. 331/201;
- suprafața aferentă lotului reglementat: 5.514 mp, identificată prin extras CF nr. 340548 – Arad (4.725 mp) și extras CF nr. 340606 – Arad (789 mp).

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad de către S.C. SAPICO CHEMICAL INTERNAȚIONAL S.R.L. cu nr.38101/15.06.2015 și completările depuse cu nr. 42885/06.07.2015;
- raportul de specialitate întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 38101//A2/27.07.2015, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 10/27.07.2015 al Arhitectului –Şef ;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 554/ 30 mart. 2014, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

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

- funcțiunea principală: zonă rezidențială și funcțiuni complementare

Subzona Z1 – locuințe colective (4.779 mp) – cca 35 apartamente,

POT max 30%; CUT max 1,25;

Regim maxim de înălțime a clădirilor: S+P+2E+M cu Hmax la cornișă 11,00 m, Hmax la coamă 16,00 m

Subzona Z2 – locuințe individuale (735 mp) – 3 loturi (min 200 mp un lot)

POT max 40%; CUT max 1,05;

Regim maxim de înălțime a clădirilor: S+P+1 cu Hmax la cornișă 7,00 m, Hmax la coamă 10,00 m;

Toate costurile privind lucrările propuse vor fi suportate de către beneficiari (inclusiv costurile privind prelungirea tronsonului str. Mierlei, amenajarea accesului, circulației carosabile, pietonale, parcarilor din incintă, extinderea rețelelor edilitare)

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
„Zonă rezidenţială şi funcţiuni complementare” Arad, str. Mierlei nr.98

- beneficiar: S.C. SAPICO CHEMICAL INTERNAŢIONAL S.R.L.
- elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 331/201;

Prezenta documentaţie în faza P.U.Z. depusă cu nr. 38101 /15.06.2015 şi completările cu nr. 42885/06.07.2015, s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 554 din 30.03.2015 în scopul determinării condiţiilor de amplasare a unei zone rezidenţiale (locuinţe colective/individuale şi funcţiuni complementare).

este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000,

Încadrarea în localitate, situaţia existentă

Terenul pe care se propune ansamblul rezidenţial este situat în intravilan, partea de nord – est a municipiului Arad, la limita zonei construite a cartierului Grădişte, o zonă în curs de dezvoltare urbanistică a funcţiunii de locuire şi de extindere a reţelelor stradale.

Vecinătăţile amplasamentului sunt: în partea de sud şi est terenuri arabile în intravilan-proprietăţi persoane fizice şi/sau juridice, la vest locuinţe individuale P, P+M, iar la nord locuinţe individuale şi terenuri arabile în intravilan-proprietăţi persoane fizice şi/sau juridice.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, terenul face parte din UTR nr. 26 care are ca funcţiune dominantă zonă rezidenţială cu clădiri P, P+1, P+2+M

Terenul este ocupat de construcţii –hale pentru industrie şi depozitare, propuse pentru demolare.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de reţele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, existând posibilitatea de racordare la acestea.

Terenul este accesibil din punct de vedere al accesului carosabil şi pietonal din strada Mierlei.

Regim juridic

Terenul aferent lotului reglementat prin P.U.Z. are suprafaţă totală de 5.514 mp, este înscris în: CF nr. 340548 – Arad suprafaţă de 4.725 mp şi CF nr. 340606 – Arad suprafaţă de 789 mp, având categoria de folosinţă: curţi construcţii, în intravilanul municipiului Arad, cu destinaţia hale industrie/depozitare, proprietar: S.C. SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL S.R.L. Pentru dreptul de ipotecă notat în extrasul CF s-a prezentat acordul OTP BANK ROMANIA S.A. – sucursala Oradea.

Descrierea soluţiei propuse

Prin documentaţia prezentă se propune schimbarea funcţiunii terenului din zonă aferentă construcţiilor pentru industrie/depozitare în zonă pentru locuire şi funcţiuni complementare. Se stabilesc condiţiile de amplasare a unei zone rezidenţiale şi funcţiuni complementare, rezolvarea

circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară, asigurarea locurilor de parcare, spații verzi și loc de joacă pentru copii în incintă, indicatorii urbanistici.

Zona reglementată este împărțită în 2 subzone, astfel:

Subzona Z1 (4.779 mp) –locuințe colective – cca 35 apartamente și funcțiuni complementare (dotări și servicii)

Regim maxim de înălțime a clădirilor: S+P+2E+M cu Hmax la cornișă 11,00 m, Hmax la coamă 16,00 m

Indici urbanistici maximali: POT max 30%; CUT max 1,25;

Retrageri minime ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- aliniamentul stradal este situat la min 3,00 m față de limita de proprietate dinspre strada Mierlei
- vest (înspre loturi locuințe individuale): min H/2, dar nu mai puțin de 6,00 m
- sud: min 23,00 m
- est: min 15,30 m

Locuri de parcare și spații verzi amenajate

Se vor asigura min 75 locuri de parcare la sol, reprezentând minim două locuri pentru fiecare unitate locativă.

Suprafața de zonă verde amenajată/loc de joacă pentru copii va fi cca 22% din suprafața subzonei

Subzona Z2 – locuințe individuale (735 mp) – 3 loturi (min 200 mp un lot)

Regim maxim de înălțime a clădirilor: S+P+1 cu Hmax la cornișă 7,00 m, Hmax la coamă 10,00 m

Indici urbanistici maximali: POT max 40%; CUT max 1,05;

Retrageri minime ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- nord: la frontul stradal, cu o retragere maximă de 3,00 m
- vest: la min H/2, dar nu mai puțin de 2,00 m
- sud: min 5,00 m
- est: la min H/2, dar nu mai puțin de 2,00 m

Locuri de parcare și spații verzi amenajate

Se vor asigura un loc de parcare în incintă și un procent de min 35% zone verzi din suprafața subzonei

Circulația:

Accesul carosabil și pietonal la incinta reglementată se va realiza dinspre strada Mierlei. Pe terenul reglementat prin P.U.Z. se va realiza o prelungire a tronsonului str. Mierlei cu aceeași lățime de carosabil 7,00 m, zone verzi de aliniament, trotuare. Se propune trecerea în domeniul public a drumului reprezentând prelungirea str. Mierlei, în zona incintei reglementate.

Din acest drum se propune racordarea carosabilelor de incintă propuse (drum cu sens unic, cu lățimea carosabilului de 3,5-5,5m);

Costul privind amenajarea accesului din strada Mierlei, cât și a drumurilor, trotuarelor și parcarilor din incintă va fi suportat de către beneficiari.

Asigurarea utilităților: se prevede racord la rețelele existente pe strada Mierlei (energie electrică, apă-canal, gaze naturale). Acestea se vor realiza în varianta de amplasare subterană.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr. 554 din 30.03.2015:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	144288716/27.04.2015
2	E-ON Gaz Distribuție SA	278/15.04.2015
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – Protecție civilă	714/15/SU-AR/05.05.2015
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	517/15/SU-AR/05.05.2015

5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	345/ 25.05.2015
6	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	6890/03.06.2015
7	O.C.P.I. Arad	PV recepție 707/2015
8	S.C.Compania de Apă Arad S.A.	8626/11.05.2015
9	S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	137/17.04.2015
10	CET HIDROCARBURI ARAD	1743/16.04.2015
11	TRANSGAZ SA	1576/0/17.04.2015
12	TRANSELECTRICA S.A.	5445/15.06.2015
13	APELE ROMÂNE	14/20.05.2015
14	PMA – COMISIA DE SISTEMATIZAREA CIRCULATIEI	NR.AD.29973/04.06.205

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 18.06.2015 și a completărilor depuse cu nr. 42885 /06.07.2015, s-a emis Avizul tehnic nr. 10/27.07.2015

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

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

AVIZ TEHNIC
Nr. 10/27.07.2015

Având în vedere:

-cererea înregistrată la Primăria Municipiului Arad de către S.C. SAPICO CHEMICAL INTERNAȚIONAL S.R.L cu nr. 38101/15.06.2015, în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism: P.U.Z. „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare” Arad, str. Mierlei nr.98,

-analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 18.06.2015 și solicitarea prin adresa Primăriei Municipiului Arad nr. ad. 38101/25.06.2015 de completare/revizuire a documentației;

- completările depuse cu nr. 42885/06.07.2015;

-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: Plan Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”

- inițiator: S.C. SAPICO CHEMICAL INTERNAȚIONAL S.R.L.

- amplasament: municipiul Arad, str. Mierlei nr.98;

- suprafața reglementată: total 5.514 mp, conform CF nr. 340548 – Arad (4.725 mp) și CF nr. 340606 – Arad (789 mp);

- proiect nr. 331/2014, elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh

Condiții de construire: funcțiunea principală - zonă rezidențială și funcțiuni complementare;

Subzona Z1 – locuințe colective (4.779 mp) – cca 35 apartamente

POT max 30%; CUT max 1,25;

Regim maxim de înălțime a clădirilor: S+P+2E+M cu Hmax la cornișă 11,00 m, Hmax la coamă 16,00 m

Subzona Z2 – locuințe individuale (735 mp) – 3 loturi (min 200 mp un lot)

POT max 40%; CUT max 1,05;

Regim maxim de înălțime a clădirilor: S+P+1 cu Hmax la cornișă 7,00 m, Hmax la coamă 10,00 m.

Spațiu verde amenajat/locuri de joacă pentru copii: min 25% din suprafața zonei reglementate

Acces carosabil și pietonal din str. Mierlei, prin extinderea prospectului străzii pe terenul reglementat.

ARHITECT SEF
Arh.Radu Drăgan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Zona rezidentiala si functiuni complementare

Inițiatorul documentației– **SC SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL SRL**

Proiectant – **SC PRO ARHITECTURA SRL**, arh. RUR Doriană Balogh, Proiect nr.331/2014

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. 10181/18.02.2015, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC SAPICO CHEMICAL SRL 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 27.02.2015.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 27.02.2015 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 08.03.2015 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 nr17782 din 24.03.2015, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC SAPICO CHEMICAL SRL solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 14.04.2015

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 14.04.2015 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 28.04.2015 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.

- În data de 09.04.2015 s-au trimis un numar de 10 scrisori de notificare către vecinii direct afectati, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și

Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan, până la data de 28.04.2015

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarul parcelor învecinate, Dolanga Emilia Doina, Dreghici Gh.Ioan, Bocsa Teodor, Fluture Cornel, Ghiran Leontin și Maria, Paiusan Teodor, Dudas Petru, Tamas Eva, Semerean Florica, Agentia Domeniilor Statului.

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.

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

În afara perioadei stabilite pentru depunerea contestațiilor, a fost depusă de către dl.Bocsa Teodor sesizarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 34000/28.05.2015 prin care susține că nu este de acord cu aprobarea PUZ - Zona rezidențială și funcțiuni complementare, deoarece este un inconvenient pentru dansul și proprietatea deținută.

Sesizarea a fost transmisă la data de 04.06.2015 initiatorului și elaboratorului PUZ pentru a răspunde motivat.

Prin adresa nr. 40178/24.06.2015 initiatorul și elaboratorul documentației au comunicat răspunsul la sesizarea d-lui Bocsa Teodor, argumentând următoarele:

- Zona rezidențială propusă respectă în totalitate legislația în vigoare, funcțiunea propusă (locuire) fiind predominantă în UTR 26, spre deosebire de funcțiunea existentă – depozitare și industrie. În acest sens, clădirile propuse nu depășesc cu mai mult de 2 niveluri clădirile învecinate, sunt amplasate la min. H/2 față de limitele de proprietate, iar numărul propus de apartamente (35) se încadrează în prevederile Hotărârii CLM Arad nr. 223/2011;

- Beneficiarul intenționează să realizeze o zonă rezidențială dotată cu cabină poartă (planșă Reglementări Urbanistice – mobilare 05A), bariere acces și supraveghere video, astfel încât incinta devine un spațiu în care locuirea se desfășoară în condiții de maximă siguranță.

- În plus, beneficiarul va ceda domeniului public o suprafață de teren de 628 mp, în vederea amenajării corespunzătoare a Str. Mierlei cu zonă carosabilă, spații verzi și trotuare care să deservească atât locatarii din zonă, cât și traficul auto (care în prezent se desfășoară abuziv pe terenul beneficiarului) înspre zona serelor să fie reglementat urbanistic și juridic pe tronsonul de incintă studiată prin PUZ.

- Contestațiile aduse de către vecinul mai sus amintit la investiția avută în vedere sunt de natură subiectivă și nu au suport juridic.

Răspunsul a fost transmis contestatarului prin adresa nr.34.000/24.06.2015 cu mențiunea ca opiniile dânsului vor fi aduse la cunostinta Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentarii deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

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