



ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 332
din 18 septembrie 2017

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

“Zonă locuințe individuale” Strada Orizontului F.N., Arad,
beneficiar: TOTH CLAUDIA-TEODORA

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.42066 din 26.06.2017,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr.41221 din 21.06.2017, 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,

Luând în considerare raportul de specialitate nr.41544 din 22.06.2017 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.15 din 22.06.2017,

Ținând seama de rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere 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,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic de detaliu, 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 (19 prezenți din totalul de 22),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. c), art. 45 alin. (2) lit. e) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: **“Zonă locuințe individuale” Strada Orizontului F.N., Arad,**

conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: TOTH CLAUDIA-TEODORA,
2. Elaborator: S.C. D&D DESIGN PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sandra S. Dinulescu, proiect nr. 30/2016;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 10.022 mp, identificată prin: CF nr. 346987 – Arad, având categoria de folosință: arabil în intravilan, proprietar Toth Claudia-Teodora.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: zonă pentru locuințe individuale pentru parcela identificată prin CF nr. 346987 – Arad;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,20;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
 - S+P+E, respectiv D+P+M, cu H max cornișă = 8,50 m, H max = 11,00 m,
5. Zonă verde min/lot 37,74% și min 5,37% pentru alei, drumuri, parcaje.
6. Dimensiunile drumurilor și acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 republicată prin Legea nr.82/1998 cu modificările și completările ulterioare privind regimul drumurilor.

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

Art.4. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul TOTH CLAUDIA-TEODORA și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bogdan-Vlad BOCA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

Nr. 211/27.06.2017
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

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

“Zonă locuințe individuale” Strada Orizontului F.N., Arad,
beneficiar: TOTH CLAUDIA-TEODORA

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.42066 din 26.06.2017,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr.41221 din 21.06.2017, 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,

Luând în considerare raportul de specialitate nr.41544 din 22.06.2017 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.15 din 22.06.2017,

Ținând seama de rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere 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,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ G.M. 010 – 2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. c), art. 45 alin. (2) lit. e) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: **“Zonă locuințe individuale” Strada Orizontului F.N., Arad,** conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: TOTH CLAUDIA-TEODORA,
2. Elaborator: S.C. D&D DESIGN PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sandra S. Dinulescu, proiect nr. 30/2016;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 10.022 mp, identificată prin: CF nr. 346987 – Arad, având categoria de folosință: arabil în intravilan, proprietar Toth Claudia-Teodora

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: zonă pentru locuințe individuale pentru parcela identificată prin CF nr. 346987 – Arad;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,20;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
 - S+P+E, respectiv D+P+M, cu H max cornișă = 8,50 m, H max = 11,00 m,
5. Zonă verde min/lot 37,74% și min 5,37% pentru alei, drumuri, parcaje.
6. Dimensiunile drumurilor și acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 republicată prin Legea nr.82/1998 cu modificările și completările ulterioare privind regimul drumurilor.

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

Art.4. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul TOTH CLAUDIA-TEODORA 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 locuințe individuale” Strada Orizontului F.N., Arad

1. Beneficiar: TOTH CLAUDIA-TEODORA,
2. Elaborator: S.C. D&D DESIGN PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sandra S. Dinulescu, proiect nr. 30/2016;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 10.022 mp, identificată prin: CF nr. 346987 – Arad, având categoria de folosință: arabil în intravilan, proprietar Toth Claudia-Teodora

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.40804/19.06.2017 de către Toth Claudia-Teodora;
- raportul de specialitate nr.41544/22.06.2017 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.41221/21.06.2017, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr.5/22.06.2017 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 2530 din 16 decembrie 2016, 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:

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă pentru locuințe individuale pentru parcela identificată prin CF nr. 346987 – Arad;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,20;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
 - S+P+E, respectiv D+P+M, cu H max cornişă = 8,50 m, H max = 11,00 m,
5. Zonă verde min/lot 37,74% și min 5,37% pentru alei, drumuri, parcaje.
6. Dimensiunile drumurilor și acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 republicată prin Legea nr.82/1998 cu modificările și completările ulterioare privind regimul drumurilor.

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
“Zonă locuinţe individuale” Strada Orizontului F.N., Arad

- beneficiar: TOTH CLAUDIA-TEODORA,
- elaborator: S.C. D&D DESIGN PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sandra S. Dinulescu, proiect nr. 30/2016;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în intravilanul municipiului Arad, partea de sud a zonei de locuit Bujac.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 10.022 mp, identificată prin: CF nr. 346987 – Arad, având categoria de folosinţă: arabil în intravilan, proprietar Toth Claudia-Teodora;

Situaţia existentă

Conform PUG al municipiului Arad parcela este nereglementată din punct de vedere urbanistic şi se găseşte în vecinătatea UTR nr. 16.

Parcela identificată prin CF nr. 346987 Arad are următoarele vecinătăţi:

- La est – zonă de locuinţe – PUZ *Construire zonă rezidenţială* aprobată prin H.C.L.M Arad nr.225/2015, la sud – proprietate privată şi drum de exploatare De 1562 identificat prin nr. cad. 335110, la vest – zonă de locuinţe - PUD *Locuinţe individuale şi colective* aprobată prin H.C.L.M Arad nr.281/2005, la nord – strada Orizontului.

Descrierea soluţiei propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice si estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinţei parcelei cu CF nr. 346987 – Arad, din teren arabil în zonă pentru locuinţe individuale (13 loturi pentru locuinţe individuale cu suprafeţele cuprinse între 405 şi 2600 mp).

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcţiunea principală: zonă pentru locuinţe individuale pentru parcela identificată prin CF nr. 346987 – Arad;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,20;
4. Regim maxim de înălţime al clădirilor:
 - S+P+E, respectiv D+P+M, cu H max cornişă = 8,50 m, H max = 11,00 m,
5. Zonă verde min/lot 37,74% şi min 5,37% pentru alei, drumuri, parcaje.
6. Dimensiunile drumurilor şi acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice şi vor fi conform Ordonanţei de Guvern nr.43/1997 republicată prin Legea nr.82/1998 cu modificările şi completările ulterioare privind regimul drumurilor.

Retrageri ale construcţiilor faţă de limitele de proprietate ale parcelei:

- min 3,00 m faţă de aliniamentul stradal,
- min 3,00 m între construcţiile de pe aceeaşi parcelă,
- min 3,00 m faţă de spatele loturilor,
- distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Cod Civil, servitutea de vedere – obligaţia de a păstra o distanţă de minim 2,00 m între faţadele cu ferestre sau balcoane şi limita proprietăţilor învecinate.

Circulaţia: accesul carosabil şi pietonal la parcela reglementată se va realiza din strada Orizontului.

Pentru deservirea ulterioară a viitoarei zone rezidențiale se propune amenajarea unei străzi de categoria a IV-a (stradă cu o bandă de circulație), care va fi modernizată și va rămâne în proprietatea investitorului, având lungimea de 312 m și un prospect stradal de 6,00 m alcătuit din 3,50 m parte carosabilă, mărginită de zone verzi (0,60 m spre proprietatea învecinată, respectiv 0,80 m spre trotuar), și 1,10 m trotuar. În partea de sud a parcelei studiate s-a prevăzut o buclă pentru întoarcerea autovehiculelor. S-a rezervat în partea de sud a parcelei o fâșie de teren de 6,00 m pentru continuarea prospectului stradal odată cu dezvoltarea viitoarei rețele de străzi din partea de sud a parcelei.

Parcărilor se vor amenaja în alveole aflate la intrarea pe loturi.

Utilități: racordarea la rețelele de utilități existente pe strada Orizontului (energie electrică, apă-canal, gaz), pe cheltuiala investitorului. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 2530 din 16 decembrie 2016, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	185111531/18.05.2017	16.12.2017
2	Delgaz Grid SA	331/23.05.2017	23.05.2018
3	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	9137/21.06.2017	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	820/17/SU-AR/15.05.2017	-
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	383/12.05.2017	-
6	A.N.I.F.	38/15.05.2017	-
7	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	8808/05.05.2017	-
8	TRANSELECTRICA S.A.	46/31.05.2017	16.12.2017
9	O.C.P.I. Arad	PV recepție 1711/2016	-
10	AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	13481/613/09.06.2017	09.06.2018
11	P.M.ARAD – Direcția Tehnică	30853/31.05.2017	-
12	I.P.J. Arad – Serviciul rutier	212668/09.05.2017	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 22.06.2017, s-a emis Avizul tehnic nr.15/22.06.2017.

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

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Consilier
ing. Laurențiu Florescu

VIZA JURIDICĂ

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

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

Inițiatorul documentației– Toth Claudia Teodora

Amplasament – mun.Arad str.Orizontului FN

Proiectant – **SC D&D DESIGN PROIECT SRL**, arh. RUR Sandra Dinulescu, Proiect nr.30/2016

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 înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.2947/18.01.2017, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 01.02.2017.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 01.02.2017 pe panou amplasat pe parcela studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 10.02.2017 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa nr.14866 din 09.03.2017, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul 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 21.03.2017

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 21.03.2017 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 04.04.2017 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.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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, proprietarii parcelelor învecinate: Precup Claudia Teodora, Vladut Daniel Teodor, Simut Eusebiu Florian, Iacob Sorin, Huluban Marioara, Nagy Iosif, Birsan Vasile, Samou Mate, Zdrentan Weseliy, Nicola Florina Daniela si Nicola Ioana Daniela, Ghiran Pavel si Ghiran Florita, Hirja Dorina Eleonora.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Întocmit,
Laurențiu Florescu

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de TOTH CLAUDIA-TEODORA cu domiciliul în municipiul Arad, str. Orizontului, nr. 38 A, înregistrată la nr.40804 din 19 iunie 2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr.15 Din 22.06.2017

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent
“Zonă locuințe individuale” Strada Orizontului F.N., Arad
generat de imobilul cu suprafața de 10.022 mp, identificată prin:
CF nr. 346987 – Arad, având categoria de folosință: arabil în intravilan, proprietar Toth Claudia-Teodora;
Inițiator: TOTH CLAUDIA-TEODORA,
Proiectant: S.C. D&D DESIGN PROIECT S.R.L.,
Specialist cu drept de semnătură RUR: : arh. Sandra S. Dinulescu, proiect nr. 30/2016;

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.:

Zona luată în studiu este situată în intravilanul municipiului Arad, partea de sud a zonei de locuit Bujac și limitele cadastrale ale parcelelor învecinate la est, vest, nord și sud, față de incinta reglementată, suprafața totală a zonei studiate 21.738 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform PUG al municipiului Arad parcela este nereglementată din punct de vedere urbanistic și se găsește în vecinătatea UTR nr. 16.

Parcela identificată prin CF nr. 346987 Arad are următoarele vecinătăți:

- La est – zonă de locuințe – PUZ *Construire zonă rezidențială* aprobată prin H.C.L.M Arad nr.225/2015, la sud – proprietate privată și drum de exploatare De 1562 identificat prin nr. cad. 335110, la vest – zonă de locuințe - PUD *Locuințe individuale și colective* aprobată prin H.C.L.M Arad nr.281/2005, la nord – strada Orizontului.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței parcelei cu CF nr. 346987 – Arad, din teren arabil în zonă pentru locuințe individuale (13 loturi pentru locuințe individuale cu suprafețele cuprinse între 405 și 2600 mp).

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă pentru locuințe individuale pentru parcela identificată prin CF nr. 346987 – Arad;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,20;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
 - S+P+E, respectiv D+P+M, cu H max cornișă = 8,50 m, H max = 11,00 m,
5. Zonă verde min/lot 37,74% și min 5,37% pentru alei, drumuri, parcaje.
6. Dimensiunile drumurilor și acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 republicată prin Legea nr.82/1998 cu modificările și completările ulterioare privind regimul drumurilor.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- min 3,00 m față de aliniamentul stradal,
- min 3,00 m între construcțiile de pe aceeași parcelă,

-min 3,00 m față de spatele loturilor,
-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Cod Civil, servitutea de vedere – obligația de a păstra o distanță de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane și limita proprietăților învecinate.

Circulația: accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza din strada Orizontului.

Pentru deservirea ulterioară a viitoarei zone rezidențiale se propune amenajarea unei străzi de categoria a IV-a (stradă cu o bandă de circulație), care va fi modernizată și va rămâne în proprietatea investitorului, având lungimea de 312 m și un prospect stradal de 6,00 m alcătuit din 3,50 m parte carosabilă, mărginită de zone verzi (0,60 m spre proprietatea învecinată, respectiv 0,80 m spre trotuar), și 1,10 m trotuar. În partea de sud a parcelei studiate s-a prevăzut o buclă pentru întoarcerea autovehiculelor. S-a rezervat în partea de sud a parcelei o fâșie de teren de 6,00 m lățime pentru continuarea prospectului stradal odată cu dezvoltarea viitoarei rețele de străzi din partea de sud a parcelei.

Parcărilor se vor amenaja în alveole aflate la intrarea pe loturi.

Utilități: racordarea la rețelele de utilități existente pe strada Orizontului (energie electrică, apă-canal, gaz), pe cheltuiala investitorului. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 22.06.2017, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.2530 din 16 decembrie 2016.

Arhitect-șef
Arh. Radu Drăgan

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. RO 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

Pr. Nr. 30 / 2016

Denumire Proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Zona locuinte individuale”

Str. Orizontului F.N. - Arad -

c.f. 346987 - Arad - cad. 346987

Beneficiar:

TOTH CLAUDIA - TEODORA

Str. Orizontului Nr. 38A - Arad

BENEFICIAR :

TOTH CLAUDIA - TEODORA

Str. Orizontului Nr. 38A - Arad

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. RO 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

Pr. Nr. 30 / 2016

Denumire Proiect:**PLAN URBANISTIC ZONAL**

„Zona locuinte individuale”

Str. Orizontului F.N. - Arad -

c.f. 346987 - Arad - cad. 346987

Beneficiar:

TOTH CLAUDIA - TEODORA

Str. Orizontului Nr. 38A - Arad

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL „Zona locuinte individuale” Str. Orizontului f.n. c.f. nr. 346987 - Arad - cad. 346987
Amplasament	c.f. nr. 346987 - Arad - cad. 346987 – Municipiul Arad Județul Arad
Beneficiar	Toth Claudia - Teodora Arad – Str. Orizontului Nr. 38A
Proiectant general	„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. – Arad
Proiectanți de specialitate	• „ALPIN PROIECT” S.R.L. – Arad • „ATELIER A” S.R.L. – Arad • „PATH’S ROUT” S.R.L. – Arad • „NORAS PROIECT” S.R.L. – Arad • P.F.A. „FROGACS GYORGY” – Olari • P.F.A. „BEGOV FRANCISC”- Arad
Număr contract	30/ 2016
Faza	P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE – PLAN URBANISTIC ZONAL

Director „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. - Arad	arh. Dinulescu Marian
--	-----------------------

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

Arad, iun. 2017

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. RO 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

Pr. Nr. 30 / 2016

Denumire Proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Zona locuinte individuale”

Str. Orizontului F.N. - Arad -

c.f. 346987 - Arad - cad. 346987

Beneficiar:

TOTH CLAUDIA - TEODORA

Str. Orizontului Nr. 38A - Arad

**COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A
PROIECTULUI.**

SEF PROIECT

: Arh. Dinulescu Sandra

ARHITECTURA.

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. Arad

:

Arh. Dinulescu Marian

Arh. Dinulescu Sandra

INSTALATII.

INSTALATII APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA:

P.F.A. „FORGACS GYORGY” Olari

: Ing. Forgacs Gyorgy

INSTALATII ELECTRICE

„NORAS PROIECT” S.R.L. Arad

: Ing. Sandru Florin

INSTALATII GAZE

P.F.A. „BEGOV FRANCISC” Arad

: Ing. Begov Francisc

DRUMURI, SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE

„PATH’S ROUT” S.R.L. Timișoara

: Ing. Tamas Sergiu

RIDICARE TOPOGRAFICA.

„ALPIN PROIECT” S.R.L. Arad

: Sirb Lucian

STUDIU GEOTEHNIC.

„ATELIER A ” S.R.L. Arad

: ing. Mechenici Adriana

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. RO 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

Pr. Nr. 30 / 2016

Denumire Proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Zona locuinte individuale”

Str. Orizontului F.N. - Arad -

c.f. 346987 - Arad - cad. 346987

Beneficiar:

TOTH CLAUDIA - TEODORA

Str. Orizontului Nr. 38A - Arad

BORDEROUL VOLUMULUI

A. PIESE SCRISE

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

B. PIESE DESENATE

1. P.U.Z. „ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE” – Str. Orizontului f.n. – Cad. 346987 - Arad		
- PLAN INCADRARE IN LOCALITATE	Sc. %	01/A
2. P.U.Z. „ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE” – Str. Orizontului f.n. – Cad. 346987 - Arad		
- RIDICARE TOPOGRAFICA	Sc. 1:1.000	
3. P.U.Z. „ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE” – Str. Orizontului f.n. – Cad. 346987 - Arad		
- PLAN INCADRARE IN ZONA	Sc. 1:1.000	02/A
4. P.U.Z. „ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE” – Str. Orizontului f.n. – Cad. 346987 - Arad		
- SITUATIA EXISTENTA	Sc. 1:500	03/A
5. P.U.Z. „ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE” – Str. Orizontului f.n. – Cad. 346987 - Arad		
- REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Sc. 1:500	04/A
6. P.U.Z. „ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE” – Str. Orizontului f.n. – Cad. 346987 - Arad		
- REGLEMENTARI EDILITARE	Sc. 1:500	05/A
7. P.U.Z. „ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE” – Str. Orizontului f.n. – Cad. 346987 - Arad		
- PROP. ASUPRA TERENURILOR	Sc. 1:500	06/A
8. P.U.Z. „ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE” – Str. Orizontului f.n. – Cad. 346987 - Arad		
- PROPUNERE MOBILARE - PROFIL TRANSVERSAL	Sc. 1:500	07/A

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. RO 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

Pr. Nr. 30 / 2016

Denumire Proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Zona locuinte individuale”

Str. Orizontului F.N. - Arad -

c.f. 346987 - Arad - cad. 346987

Beneficiar:

TOTH CLAUDIA - TEODORA

Str. Orizontului Nr. 38A - Arad

- **MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE**

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL „Zona locuinte individuale” Str. Orizontului f.n. c.f. nr. 346987 - Arad - cad. 346987
Amplasament	c.f. nr. 346987 - Arad - cad. 346987 Județul Arad
Beneficiar	Toth Claudia - Teodora Arad, Str. Orizontului Nr. 38A
Proiectant general	„D & D DESIGN PROIECT ” S.R.L. – Arad
Data elaborării	Iunie 2017

1.2. Obiectul P.U.Z.

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

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

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

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

Zona studiată face parte din teritoriul administrativ al municipiului Arad.

Zona studiată, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat se află în intravilanul localității reședință de județ. În conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2530 din 16.12.2016 emis de Primăria Municipiului Arad, terenul în baza strategiei de dezvoltare a municipiului Arad este arabil, situat în intravilanul municipiului Arad – teren proprietate privată. Zona se va introduce în circuitul constructibil al municipiului Arad, se vor reglementa regulile de construire aferente unității teritoriale de referință în cauză, după aprobarea P.U.Z. prin H.C.L.M.

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

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

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

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

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

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

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal – „Zona locuințe individuale” - Str. Orizontului f.n., c.f. nr. 346987 - Arad - cad. 346987.

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

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

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

Lucrările propuse prin proiect se întocmesc la cererea beneficiarului după ce acesta a obținut Certificatul de Urbanism nr. 2530 din 16.12.2016, eliberat de către Primăria Municipiului Arad și a Avizului de Inițiere Nr. 2 din 16.02.2017, eliberat de către Primăria Municipiului Arad. Certificatul de Urbanism specifică la regimul juridic că amplasamentul este intravilan, arabil, proprietate privată.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de realizare a unei investiții „Zona locuințe individuale” - Str. Orizontului f.n., c.f. nr. 346987 - Arad - cad. 346987 -, de către proprietar în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 2530 din 16.12.2016 eliberat de către Primăria Municipiului Arad și a Avizului de Inițiere Nr. 2 din 16.02.2017, eliberat de către Primăria Municipiului Arad.

Amplasamentul în suprafață totală 10.022,00mp, respectiv parcela c.f. nr. 346987 cad. 346987 – ARAD este proprietatea beneficiarului, respectiv :

Toth Claudia - Teodora - ARAD – Str. Orizontului Nr. 38A

Planul Urbanistic Zonal - „Zona locuințe individuale” – Str. Orizontului f.n., c.f. nr. 346987 - Arad - cad. 346987 este documentația de urbanism care stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile necesare realizării obiectivului de investiție de către beneficiar.

Planul Urbanistic Zonal - „Zona locuințe individuale” – Str. Orizontului f.n., c.f. nr. 346987 - Arad - cad. 346987 stabilește zonificarea funcțională a unităților teritoriale ale zonei și reglementările aferente, precum și bilanțul teritorial și indicii urbanistici. De asemenea, P.U.Z. stabilește reglementările cu privire la zonele protejate din zona proiectului, la infrastructura rutieră, la echiparea edilitară, și la obiectivele de utilitate publică.

Planul Urbanistic Zonal - Zona locuințe individuale” – Str. Orizontului f.n., c.f. nr. 346987 - Arad - cad. 346987 se află în vecinătatea unui cartier rezidențial existent.

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

1.3. Surse documentare

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

- Ridicarea topografică a zonei aferente P.U.Z., avizată de Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie cu nr. 119649 din 22.12.2016, întocmită de către „ALPIN PROIECT” S.R.L. Arad noiembrie / 2016.
- Studiu geotehnic întocmit de către „ATELIER A” S.R.L., proiect nr. 39/2017.
- Certificat de Urbanism Nr. 2530 din 16.12.2016, eliberat de Primaria Municipiului Arad
- Aviz de Inițiere Nr. 2 din 16.02.2017, eliberat de Primaria Municipiului Arad
- Zona rezidențială reglementată prin Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 225 din 30 iulie 2015
- Proiect C. Pr. J. Arad nr. 7025/1975 „Schița de sistematizare a municipiului Arad” (1976-1980).
- Proiect C. Pr. J. Arad nr. 13038 „Schița de sistematizare a municipiului Arad” (1980-1985).
- Proiect C. Pr. J. Arad nr. 22033 „Schița de sistematizare a municipiului Arad” – etapă 1.
- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1995 întocmit de către „PROIECT ARAD” S.A. Arad, precum și Regulamentul aferent acestuia, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 89/1997 și 98/1998 și Hotărârea nr. 176/2002, privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a P.U.G. și al Regulamentului aferent acestuia.

- Metodologie privind conținutul cadru al documentațiilor de urbanism – Urban Proiect – iunie 2002.
- Plan cadastral al municipiului Arad.
- Documentații similare de urbanism și amenajarea teritoriului, întocmite de proiectantul general (planuri urbanistice zonale și de detaliu).
- Anuarul statistic al României 1998.
- Legislație, normative specifice din România și Europa în general.
- Neufert – Bauentwurfslehre, 1992.
- Legea 50 / 1991, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MLPAT 91 / 1991.
- GM 010 – 2000.
- Legea 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare
- HG 525 / 1996, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 2701 / 2011
- Codul Civil

Paralel cu întocmirea acestei documentații se vor solicita avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă.

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

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad.

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect elaborat de către „PROIECT ARAD” S.A.
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

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

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

Date privind evoluția zonei. Zona care face obiectul acestui studiu, este amplasată în intravilanul municipiului Arad, în suprafață totală de 10.022,00 mp se compune din parcela c.f. nr. 346987 - Arad - cad. 346987 și este proprietatea beneficiarului, respectiv:

Toth Claudia - Teodora - ARAD – Str. Orizontului Nr. 38A

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.

Terenul pe care urmează să se realizeze obiectivul de investiție „Zona locuințe individuale” – Str. Orizontului f.n., c.f. nr. 346987 - Arad - cad. 346987 este în suprafață de 10.022,00 mp, cu categoria de folosință conform C.F. - teren arabil în intravilan.

2.2. Incadrarea în localitate

Amplasamentul obiectivelor de investiție propuse prin prezentul P.U.Z. este situat în Municipiul Arad, Str. Orizontului f.n., este înscris în c.f. nr. 346987 - Arad - cad. 346987 și este proprietatea beneficiarului.

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

- la nord - str. Orizontului
- la sud - proprietate privată - cad. 335099
 - drum de exploatare De 1562 - cad. 335110
- la vest - proprietate privată - locuințe individuale reglementate prin planuri de urbanism
- la est - proprietate privată - Zona rezidențială reglementată prin Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 225 din 30 iulie 2015

Terenul luat în studiu este în suprafață totală de 10.022,00 mp se compune dintr-o singură parcelă respectiv parcela C.F. nr. 346987 - Arad - cad. 346987 și este proprietatea beneficiarului, respectiv

Toth Claudia - Teodora - ARAD – Str. Orizontului Nr. 38A

Amplasamentul propus nu este străbătut de rețele stradale, având categoria de folosință conform C.F. - teren arabil în intravilan.

Beneficiarul a solicitat și a primit de la Primăria Municipiului Arad Certificatul de Urbanism Nr. 2530 din 16.12.2016 și Avizul de Inițiere Nr. 2 din 16.02.2017.

Astfel, prin P.U.Z. - „Zona locuințe individuale” – Str. Orizontului f.n., c.f. nr. 346987 - Arad - cad. 346987, proiect nr. 30 / 2016, destinația terenului la care face referire studiul de față se va schimba din arabil în intravilan, în „curți construcții” în intravilan, cu destinația, conform Regulamentului aferent aceluiași P.U.Z., realizare zonă rezidențială.

Amplasamentul obiectivului de investiție propus, este situat în Municipiul Arad, în intravilanul acestuia și face parte din Unitatea Teritorială de Referință – UTR. Nr. 16, conform Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1995 întocmit de către „PROIECT ARAD” S.A. Arad, precum și Regulamentul aferent acestuia, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 89/1997 și 98/1998 și Hotărârea nr. 176/2002, privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a P.U.G. și al Regulamentului aferent acestuia.

Beneficiarul a solicitat și a primit Certificatul de Urbanism nr. 2530 din 16.12.2016 emis de către Primăria Municipiului Arad și Avizul de Inițiere Nr. 2 din 16.02.2017.

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

- la nord - str. Orizontului
- la sud - proprietate privată - cad. 335099
 - drum de exploatare De 1562 - cad. 335110

- la vest - proprietati private - locuinte individuale reglementate prin planuri de urbanism
- la est - proprietate privata - Zona rezidentiala reglementata prin Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 225 din 30 iulie 2015.

2.3. Elemente de cadru natural.

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

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

1. Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente si cauzele producerii dezastrelor :
 - a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Arad îi corespund: $a_g = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec si gradul 6 de intensitati seismice conform STAS 11100/93.
 - b. inundații: amplasamentul se află la o distanță relativ mare de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă.
 - c. alunecări de teren: conform studiului geo, întocmit de către „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr. 39/2017, nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia, amplasamentul având folosința de teren arabil.
2. Tipologia fenomenelor de tip natural –
 - a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Arad îi corespund: $a_g = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec. si gradul 6 de intensitati seismice conform STAS 11100/93.
 - b. inundații: amplasamentul se află la o distanță relativ mare de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă.
 - c. alunecări de teren: conform studiului geo, întocmit de către „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr. 39/2017, nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia, amplasamentul având folosința de teren arabil.
3. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipamentelor edilitare -
 - a. cutremure de pământ: obiectivele de investiție care se vor proiecta vor respecta normele în vigoare privind cutremurele de pământ existente în zonă, precum și natura terenului conform studiului geotehnic întocmit de către „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr. 39/2017.
 - b. inundații: obiective afectate – clădiri, drumuri, rețele tehnico edilitare: conform proiectului nu sunt pericole de inundații, amplasamentul fiind departe de orice curs de apă.

c. alunecări de teren: amplasamentul fiind plan nu sunt pericole de alunecări de teren care să afecteze obiectivele de investiție propuse a se realiza.

Condiții geotehnice

Stabilirea lucrărilor de prospecțiune și întocmirea Studiului geotehnic - a fost întocmit de către „ATELIER A” S.R.L proiect nr. 39/2017.

Stabilirea lucrărilor de prospecțiune a terenului de fundare a avut la bază indicațiile Normativului NP - 074/2014, privind exigentele și metodele cercetarilor geotehnice ale terenurilor de fundare.

Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea Arad, Str. Orizontului f.n., C.F. nr. 346987, cad. 346987 Arad.

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

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

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

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

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

Pe amplasamentul indicat s-au efectuat doua foraje manuale:

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

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -2,580 m față de C.T.N. în forajele efectuate (luna martie 2017).

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă. Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de -0,80 m față de C.T.N.

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

2.4. Ocuparea terenurilor.

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

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

În prezent în zona studiată se regăsesc funcțiuni ca :

- La nord – Str. Orizontului, cartier rezidențial
- La sud – drum de exploatare, proprietati private

- La est — proprietate privata - zona rezidentiala
- La vest – proprietate privata - zona rezidentiala

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

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

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

2.5. Circulații – Situația existentă

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

Parcela ce face obiectul prezentului PUZ are o suprafață de 10.022 m² (identificat prin nr. cadastral și nr. topografic 346987) cu destinația de teren arabil în intravilanul municipiului Arad, fiind învecinată cu:

- la nord - str. Orizontului
- la sud - proprietate privata - cad. 335099
- drum de exploatare De 1562 - cad. 335110
- la vest - proprietati private - locuinte individuale reglementate prin planuri de urbanism
- la est - proprietate privata - Zona rezidentiala reglementata prin Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 225 din 30 iulie 2015

În prezent accesul la amplasament este asigurat prin intermediul străzii Orizontului, amplasata în partea de nord a parcelei.

Bilanț teritorial zona studiată

FUNCTIONI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	10.699,00	49,08%
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU - EXISTENT	9.995,00	45,98%
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU - PROPUSE	---	---
SPATII VERZI SI DE ALINIAMENT	324,00	1,49%
SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA	---	---
CIRCULATII RUTIERE LOCALE	427,00	1,96%
CIRCULATII RUTIERE - DRUM DE EXPLOATARE	239,00	1,10%
CIRCULATII RUTIERE PROPUSE - DRUM PIATRA	---	---
TROTUARE, ALEI PIETONALE	84,00	0,39%
TROTUARE, ALEI PIETONALE PROPUSE IN INCINTA	---	---
PARCARI PROPUSE IN INCINTA	-	-
TOTAL ZONA STUDIATA	21.738,00	100,00%

POT EXISTENT = 45,98 %
CUT EXISTENT = 0,92

Bilanț teritorial incinta

FUNCTIONI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	10.022,00	100,00%
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU - EXISTENT	---	---
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU - PROPUSE	---	---
SPATII VERZI SI DE ALINIAMENT	---	---
SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA	---	---
CIRCULATII RUTIERE LOCALE	---	---
CIRCULATII RUTIERE - DRUM DE EXPLOATARE	---	---
CIRCULATII RUTIERE PROPUSE - DRUM PIATRA	---	---
TROTUARE, ALEI PIETONALE	---	---
TROTUARE, ALEI PIETONALE PROPUSE IN INCINTA	---	---
PARCARI PROPUSE IN INCINTA	-	-
TOTAL INCINTA	10.022,00	100,00%

POT EXISTENT = 0,00 %
CUT EXISTENT = 0,00

2.6. Echiparea edilitară.

2.6.1. Alimentarea cu apă.

Pe lot nu exista retele de alimentare cu apa potabila. Ele exista in apropierea amplasamentului pe strada Orizontului.

2.6.2. Canalizarea menajeră.

Pe lot nu exista canalizare menajera, urmand ca in viitor sa se proiecteze si sa se execute sistemul de canalizare menajer necesar, cu racordare la cele de pe strada Orizontului.

2.6.3. Canalizarea pluvială.

De asemenea pe lot nu exista canalizare pluviala, urmand ca in viitor sa se proiecteze si sa se execute sistemul de canalizare menajer necesar, cu racordare la cele de pe strada Orizontului.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică.

In apropierea amplasamentului exista un cablu electric LES 20kV, LES 04kV, amplasat pe strada Orizontului si un post de transformare amplasat pe un stalp de beton.

2.6.5. Alimentarea cu gaze naturale.

In prezent, pe amplasamentul obiectivului nu exista conducte de gaze naturale, presiune redusă , retea de gaze , existând in apropierea lotului, pe str. Orizontului.

Încălzirea locuințelor existente in vecinatatea amplasamentului se realizează local, prin combustibil gazos (prin rețeaua de gaze naturale existente) sau solid. Gazele naturale sunt utilizate pentru gătit respectiv pentru încălzirea spațiilor pe timp de iarnă și pentru prepararea apei calde menajere.

2.7. Probleme de mediu.

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

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

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

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

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

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

2.8. Opțiuni ale populației.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

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

Concomitent cu elaborarea acestui P.U.Z. - „Zona locuințe individuale” - Str. Orizontului f.n., c.f. nr. 346987 - Arad - cad. 346987., beneficiarul a depus la Primăria Municipiului Arad documentația necesară care a fost analizată de comisia tehnică a Primăriei Municipiului Arad, iar în urma acestei analize a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 2530 din 16.12.2016, în scopul întocmirii PUZ.

Premergător elaborării prezentului P.U.Z și ulterior obținerii Certificatului de Urbanism s-a întocmit un aviz de inițiere care a fost aprobat de către Primăria Municipiului Arad cu Avizul de Inițiere nr. 2 / 16.02.2017.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Din studierea documentației Plan Urbanistic General al Municipiului Arad, documentație în curs de elaborare, rezultă că amplasamentul propus pentru obiectivul de investiție, precum și alte amplasamente învecinate acestuia sunt cuprinse în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 16, având funcțiunea principală de locuințe și dotări aferente, având **P.O.T. maxim = 40% și C.U.T. maxim = 1,25/lot și un regim de înălțime maxim admis de D + P + M, respectiv S + P + E.**

Astfel, lucrările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se vor executa, în conformitate cu prevederile Legii nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind „Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor”, art.20 (2) și a Legii nr.350/2001 – Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

3.3. Valorificarea cadrului natural.

Amplasamentul pe care urmează a fi realizată noua investiție se află situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de nord – sud-vest a acestuia, Str. Orizontului f.n.

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

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

Conform suprafeței totale de 10.022,00 mp se compune dintr-o singură parcelă, respectiv parcelă C.F. Nr. 346987 - Arad - cad. 346987 și este proprietatea beneficiarului respectiv:

Toth Claudia - Teodora - ARAD – Str. Orizontului Nr. 38A

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

3.4. Modernizarea circulației.

Pentru deservirea rutieră a viitoarei zone rezidențiale se propune amenajarea unei străzi de categoria a IV – a (stradă cu o bandă de circulație) având lungimea de 312 m și un prospect stradal de 6,00 m alcătuit din 3,50 m parte carosabilă, mărginită de zone verzi (0,60 m spre proprietatea învecinată, respectiv 0,80 m spre trotuar), și 1,10 m trotuare. În partea de sud a parcelei studiate s-a prevăzut o buclă pentru întoarcerea autovehiculelor. S-a rezervat în partea de sud a parcelei o fâșie de teren cu lățimea de 6,00 m pentru continuarea prospectului stradal odată cu dezvoltarea viitoarei rețele de străzi din partea de sud a parcelei.

Drumurile și platforma de întoarcere din incinta noii zone de locuințe vor fi realizate din pavaj din dale prefabricate din beton autoblocante așezate pe o fundație din balast și piatră spartă.

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

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

3.5. Zonificarea funcțională – Reglementări.

Bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezenta documentație tehnică s-a întocmit în vederea stabilirii condițiilor necesare executării lucrărilor de construcții pentru edificarea unei zone de locuințe individuale „Zona locuințe individuale” - Str. Orizontului f.n., c.f. nr. 346987 - Arad - cad. 346987.

Pe acest amplasament urmează a se realiza o zona de locuințe individuale cu cca 13 loturi de teren cu suprafețe cuprinse între 405 mp și 2600 mp, în regim de înălțime maxim de subsol + parter + 1 etaj, respectiv demisol + parter + mansarda.

Terenul pe care urmează a se realiza obiectivul de investiție propus este agricol și are categoria de folosință „arabil”, situat în intravilanul municipiului Arad, cartier Bujac.

Funcțiunea propusă este cea de locuire individuală. Se propune crearea a cca 13 loturi pentru locuințe individuale cu suprafețe cuprinse între 405 mp și 2600 mp.

Indicatori urbanistici propusi: POT max/lot - 40 %; CUT max/lot - 1,05-1,25.

Regim de înălțime maxim admis al clădirilor **S + P + E, respectiv D + P + M, H max - 11,00 m.**

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- min. 3,00 m față de aliniamentul stradal propus,
- min. 3,00 m față de spatele loturilor,
- min. 3,00 m între construcțiile de pe aceeași parcelă
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate.

Prezenta documentație a avut la baza Certificatul de Urbanism nr. 2530 / 16.12.2016, eliberat de către Primăria Municipiului Arad și Avizul de Inițiere Nr. 2 din 16.02.2017, eliberat de Primăria Municipiului Arad. Certificatul de Urbanism specifică la regimul juridic că amplasamentul este intravilan, teren arabil, proprietatea beneficiarului.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de realizare a unei investiții „Zona locuințe individuale” - Str. Orizontului f.n., c.f. nr. 346987 - Arad - cad. 346987 de către proprietar în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 2530 / 16.12. 2016 eliberat de către Primăria Municipiului Arad.

Conform suprafeței totale de 10.022,00 mp se compune dintr-o singură parcelă, respectiv parcelă c.f. nr. 346987 - Arad - cad. 346987 și este proprietatea beneficiarului respectiv:

Toth Claudia - Teodora - ARAD – Str. Orizontului Nr. 38A

Prezenta documentație propune realizarea unei zone de locuințe individuale cu cca. 13 loturi teren cu suprafețe cuprinse între 405 mp și 2.600 mp, cu locuințe unifamiliale în regim de înălțime maxim de subsol + parter + 1 etaj, respectiv demisol + parter + mansarda.

Total limită zonă studiată	- 21.738,00 mp
Total limită aferentă investiției	- 10.022,00 mp

Deoarece se propune realizarea unei „Zona locuințe individuale” în vecinătatea unui cartier cu caracter preponderent rezidențial, considerăm că relaționarea între cele două entități va fi una armonioasă.

Zona ce urmează să fie reglementată prin planul urbanistic este delimitată de 2 drumuri publice, respectiv str. Orizontului la nord și drum de explată DE cad 335110 -

drum de pamant la sud, laturile in vest si est fiind reprezentate de zone de locuinte existente realizate pe parcursul ultimilor 10 - 15 ani.

B. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

1. Cutremure de pământ

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

Proiectul de investiție care face obiectul prezentului P.U.Z. are ca scop realizarea unei zone de locuinte individuale cu cca. 13 loturi teren cu suprafețe cuprinse între 405 mp și 2.600 mp, cu locuințe unifamiliale în regim de înălțime maxim de subsol + parter + 1 etaj, respectiv demisol + parter + mansarda.

În incintă se vor realiza drumuri și parcuri pentru rezolvarea circulației în incintă și a deservirii cu mijloace auto a locuințelor și dotărilor în suprafață de cca. 1.200,00mp. De asemenea în incintă se vor realiza pentru accesul pietonal, trotuare și alei pietonale în suprafață de cca. 340,00mp.

De asemenea perimetral cât și între obiectivele de investiție s-au prevăzut zone verzi și de protecție în suprafață de cca. 4.400,00 mp.

În spațiul verde de protecție și aliniament, aflat la limita vestică a amplasamentului există și se vor planta arbori (salcâmi).

Salcâmul crește spontan pe aproape orice tip de teren. Cu o rezistență bună la ger, iubește lumina, suportă seceta, preferă solurile permeabile, ușoare, fertile, dar nu suportă solurile calcaroase. Salcâmul crește bine pe soluri ușoare, chiar și pe nisipuri nefixate, fiind cultivat pentru fixarea lor. Are capacitatea de a fixa azotul din atmosferă, iar semințele își păstrează mulți ani capacitatea de germinare. Are frunze compuse și flori albe, în ciorchine, puternic mirositoare, iar fructele sunt păstăi aplatizate, brun roșcate. Înflorește primăvara târziu, în luna mai-iunie. Salcâmul trăiește în jur de 100 de ani și face parte din categoria arborilor cu lemn de esență tare, fiind greu, dur și deosebit de rezistent la umezeală.

De asemenea se propune plantarea de arbori (salcâmi) în spațiul verde adiacent trotuarului de acces în incintă.

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

Proiectarea și construirea antiseismică ale obiectivelor propuse se va face în conformitate cu normele în vigoare precum și cu studiul geotehnic întocmit de către „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr. 39/2017.

2. Inundații -

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

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

Bilanț teritorial zona studiată

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	10.699,00	49,08%	647,00	2,98%
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU - EXISTENT	9.995,00	45,98%	9.995,00	45,98%
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU - PROPUSE	---	---	4.009,00	18,44%
SPATII VERZI SI DE ALINIAMENT	324,00	1,49%	848,00	3,91%
SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA	---	---	3.783,00	17,40%
CIRCULATII RUTIERE LOCALE	427,00	1,96%	427,00	1,96%
CIRCULATII RUTIERE - DRUM DE EXPLOATARE	239,00	1,10%	239,00	1,10%
CIRCULATII RUTIERE PROPUSE - DRUM PIATRA	---	---	1.207,00	5,55%
TROTUARE, ALEI PIETONALE	84,00	0,39%	84,00	0,39%
TROTUARE, ALEI PIETONALE PROPUSE IN INCINTA	---	---	340,00	1,56%
PARCARI PROPUSE IN INCINTA	-	-	61,00	0,28%
INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE	---	---	98,00	0,45%
TOTAL ZONA STUDIATA	21.738,00	100,00%	21.738,00	100,00%

POT EXISTENT = 45,98 %
CUT EXISTENT = 0,92

POT PROPUS = 64,42 %
CUT PROPUS = 1,28

Bilanț teritorial incinta

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	10.022,00	100,00%	---	---
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU - EXISTENT	---	---	---	---
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU - PROPUSE	---	---	4.009,00	40,00%
SPATII VERZI SI DE ALINIAMENT	---	---	538,00	5,37%
SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA	---	---	3.783,00	37,74%
CIRCULATII RUTIERE LOCALE	---	---	---	---
CIRCULATII RUTIERE - DRUM DE EXPLOATARE	---	---	---	---
CIRCULATII RUTIERE PROPUSE - DRUM PIATRA	---	---	1.193,00	11,91%
TROTUARE, ALEI PIETONALE	---	---	---	---
TROTUARE, ALEI PIETONALE PROPUSE IN INCINTA	---	---	340,00	3,39%
PARCARI PROPUSE IN INCINTA	-	-	61,00	0,61%
INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE	---	---	98,00	0,98%
TOTAL INCINTA	10.022,00	100,00%	10.022,00	100,00%

POT EXISTENT = 0,00 %
CUT EXISTENT = 0,00

POT PROPUS = 40,00%
CUT PROPUS = 0,82

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.

3.6.A. Alimentarea cu apă potabilă.

Apa potabilă pentru satisfacerea nevoilor gospodărești și publice din ansamblul de locuințe individuale propus va fi asigurată din sistemul de distribuție a apei existentă pe strada Orizontului, aparținând sistemului de alimentare cu apă a municipiului Arad

În acest scop, pentru alimentarea consumatorilor din viitorul ansamblu rezidențial, se propune extinderea rețelei de distribuție a apei, din țeavă PE-HD80, Pn6, De125 mm, pe care vor fi dispuși hidranți de incendiu la distanțe de maximum 100 m unul de altul, cu debitul de $Q_{ie}=5,00$ l/s.

Branșamentele individuale se vor realiza din conducte de PEHD, Dn32mm, cu contorizare individuală, fiind prevăzut câte un cămin de apometru pentru fiecare gospodărie, amplasate în dreptul gospodăriilor în domeniu public.

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

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

Toate materialele folosite la conductele de apă potabilă pentru alimentarea zonei de locuințe respecta Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 275/2012.

3.6.B. Rețea de apă pentru stins incendiu.

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

Debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție a apei potabile pe care sunt amplasați hidranții de incendiu exteriori cu Dn 80 mm, la distanțe de maxim 100 m unul de altul, debitul de incendiu fiind de $Q_{ie}=5,00$ l/s.

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

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

3.6.C. Canalizarea apelor uzate menajere.

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

Rețeaua de canalizare menajeră se va realiza cu conducte din PVC-KG, D = 250mm, pentru canalizări exterioare, cu pante de montaj de 0,004-0,005 și va avea lungimea de L = 315 m.

Racordurile de la locuințele individuale se vor realiza cu conducte din PVC, D = 160mm.

Pe rețeaua de canalizare menajeră, în punctele caracteristice vor fi dispuse cămine de vizitare din tuburi de beton, c.f STAS 2448-82. Panta de montaj a rețelei de canalizare va fi de $i = 0,004-0,005$, cu descărcare în colectorul menajer existent pe strada Orizontului.

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

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

3.6.D. Canalizarea apelor meteorice.

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

Apele de pe platforme și străzi vor fi colectate prin guri de scurgere, prevăzute cu grătare carosabile. Colectarea apelor meteorice se va face prin tuburi de PVC-KG, cu $D = 200\text{mm}$ racorduri la colectoare și $D = 250-315\text{ mm}$ colectoarele stradale.

Toate rețelele propuse vor fi pozate în subteran prin săpătură deschisă. Panta de montaj a rețelei de canalizare va fi de $i = 0,004-0,005$, cu descărcare în colectorul pluvial existent pe strada Orizontului.

Pe rețeaua de canalizare pluvială, în punctele caracteristice vor fi dispuse cămine de vizitare din tuburi de beton, c.f STAS 2448-82.

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

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

BREVIAR DE CALCUL

1. Alimentare cu apă

1.1. Cerința de apă (SR 1341-1/2006)

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

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

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

$N_g = 120\text{ l/om, zi} = 120 \times 45\text{ persoane} = 5400\text{ l/zi} = 5,40\text{ mc/zi}$ (nevoi gospodaresti)

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

$N_{ag} = 0$

$N_{ri} = 0$

$N_{sv} = 1\text{ l/mp, zi} = 1 \times 6013\text{ mp, zi} = 6013\text{ l/zi} = 6,013\text{ mc/zi}$

$N_{str.} = 3\text{ l/om, zi} \times 45\text{ persoane} = 135\text{ l/zi} = 0,135\text{ mc/zi}$

$N_p = 6,013 + 0,135 = 6,148\text{ mc/zi}$

$\Rightarrow C = 1,10 \times 1,15 \times (5,40 + 6,148 + 0 + 0) = 14,61\text{ mc/zi}$

$\Rightarrow C = 24,62\text{ mc/zi}$

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

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

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

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

unde:

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

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

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

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

$$Q_{zi.med} = C = 14,61 \text{ m.c/zi}$$

$$Q_{zi.max} = K_{zi} \times Q_{zi.med} = 1,35 \times 14,61 = 19,72 \text{ m.c/zi}$$

$$Q_{or.max} = \frac{1}{24} \times K_o \times Q_{zi.max} = \frac{1}{24} \times 2,8 \times 19,72 = 2,30 \text{ m.c/h} = 0,64 \text{ l/s}$$

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

$Q_{zi.med} = 14,61 \text{ m.c/zi} = 0,17 \text{ l/s}$
$Q_{zi.max} = 19,72 \text{ mc/zi} = 0,23 \text{ l/s}$
$Q_{o.max} = 2,30 \text{ mc/h} = 0,64 \text{ l/s}$

1.3 Debit de incendiu :

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

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

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

2.Canalizare

2.1 Canalizare menajeră

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

$Q_{czi.med} = 14,61 \text{ m.c/zi} = 0,17 \text{ l/s}$
$Q_{czi.max} = 19,72 \text{ mc/zi} = 0,23 \text{ l/s}$
$Q_{co.max} = 2,30 \text{ mc/h} = 0,64 \text{ l/s}$

2.2 Canalizare pluvială

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

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

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

Debitul apelor meteorice se stabilesc, luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul:

frecvența ploii de calcul, $f = 1/1$

durata ploii de calcul, $t = t_{cs} + \frac{l}{v}$ [min], $v = 50 \text{ m/min}$, $l = 315 \text{ m}$

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

$$t = 12 + \frac{280}{50} = 18,30 \text{ min}$$

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

i - intensitatea ploii de calcul, $i = 110 \text{ l/s, ha}$, la o frecvență de $1/1$ și o durată a ploii de calcul de 19,30 min.

S_i - suprafața receptoare: - carosabil + trotuare, alei, platforme: $S_1 = 0,16 \text{ ha}$ - $\phi = 0,85$

- spații verzi protecție și aliniament: $S_2 = 0,44 \text{ ha}$ - $\phi = 0,05$

0,90

-șarpante clădiri:

S3=0,40 ha- $\phi =$

$$S_{\text{tot.calc.}} = 1,00 \text{ ha}$$

$$\phi_{\text{pond}} = (0,16 \times 0,85 + 0,44 \times 0,05 + 0,40 \times 0,90)/1 = 0,518$$

m - coeficient adimensional pentru $t < 40$ min., $m = 0,8$

Debitul apelor pluviale: $Q_{\text{pl}} = 110 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,518 = 45,58 \text{ l/s}$

3.6.E. Alimentarea cu energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică a noilor imobile și a iluminatului public pe noua strada se va putea face în prima fază prin extinderea rețelelor de distribuție de joasă tensiune și iluminat stradal existente pe strada Orizontului.

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

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

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

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

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

Rețele de telecomunicații

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

Condiții și restricții impuse de furnizor:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public

- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor de telecomunicații în teren

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

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

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

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

3.6.F. Alimentarea cu gaze naturale.

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

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

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

1. utilizarea gazelor naturale cu randament ridicat;
2. posibilitatea reglării temperaturii;
3. supravegherea arderii;
4. eliminarea gazelor în exterior;
5. exploatare fără dificultăți;

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

Pentru alimentarea cu gaze naturale a Zonei de locuinte individuale str. Orizontului f.n., sunt necesare următoarele lucrări:

-extinderea rețelei de gaze naturale de presiune redusă, existentă pe strada Orizontului;

-realizarea pentru fiecare imobil a unui branșament de gaze naturale si a unui post de reglare -măsurare.

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

Conductele se vor monta subteran, în teritoriu public.

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

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

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

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

3.7. Protecția mediului.

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

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

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

- prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin un arbore la o suprafață de 150 mp de parcelă constructibilă.
- de asemenea spațiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 25 % din suprafața lotului.
- odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

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

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

Conform temei de proiectare, suprafața de teren care face obiectul prezentului P.U.Z, va fi destinată autorizării de construcții de locuințe.

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

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

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

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

În spațiul verde de protecție și aliniament, aflat la limita vestică a amplasamentului există și se vor planta arbori (salcâmi).

Salcâmul crește spontan pe aproape orice tip de teren. Cu o rezistență bună la ger, iubește lumina, suportă seceta, preferă solurile permeabile, ușoare, fertile, dar nu suportă solurile calcaroase. Salcâmul crește bine pe soluri ușoare, chiar și pe nisipuri nefixate, fiind cultivat pentru fixarea lor. Are capacitatea de a fixa azotul din atmosferă, iar semințele își păstrează mulți ani capacitatea de germinare. Are frunze compuse și flori albe, în ciorchine, puternic mirositoare, iar fructele sunt păstăi aplatizate, brun roșcate. Înflorește primăvara târziu, în luna mai-iunie. Salcâmul trăiește în jur de 100 de ani și face parte din categoria arborilor cu lemn de esență tare, fiind greu, dur și deosebit de rezistent la umezeală.

De asemenea se propune plantarea de arbori (salcâmi) în spațiul verde adiacent trotuarului de acces în incintă.

Spații verzi – terenul liber din zona construcțiilor propuse, care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje, s-a amenajat ca spațiu verde cu rol de protecție și ambianță. Spațiile verzi reprezintă un procent de cca. 40 % din totalul suprafeței împrejmuite și amenajate aparținătoare investiției.

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

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

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

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

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

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

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

Valorificarea potențialului turistic și balnear – nu este cazul .

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor – nu este cazul.

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

3.8. Obiective de utilitate publică.

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

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

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

Terenul destinat circulației rutiere și pietonale, incluzând și alveolele de parcare și spațiile verzi din interiorul incintei se va parcela separat și va trece în proprietatea privată a asociației de proprietari.

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

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

În incinta noii zone de locuințe se vor amenaja trotuare, parcuri și drumuri, necesare accesului la loturile de locuințe, din strada existentă, respectiv str. Orizontului.

Pentru deservirea rutieră a viitoarei zone rezidențiale se propune amenajarea unei străzi de categoria a IV – a (stradă cu o bandă de circulație) având lungimea de 312 m și un prospect stradal de 6,00 m alcătuit din 3,50 m parte carosabilă, mărginită de zone verzi (0,60 m spre proprietatea învecinată, respectiv 0,80 m spre trotuar), și 1,10 m trotuare. În partea de sud a parcelei studiate s-a prevăzut o buclă pentru întoarcerea autovehiculelor. S-a rezervat în partea de sud a parcelei o fâșie de teren cu lățimea de 6,00 m pentru continuarea prospectului stradal odată cu dezvoltarea viitoarei rețele de străzi din partea de sud a parcelei.

Drumurile și platforma de întoarcere din incinta noii zone de locuințe vor fi realizate din pavaj din dale prefabricate din beton autoblocante așezate pe o fundație din balast și piatră spartă.

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

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

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

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

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

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

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

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

Toate aceste lucrări intră în sarcina exclusivă a beneficiarilor

Toth Claudia - Teodora - ARAD – Str. Orizontului Nr. 38A

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

5. REGLEMENTARI

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

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

6. ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 2530 / 16.12.2016
- Aviz de Inițiere nr. 2 / 16.02.2017
- Extras de Carte Funciară – C.F. nr. 346987 – Arad .cad. 346987

Sef proiect,
dipl. arh. Dinulescu Sandra

Proiectant de specialitate,
dipl. arh. Dinulescu Marian

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. RO 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

Pr. Nr. 30 / 2016

Denumire Proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Zona locuinte individuale”

Str. Orizontului F.N. - Arad -

c.f. 346987 - Arad - cad. 346987

Beneficiar:

TOTH CLAUDIA - TEODORA

Str. Orizontului Nr. 38A - Arad

BENEFICIAR :

TOTH CLAUDIA - TEODORA

Str. Orizontului Nr. 38A - Arad

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. RO 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

Pr. Nr. 30 / 2016

Denumire Proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Zona locuinte individuale”

Str. Orizontului F.N. - Arad -

c.f. 346987 - Arad - cad. 346987

Beneficiar:

TOTH CLAUDIA - TEODORA

Str. Orizontului Nr. 38A - Arad

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL „Zona locuinte individuale” Str. Orizontului f.n. c.f. nr. 346987 - Arad - cad. 346987
Amplasament	c.f. nr. 346987 - Arad - cad. 346987 – Municipiul Arad Județul Arad
Beneficiar	Toth Claudia - Teodora Arad – Str. Orizontului Nr. 38A
Proiectant general	„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. – Arad
Proiectanți de specialitate	• „ALPIN PROIECT” S.R.L. – Arad • „ATELIER A” S.R.L. – Arad • „PATH’S ROUT” S.R.L. – Arad • „NORAS PROIECT” S.R.L. – Arad • P.F.A. „FROGACS GYORGY” – Arad • P.F.A. „BEGOV FRANCISC” - Arad
Număr contract	30/ 2016
Faza	P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE – PLAN URBANISTIC ZONAL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Director „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. - Arad	arh. Dinulescu Marian
--	-----------------------

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

Arad, iun. 2017

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. RO 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

Pr. Nr. 30 / 2016

Denumire Proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Zona locuinte individuale”

Str. Orizontului F.N. - Arad -

c.f. 346987 - Arad - cad. 346987

Beneficiar:

TOTH CLAUDIA - TEODORA

Str. Orizontului Nr. 38A - Arad

**COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A
PROIECTULUI.**

SEF PROIECT

: Arh. Dinulescu Sandra

ARHITECTURA.

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. Arad

:

Arh. Dinulescu Marian

Arh. Dinulescu Sandra

INSTALATII.

INSTALATII APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA:

P.F.A. „FORGACS GYORGY” Arad

: Ing. Forgacs Gyorgy

INSTALATII ELECTRICE

„NORAS PROIECT” S.R.L. Arad

: Ing. Sandru Florin

INSTALATII GAZE

P.F.A. „BEGOV FRANCISC” Arad

: Ing. Begov Francisc

DRUMURI, SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI
EXTERIOARE

„PATH'S ROUT" S.R.L. Timișoara

: Ing. Tamas Sergiu

RIDICARE TOPOGRAFICA.

„ALPIN PROIECT" S.R.L. Arad

: Sirb Lucian

STUDIU GEOTEHNIC.

„ATELIER A " S.R.L. Arad

: ing. Mechenici Adriana

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. RO 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

Pr. Nr. 30 / 2016

Denumire Proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Zona locuinte individuale”

Str. Orizontului F.N. - Arad -

c.f. 346987 - Arad - cad. 346987

Beneficiar:

TOTH CLAUDIA - TEODORA

Str. Orizontului Nr. 38A - Arad

BORDEROUL DE PIESE SCRISE SI DESENATE

- FOAIE DE CAPAT
- BORDERU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
- DISPOZITII GENERALE – AFERENTE PLANULUI URBANISTIC ZONAL - „ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE” – Str. Orizontului f.n. - Arad
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ
- EXTRAS DIN PUG – ARAD – UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR. 16 / a

Arad, iun. 2017

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. RO 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

Pr. Nr. 30 / 2016

Denumire Proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Zona locuinte individuale”

Str. Orizontului F.N. - Arad -

c.f. 346987 - Arad - cad. 346987

Beneficiar:

TOTH CLAUDIA - TEODORA

Str. Orizontului Nr. 38A - Arad

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

U.T.R. NR. 16 / a

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

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

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

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

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la zona cu o suprafață de 10.022,00 mp, identificata prin CF nr. 346987 cad. 346987 – Arad, situat în teritoriul intravilan al municipiului Arad, Str. Orizontului f.n.

2. Baza legala a elaborării

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

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Legea nr. 219/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2011 privind trecerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din subordinea Ministerului Administrației și Internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și pentru modificarea unor acte normative;

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

- PUG – Planul Urbanistic General al Municipiului Arad

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal „Zona locuințe individuale” – Str. Orizontului f.n, Arad - CF nr. 346987 cad. 346987 – Arad se aproba prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

3. Domeniul de aplicare.

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

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

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

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

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

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

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

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

Funcțiunea principală a zonei stabilită prin prezentul PUZ este de locuințe individuale.

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

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren intravilan aparținând teritoriului administrativ al municipiului Arad, Str. Orizontului f.n., CF nr. 346987 cad. 346987 – Arad, în suprafață de 10.022,00 mp, beneficiar Toth Claudia - Teodora.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Terenuri agricole în extravilan

Nu este cazul

- Terenuri agricole în intravilan

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

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

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

- Suprafețe împădurite

Nu este cazul

- Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul

- Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.

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

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

- Zone construite protejate:

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

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

- Siguranța în construcții:

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

- Legea nr. 50 / 1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264 / 1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925 / 1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77 / N / 1996.

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

- **Expunerea la riscuri naturale:**

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

- **Expunerea la riscuri tehnologice:**

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

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

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

• **Utilizări permise:**

- Se vor autoriza lucrări de întreținere, renovare, modernizare și extindere și desființare pentru clădirile existente, și construire de clădiri noi, în condițiile Legii 50/1991 modificată și republicată, cu modificările stabilite de Legea 453/ 1 august 2001 și a Legii Nr. 10/1995;
- Construirea de locuințe individuale sau cuplate cu caracter semi-urban cu garajele aferente;
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

• **Utilizări permise cu condiții:**

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

• **Interdicții temporare de construire:**

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

• **Interdicții permanente de construire:**

Sunt interzise următoarele activități:

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

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

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

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

- Asigurarea echipării edilitare:

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

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

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

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

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

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

Soluțiile de echipare tehnico-edilitară se vor argumenta pe baza studiilor de specialitate și vor fi însușite de proiectanți de specialitate.

Asigurarea alimentării cu apă și a canalizării menajere se va face prin extinderea rețelilor existente în zonă.

Racordarea la rețeaua electrică existentă în partea de nord a amplasamentului se va executa fără afectarea circulației publice, pe cheltuielile beneficiarilor și cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare.

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și

a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

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

- **Utilizări permise:**

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

- **Utilizări permise cu condiții:**

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

- **Utilizări interzise:**

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

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

Subzonele: L, C, TE

- **Asigurarea compatibilității funcțiunilor:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, - funcțiunea de locuințe unifamiliale, funcțiune stabilită prin prezentul regulament.

(2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei sunt prevăzute în prezentul regulament.

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

- Identificarea capabilității dintre destinația construcției propuse (inclusiv terenul aferent) și funcțiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasată, se face, în situația autorizării directe pe baza prezentului Regulament, prin analiza raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei.

- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. Nr. 16 / a se stabilesc:

- Funcțiunile dominante – rezidențială, compusă din locuințe cu caracter urban, cu regim de înălțime variabil, maxim de S + P + 1E, respectiv D + P + M.

- Funcțiuni complementare –, spații verzi amenajate și de protecție, accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

- **Utilizări permise:**

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

- **Utilizări interzise:**

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

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

- **Procentul de ocupare a terenului:**

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

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

$$\text{POT} = \text{SC} / \text{ST} \times 100$$

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

Locuințe	- 40%	- construcții
	- 40%	- spații verzi amenajate, perdele de protecție
	- 20%	- alei, drumuri și parcaje

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

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

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

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

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

Se propune **C.U.T. maxim = 1,20**

Subzonele, L, C.

- **Lucrări de utilitate publică:**

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

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

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

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

- **Utilizări permise:**

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

- **Utilizări interzise:**

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

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

- **Domeniul de aplicare:**

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul Municipiului Arad, și face parte din teritoriul administrativ al Municipiului Arad. La nivelul terenului studiat în suprafață de 10.022,00 mp, s-a delimitat următoarea zonă funcțională:

Zona rezidențială – locuințe unifamiliale individuale de tip izolat sau cuplat.

- **Utilizări permise:**

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona rezidențială:

- Locuințe individuale de tip izolat sau cuplat în regim de înălțime variabil până la maxim S + P + 1E, respectiv D + P + M
- Amenajări aferente locuințelor
- Căi de acces carosabile și pietonale pavate,
- Parcaje suprateerane
- Spații plantate
- Construcții pentru echipare tehnică
- Imprejmuiri
- Drumuri în incintă cu acces public

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

- Parcaje la sol
- Spații libere pietonale
- Spații plantate
- Construcții pentru echiparea tehnico – edilitară
- Căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă

- **Utilizări permise cu condiții:**

Profil funcțional admis cu condiționări pentru – zona rezidențială.

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

Clădirile cu funcțiuni comerciale și servicii vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale.

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

- **Interdicții temporare:**

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

- **Utilizări interzise:**

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru –zona rezidențială:

- Schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi cele cu caracter comercial: cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc., funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații,
- Schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare)
- Construcții provizorii de orice natură
- Depozite en-gros sau mic-gros
- Depozitări materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Stații de întreținere auto
- Stații de betoane
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcții învecinate

- **Interdicții permanente (definitive):**

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

- *Notificare Nr. 383 / 12.05.2017 emisa de catre Ministerul Sanatatii - Directia de Sanatate Publica a Judetului Arad*
- *Acord Nr. 820/17/SU-AR emis de catre Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Vasile Goldis" al Judetului Arad*
- *Aviz ANIF Nr. 38/15.05.2017 emis de catre Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare - Filiala Teritoriala Timis-Mures Inferior - Unitatea de ADministrare Arad.*

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

- **Orientarea față de punctele cardinale:**

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

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

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

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525 / 1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 536 / 1997

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

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

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

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

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

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

Subzonele L, TE.

- Amplasarea față de drumuri publice:

- *Aviz de principiu Nr. 212668 / 09.05.2017, emis de catre Inspectoratul de oliytie Judetean Arad - Serviciul Rutier*
- *Inainte de inceperea lucrarilor, constructorul va solicita aviz pentru demnalizarea rutiera temporara conform "Normelor Metodologice Comune M.A.I. / M.T. nr, 1112/411/2000 privind conditiile de inchidere sau de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea excutarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului*
- *Zona afectata a drumului public va fi adusa la starea initiala, in conditiile prevazute de Certificatul de urbanism Nr. 2530 din 16.12.2016*

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

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

a) Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare;

b) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

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

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

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

„Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție” (O.G.R. nr. 143/97 republicată în 1998 – art. 14-17).

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

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

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

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

- până la 22 m - în cazul drumurilor naționale.

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

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

- **Utilizări permise:**

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

- **Utilizări admise cu condiții:**

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

- **Utilizări interzise:**

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau

prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Subzonele – L, A, C, SP, TE.

- Amplasarea față de aliniament:

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

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

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

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

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

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

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

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa nr. P 30/2017 – 04/A - conținând Reglementari Urbanistice, respectiv:

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- min. 3,00 m față de aliniamentul stradal propus,
- min. 3,00 m față de spatele loturilor,
- min. 3,00 m între construcțiile de pe aceeași parcelă
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate.

- se permite alinierea la frontul stradal a construcțiilor de adăpostesc garajul sau car-port-ul, având un regim de înălțime obligatoriu impus Parter

Subzona – L.

- Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

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

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

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

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

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

- *Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:*

- În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum 2,00 m. Distanțele vor fi în concordanță cu reglementările specifice aprobate prin Hotărâri ale Consiliului Local și vor fi precizate prin Certificatele de Urbanism ce vor fi emise.
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora în condițiile respectării prevederilor prezentului regulament de urbanism și a codului civil.
- Nu se admit calcane spre vecini, decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
- Clădirile vor putea fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având minimum 3,00 m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 600 mp.
- Construcțiile amplasate izolat vor respecta distanța de minimum jumătate din înălțimea maximă la cornișă ($h/2$) față de limitele laterale
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe bază avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- *Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelei:*

- Clădirile pentru locuințe se vor putea amplasa la minimum 3,00 m față de limita posterioară a lotului (conform prevederilor din planșa nr. P 06/2014 – 04/A, conținând Reglementari Urbanistice). Este posibilă amplasarea de anexe sub aceasta distanță cu condiția că acestea să nu depășească înălțimea de 3,00 m la cornișă de la cota terenului.

- *Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente:*

- Se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă de la stradă.

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art. 2,3,4,5,16

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc la: pentru zona de locuințe individuale de tip cuplat sau izolat în regim de înălțime de la Parter, până la maxim S + P + 1E, respectiv D + P + M, se prevede POT maxim de 40 % și CUT maxim de 1,20.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *Accesul la obiectiv va fi asigurat din strada Orizontului din partea de nord a amplasamentului.*
- *Accesul la carosabilul strazii Orizontului va respecta cotele actuale ale carosabilului si trotuarului existent.*
- *Accesul va fi amenajat astfel incat apele pluviale colectate de pe suprafata acestuia sa fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gura de scurgere, canalizare)*
- *Consultare Aviz de Principiu Nr. 30853 / 31.05.2017 emis de catre Directia Tehnica a Municipiului Arad*

- **Accese carosabile**

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

2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin.1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

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

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

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

- Prin autorizatia speciala de construire precizata la alin 3) al prezentului articol se intelege actul emis de administratia drumului public prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public sa poata fi autorizat, executat si utilizat ca atare.

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

- **destinația, structura functională și capacitatea construcției** corespunzător condițiilor de amplasament;
- **accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției** proiectate și a altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului de pe drumurile publice;
- **accesele directe la rețeaua majoră de circulație urbană sau din teritoriu** – drumul național cu circulație continuă sau discontinuă;
- **condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale** pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, pietonal, bicicliști, transport în comun).

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

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

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

In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;

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

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

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

1. accese carosabile pentru locatari,
2. acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
3. in incinta noii zone de locuinte se vor amenaja trotuare, parcare si drumuri, necesare accesului la loturile de locuinte, din strada existenta, respectiv str. Orizontului.

Atat accesele pietonale cat si cele carosabile la loturile pentru locuinte se vor face din strada Orizontului printr-o strada privata ce se va realiza perpendicular pe strada Orizontului avand un prospect stradal propus de cca. 6,00 m din care 3,50 m parte carosabila, marginita la partea de est, catre proprietatea invecinata cu o zona verde de 0,60 m, iar pe partea cu noua zona de locuinte propuse cu o zona verde / alveole de parcare inverzite de 0,80 m si trotuar de 1,10 m.

4. structura rutieră propusă pentru străzile de deservire va fi alcătuită dintr-o îmbrăcămintă asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.
5. apele meteorice de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în rețeaua de canale existentă în zonă.

Terenul destinat circulației rutiere și pietonale, incluzând și alveolele de parcare și spațiile verzi din interiorul incintei se va parcela separat și va trece în proprietatea privată a asociației de proprietari.

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

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

In incinta noii zone de locuinte se vor amenaja trotuare, parcare si drumuri, necesare accesului la loturile de locuinte, din strada existenta, respectiv str. Orizontului.

Pentru deservirea rutieră a viitoare zone rezidențiale se propune amenajarea unei străzi de categoria a IV – a (stradă cu o bandă de circulație) având lungimea de 312 m și un prospect stradal de 6,00 m alcătuit din 3,50 m parte carosabilă, mărginită de zone verzi (0,60 m spre proprietatea învecinată, respectiv 0,80 m spre trotuar), și 1,10 m trotuare. În partea de sud a parcelei studiate s-a prevăzut o buclă pentru întoarcerea autovehiculelor. S-a rezervat în partea de sud a parcelei o fâșie de teren cu

lățimea de 6,00 m pentru continuarea prospectului stradal odată cu dezvoltarea viitoarei rețele de străzi din partea de sud a parcelei.

Drumurile si platforma de întoarcere din incinta noii zone de locuinte vor fi realizate din pavaj din dale prefabricate din beton autoblocante așezate pe o fundație din balast și piatră spartă.

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

- **Utilizari permise:**

Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranță și fluiditatea a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- **Utilizari admise cu condiții:**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin.(2) al prezentului articol.

- **Utilizari interzise:**

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

Subzonele – L, A, C, SP, TE.

- **Accesele pietonale:**

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

2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg: calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

3) Accesul pietonal vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Astfel accesul pietonal în incintă cu propuneri se vor realiza la Nord pe Str. Orizontului pe un trotuar de 1,10 m.

În interiorul incintei, drumul principal este flancat pe partea vestică de trotuar având 1,10 m lățime.

Accesul pietonal vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N 051 / 2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

- **Utilizari permise**

Construcții și amenajări la care se asigură accesul pietonal, precum și construcții de acces și cai pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- **Utilizari admise cu condiții:**

Tipurile de acces pietonal existente sau propuse cu sau fără servitute de utilitate publică cum sunt:

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

- **Utilizari interzise:**

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

Subzonele – L, , A, C, SP, TE.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

- 1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
- 2) Pentru alte categorii de constructii, cum ar fi cele avand functiunea de locuinte, se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.
- 3) Prevederile alin. 2) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

Solutiile de echipare tehnico-edilitara se vor argumenta pe baza studiilor de specialitate si vor fi insusite de proiectanti de specialitate.

Asigurarea alimentarii cu apa si a canalizarii menajere se va face prin extinderea retelelor existente in zona.

Racordarea la reseaua electrica existenta in partea de nord a amplasamentului se va executa fara afectarea circulatiei publice, pe cheltuiala beneficiarilor si cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare.

Retelele edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.

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

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

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

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

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

Fantana reprezinta o instalatie locala de aprovizionare cu apa, individuala sau publica. In situatia in care constructia fantanii nu asigura protectia apei, iar adancimea acviferului folosit este mai mica de 10 m, amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel puțin 10 m de orice surse posibile de poluare. Indepartarea apelor uzate menajere In cazul unitatilor comerciale si de prestari servicii neracordate la un sistem de canalizare se poate face prin fose septice ecologice vidanjabile, proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel puțin 10 m fata de cea mai apropiata unitate comerciala si de prestari servicii (Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997, art.27, art.34).

Subzonele – L, A, C, SP, TE.

- **Realizarea de retele edilitare:**

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

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

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

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

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

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

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

- Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regiile de specialitate subordonate

consiliilor locale (in functie de importanta lucrarilor si de conditiile de realizare sub aspect juridic si financiar).

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

Subzonele – L, A, C, SP, TE.

- **Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:**

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

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

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

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

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

- Retelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a comunei sau judetului, daca legea nu dispune altfel. Ca bunuri apartinand proprietatii publice, acestea pot fi administrate de regii autonome de interes local, care in conformitate cu prevederile Ordonantei Guvernului nr.69/1995, pot fi organizate si functioneaza sub autoritatea consiliilor judetene.

- Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, termice, energie electrica si telefonie) se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

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

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

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

Subzonele – L, A, C, SP, TE.

Alimentarea cu apă potabilă.

Apa potabilă pentru satisfacerea nevoilor gospodărești și publice din ansamblul de locuințe individuale propus va fi asigurată din sistemul de distribuție a apei existentă pe strada Orizontului, aparținând sistemului de alimentare cu apă a municipiului Arad

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

Branșamentele individuale se vor realiza din conducte de PEHD, Dn32mm, cu contorizare individuală, fiind prevăzut câte un cămin de apometru pentru fiecare gospodărie, amplasate în dreptul gospodăriilor în domeniu public.

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

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

- *Proiectul pentru extinderea rețelelor publice de apă și canalizare se va supune avizării Consiliului Tehnic Economic al Companiei de Apa Arad*
- *Noile conducte de apă și canalizare se vor executa pe domeniul public și vor deveni de utilitate publică în proprietatea autorității publice și vor fi preluate în exploatare de operator după recepția la terminarea lucrărilor*
- *În cazul în care căile de acces din cadrul viitoarei zone de locuințe vor avea regim privat, se va executa un singur bransament pentru toată zona cu un contor general. Acest bransament se va realiza cu agenți economici agrementați de SC Compania de Apa Arad.*
- *Consultare Acord Nr. 8808 / 05.05.2017 emis de către Compania de Apa Arad S.A.*

Rețea de apă pentru stins incendiu.

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

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

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

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

Canalizarea apelor uzate menajere.

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

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

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

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

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

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

Canalizarea apelor meteorice.

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

Apele de pe platforme și străzi vor fi colectate prin guri de scurgere, prevăzute cu grătare carosabile. Colectarea apelor meteorice se va face prin tuburi de PVC-KG, cu Dn 200, racorduri la colectoare și Dn 250-315 mm colectoarele stradale.

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

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

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

Alimentarea cu energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică a noilor imobile și a iluminatului public pe noua strada se va putea face în prima fază prin extinderea rețelilor de distribuție de joasă tensiune și iluminat stradal existente pe strada Orizontului.

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

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

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

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

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

- *Aviz de amplasament favorabil Nr. 185111531/18.05.2017 valabil numai pentru faza P.U.Z. cf. Certificatului de Urbanism Nr. 2530/16.12.2016 emis de E-distributie Banat.*
- *Pentru obtinerea avizului in faza P.A.C. se va cere un nou aviz de amplasament.*
- *Aviz de amplasament favorabil nr. 46/31.05.2017 emis de Transelectrica S.A. cu urmatoarele precizari:*
 - *Obiectivul nu este amplasat la distante mai mici fata de instalatiile C.N.T.E.E. "Transelectrica" S.A. decat cele impuse de normele tehnice aplicabile in vigoare si sunt indeplinite toate conditiile de siguranta prevazute de acestea.*
 - *Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Valabilitatea avizului este egala cu intervalul de timp de la data emiterii lui pana la expirarea certificatului de urbanism in baza caruia s-a emis. Prelungirea acestuia se poate face de catre C.N.T.E.E. "Transelectrica" S.A. - ST Timisoara, gratuit, la cererea titularului cu cel putin 15 zile inaintea expirarii acestuia, in conditiile in care anterior a fost prelungit termenul de valabilitate a certificatului de urbanism in baza caruia a fost emis, iar restul conditiilor nu s-au modificat fata de momentul emiterii avizului.*
 - *Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului conform datelor tehnice (memoriu, plan de amplasare in zona nr. 03/A, plan de situatie 03/A, anexa la Certificatul de Urbanism nr. 2530 din 16.12.2016)*
 - *Instalatiile de transport apartinand C.N.T.E.E. "Transelectrica" S.A.-ST Timisoara, au fost trasate orientativ pe planul anexat - NU ESTE CAZUL.*
 - *Terenul pe care se va amenaja obiectivul mentionat mai sus, nu este amplasat in apropierea unei capacitati energetice, existente sau viitoare, aflate in gestiunea C.N.T.E.E. "Transelectrica" S.A.*
 - *Coexistenta este reglementata, in principal, conform: Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Normativului NTE 003/04/00 - "Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000V", aprobat prin Ordinul 32/17.11.2004 al Presedintelui ANRE, dar nu este cazul a se tine cont de acestea in aceasta situatie.*
 - *Avand in vedere distanta fata de capacitati energetice, existente sau viitoare, aflate in gestiunea C.N.T.E.E. "Transelectrica" S.A., nu se impun conditii pentru amplasarea obiectivului.*

Rețele de telecomunicații

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

Condiții și restricții impuse de furnizor:

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

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

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

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

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

Alimentarea cu gaze naturale.

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

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

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

1. utilizarea gazelor naturale cu randament ridicat;
2. posibilitatea reglării temperaturii;
3. supravegherea arderii;
4. eliminarea gazelor în exterior;
5. exploatare fără dificultăți;

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

Pentru alimentarea cu gaze naturale a Zonei de locuințe individuale str. Orizontului f.n., sunt necesare următoarele lucrări:

-extinderea rețelei de gaze naturale de presiune redusă, existentă pe strada Orizontului;

-realizarea pentru fiecare imobil a unui branșament de gaze naturale și a unui post de reglare -măsurare.

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

Conductele se vor monta subteran, în teritoriu public.

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

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

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

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

- Consultare Aviz favorabil Nr. 331 / 25.05.2017 emis de catre Delgaz Grid S.A.

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

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

Bilanț teritorial incinta

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	10.022,00	100,00%	---	---
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU - EXISTENT	---	---	---	---
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU - PROPUSE	---	---	4.009,00	40,00%
SPATII VERZI SI DE ALINIAMENT	---	---	538,00	5,37%
SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA	---	---	3.783,00	37,74%
CIRCULATII RUTIERE LOCALE	---	---	---	---
CIRCULATII RUTIERE - DRUM DE EXPLOATARE	---	---	---	---
CIRCULATII RUTIERE PROPUSE - DRUM PIATRA	---	---	1.193,00	11,91%
TROTUARE, ALEI PIETONALE	---	---	---	---
TROTUARE, ALEI PIETONALE PROPUSE IN INCINTA	---	---	340,00	3,39%
PARCARI PROPUSE IN INCINTA	-	-	61,00	0,61%
INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE	---	---	98,00	0,98%
TOTAL INCINTA	10.022,00	100,00%	10.022,00	100,00%

POT EXISTENT = 0,00 %
CUT EXISTENT = 0,00

POT PROPUS = 40,00%
CUT PROPUS = 0,82

P.O.T. maxim = 40% și C.U.T. maxim = 1,20/lot

regim de înălțime maxim admis de S + P + E, respectiv D + P + M

- Parcelarea:

- Se vor asigura prin parcelare conditiile necesare pentru obtinerea unor loturi construibile (suprafata minima de 405,00 mp pentru cladiri izolate sau cuplate cu front de minim 17,00m).
- Adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.
- Parcelarile pot fi aprobate doar in baza unui proiect P.U.Z. Parcelarile vor respecta prescriptiile Art.30 din Hotararea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. si Cap.II 9 din R.L.U.
- Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
 - asigurarea echiparii tehnico - edilitare necesare;

- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament. Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioare (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si cu prevederile documentatiei de urbanism), este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

• Principali factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

- conditiile cadrului natural;
- functiunea principala a zonei in care sunt amplasate;
- folosinta terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea, modul de dezvoltare istorica, functiunile economice dominante etc.)
- accesul la parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri.
- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

• Lipsa echiparii cu retele de apa si canalizare conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (puturi pentru alimentare cu apa si fose septice ecologice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar pana la realizarea retelor edilitare publice.

Intrucat, conform legilor si normativelor tehnice in vigoare, necesitatea respectarii distantelor de protectie sanitara conduce la marirea corespunzatoare a suprafetei parcelei, precum si a frontului la strada, parcelarile cu un numar egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu conditia adoptarii unor solutii de echipare colectiva.

Subzona – L

- **Inaltimea constructiilor:**

La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere:

- Protejarea si punerea in valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea insoririi constructiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora.
- Regimul de inaltime general impus constructiilor este pana la maxim **S + P + 1E , respectiv D + P + M.**
- Autorizatiile de constructie eliberate, vor urmari generarea unor grupuri de cel putin trei case invecinate, ce sa pastreze un regim de inaltime similar;
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.
- In sensul prezentului regulament, cladirile imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.
- Stabilirea inaltimii constructiilor se poate face pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu ceilalti parametri care definesc conditiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, dupa cum urmeaza:

- protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent;
- respectarea regulilor de compozitie arhitectural – urbanistica a zonei sau ansamblul urban;
- asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor (programe de arhitectura);
- asigurarea compatibilitatii functionale a constructiilor cu functiunea dominanta din subzonele in care sunt amplasate, prin analizarea impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare si asupra capacitatii retelelor tehnico-edilitare din zona.
- respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare, in conformitate cu prevederile legii, pentru constructia respectiva, cat si pentru constructiile din zona invecinata.

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

Regimul de inaltime stabilit de prezentul regulament este de maxim **S + P + 1E, respectiv D + P + M.**

Inaltimea maxima a constructiilor la ultima cornisa este stabilita astfel:

H cornisa max. = 8,50 m

H max. = 11,00 m

Subzonele – L.

- *In baza prevederilor Ordonantei Guvernului nr. 29 din 1997 privind Codul aerian civil, cu modificarile si completarile ulterioare, ale OMTCT 1185/2006 si ale art. 3 alin. 1 lit. a pct. 13 din Regulamentul de organizare si functionare a Autoritatii Aeronautice Civile Romane (AACR), anexa la Hotararea nr. 405/1993 privind infiintarea AACR, Autoritatea Aeronautica Civila Romana emite Avizul de Principiu Nr. 13481/613 din 09.06.2017 pentru intocmire PUZ "Construire zona de locuinte individuale" pe terenul situat in intravilanul municipiului Arad, strada Orizontului f.n., c.f. 346987 Arad, nr. top / cad. 346987. Amplasamentul lotului este situat in zona II de servitute aeronautica civila, la 1134,1 m nord fata de prelungirea axei pistei 09-27 si la 711,1 m este fata de pragul 27 al Aeroportului International Arad, iar cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 107,85m. Amplasamentul obiectivului este definit de urmatoarele coordonate geografice: 46°11'07",58 latitudine N, 21°16'59",19 longitudine E.*
- *La elaborarea proiectului tehnic de executie se va tine seama de urmatoarele:*
 - *Respectarea destinatiei, a amplasamentelor si a datelor precizate in documentatia transmisa spre avizare;*
 - *Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic si are la baza Certificatul de Urbanism nr. 2530 din 16.12.2016;*
 - *Respectarea inaltimii maxime a obiectivelor de 11m, respectiv cota maxima de 118,85 m (107,85 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului amenajat + 11m inaltimea maxima a constructiilor);*
 - *Furnizarea de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de agenti geodezi autorizati de AACR;*
 - *Realizarea obiectivului in conformitate cu prevederile legislatiei nationale in vigoare si ale reglementarilor aeronautice aplicabile;*

- *In conformitate cu art. 1.4.1 pct. 5 si art. 4.2. pct. (1) din RACR-AVZ-Reglementarea aeronautica civila romana privind emiterea avizelor la documentatiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servituti aeronautice civile sau din alte zone in care pot constitui obstacole pentru navigatia aeriana sau pot afecta siguranta zborului pe teritoriul si in spatiul aerian al Romaniei, editia 1/2015, aprobata prin MOT nr. 731 din 08.06.2015, avizul de principiu are caracter informativ, nu poate servi la obtinerea autorizatiei de construire si nu confera beneficiarilor / titularilor obiectivelor dreptul de a demara lucrarile de executie;*
- *Incalcarea oricarei conditii de mai sus afecteaza interesul public al sigurantei navigatiei aeriene si atrage de la sine anularea avizului si responsabilitatea juridica si materiala a beneficiarului constructiilor, in conformitate cu prevederile Codului Aerian.*

- **Aspectul exterior al cladirilor:**

1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.

Se vor folosi :

- materiale de constructii durabile;
- invelitori din tigle sau tip terasa;
- finisaje exterioare adecvate functiunii;
- culorile in concordanta cu ansamblul urban;
- fatadele si amplasarea golurilor va trebui sa fie in concordanta si armonie cu cladirile din zona.

Fatadele laterale si posterioare se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

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

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Pozitia si dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

Subzonele – L, TE

- **Parcaje:**

- Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 / 1996 republicata, a anexei 5 din Regulamentul General de urbanism RLU si a normativelor in vigoare.
- Autorizarea executarii lucrarilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se poate face numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- Prin exceptie de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor locale.
- Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.

- Se va asigura minim 1 loc de parcare in incinta de tip garaj, car-port, pergola sau in aer liber.
- Amplasarea parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- In cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii.
- Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza. Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.
- Constructiile de garaje vor fi realizate din aceleasi materiale si in acelasi spirit ca si cladirile de locuit (inclusiv acoperire cu sarpanta sau invelitori tip terasa).
- Caile de comunicatie vor beneficia de spatii de parcare aferente, in functie de categorie, destinatie si de numarul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

Subzonele – L, TE

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

- Spatii verzi si plantate:

- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.
- Se vor asigura spatii verzi in procentul de minim 20,00 % din suprafata totala a amplasamentului aferent investitiei,
- Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate si de plantatii de protectie.
- Este obligatorie plantarea cel putin a unui arbore de talie inalta pentru fiecare 150 mp de lot.
- Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa incheierea lucrarilor de constructie, constand in: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisagere cu arbusti, partere florale, gazon.

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

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

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

În spațiul verde de protecție și aliniament, aflat la limita vestică a amplasamentului există și se vor planta arbori (salcâmi).

Salcâmul crește spontan pe aproape orice tip de teren. Cu o rezistență bună la ger, iubește lumina, suportă seceta, preferă solurile permeabile, ușoare, fertile, dar nu

suportă solurile calcaroase. Salcâmul crește bine pe soluri ușoare, chiar și pe nisipuri nefixate, fiind cultivat pentru fixarea lor. Are capacitatea de a fixa azotul din atmosferă, iar semințele își păstrează mulți ani capacitatea de germinare. Are frunze compuse și flori albe, în ciorchine, puternic mirositoare, iar fructele sunt păstăi aplatizate, brun roșcate. Înfloarește primăvara târziu, în luna mai-iunie. Salcâmul trăiește în jur de 100 de ani și face parte din categoria arborilor cu lemn de esență tare, fiind greu, dur și deosebit de rezistent la umezeală.

De asemenea se propune plantarea de arbori (salcâmi) în spațiul verde adiacent trotuarului de acces în incinte.

Spații verzi – terenul liber din zona construcțiilor propuse, care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje, s-a amenajat ca spațiu verde cu rol de protecție și ambientare. Spațiile verzi reprezintă un procent de cca. 40 % din totalul suprafeței împrejmuite și amenajate aparținătoare investiției.

Subzona – SP

- **Imprejmuiri:**

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:
 - imprejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în carcaterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- Înălțimea admisă a imprejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 2,00 m de la nivelul trotuarului (terenului), iar stâlpii imprejmuirii nu vor depăși 2,20 m. Înălțimea maximă a soclului unei imprejmuiri, parapet plin va fi de maxim 0,60 m de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a imprejmuirii va fi obligatoriu transparentă. De la casa până în spatele lotului, se pot realiza imprejmuiri opace, cu o înălțime de max. 2,00 m.
- Se recomandă imprejmuiri vegetale sau imprejmuiri transparente îmbracate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca imprejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 1,50 m, fiind poziționat la 0,50 m de linia despartitoare a celor două proprietăți.

Subzonele – L, TE.

CRITERII DE APRECIERE A AMPLASĂRII ȘI CONFIRMĂRII IMPREJMUIRILOR:

• **Configurația** imprejmuirilor este determinată de următorii **factori urbanistici:**

- poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
- funcțiunea construcției care este amplasată pe parcelă;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, zone cu construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafețele acestora.);

- modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor in localitati urbane cu diverse tipologii si tendintele actuale de realizare a acestora in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

Elementele care caracterizeaza imprejmuirile sunt:

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

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

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

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

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

Subzonele – L, A, C, S, TE.

- **Gestionarea deseurilor:**

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

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale.

- L – locuire,
- A – terenuri agricole
- C – cai de comunicatie

- SP – spatii plantate, perdele de protectie, agrement, sport
- TE – echipare edilitara.

UTILIZARI PERMISE:

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

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

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

INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

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

INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise urmatoarele activitati:

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

FUNCTIUNEA DOMINANTA:

Functiunea dominanta a zonei este cea rezidentiala, zona fiind compusa din locuinte cu caracter urban, cu un regim de inaltime **de maxim S + P + 1E, respectiv D + P + M**

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:

Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Spatii verzi amenajate
- Accese carosabile, pietonale, piste ciclisti, parcaje, garaje
- Retele tehnico – edilitare si constructii aferente,
- Servicii, sau activitati ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din P.U.Z., se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

S-a stabilit o singura Unitate Teritoriala de Referinta pe zona functionala, denumita U.T.R. Nr. 16 / a, care dupa aprobarea prezentului P.U.Z. va face parte integranta din U.T.R. Nr. 16 a P.U.G.-ului avizat.

VI. CONLUZII

Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

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

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Sef proiect,
dipl. arh. Dinulescu Sandra

Proiectant de specialitate,
dipl. arh. Dinulescu Marian

- **3. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA
INVESTITIILOR PROPUSE**

Denumire Proiect: **Zona Locuinte Individuale**
Str. Orizontului F.N.
Arad
c.f. nr. 346987 - Arad - cad. 346987

Beneficiar: **Toth Claudia Teodora**

Proiect Nr.: **30 / 2016**

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor precum si o estimare a costurilor:

1. Se va face parcelarea terenului conform P.U.Z.
 - o 13 parcele locuinte
 - o 1 parcela drum + spatii verzi + alveole parcare

Costuri private - 1.000,00 Euro
Timp finalizare - 08.2017

2. Se vor realiza retelele edilitare - energie electrica,
extindere retea de joasa tensiune in sapatura 330 ml

Costuri private - 9.900,00 Euro
Timp finalizare - 05.2018

3. Se vor realiza retelele edilitare - apa si canalizare
extindere retea apa in sapatura 2 x 330 ml si 4 hidranti

Costuri private - 13.200,00 Euro
Timp finalizare - 05.2018

4. Se vor realiza retelele edilitare - gaz
extindere retea gaz in sapatura 330 ml

Costuri private - 13.200,00 Euro
Timp finalizare - 10.2018

5. Se vor executa drumurile
- se vor realiza circulatiile, carosabile si pietonale si accesele la loturi

Costuri private - 42.500,00 Euro - carosabile
- 8.100,00 Euro - alveole parcare, pietonale si accese in
incinta
Timp finalizare - 10.2018

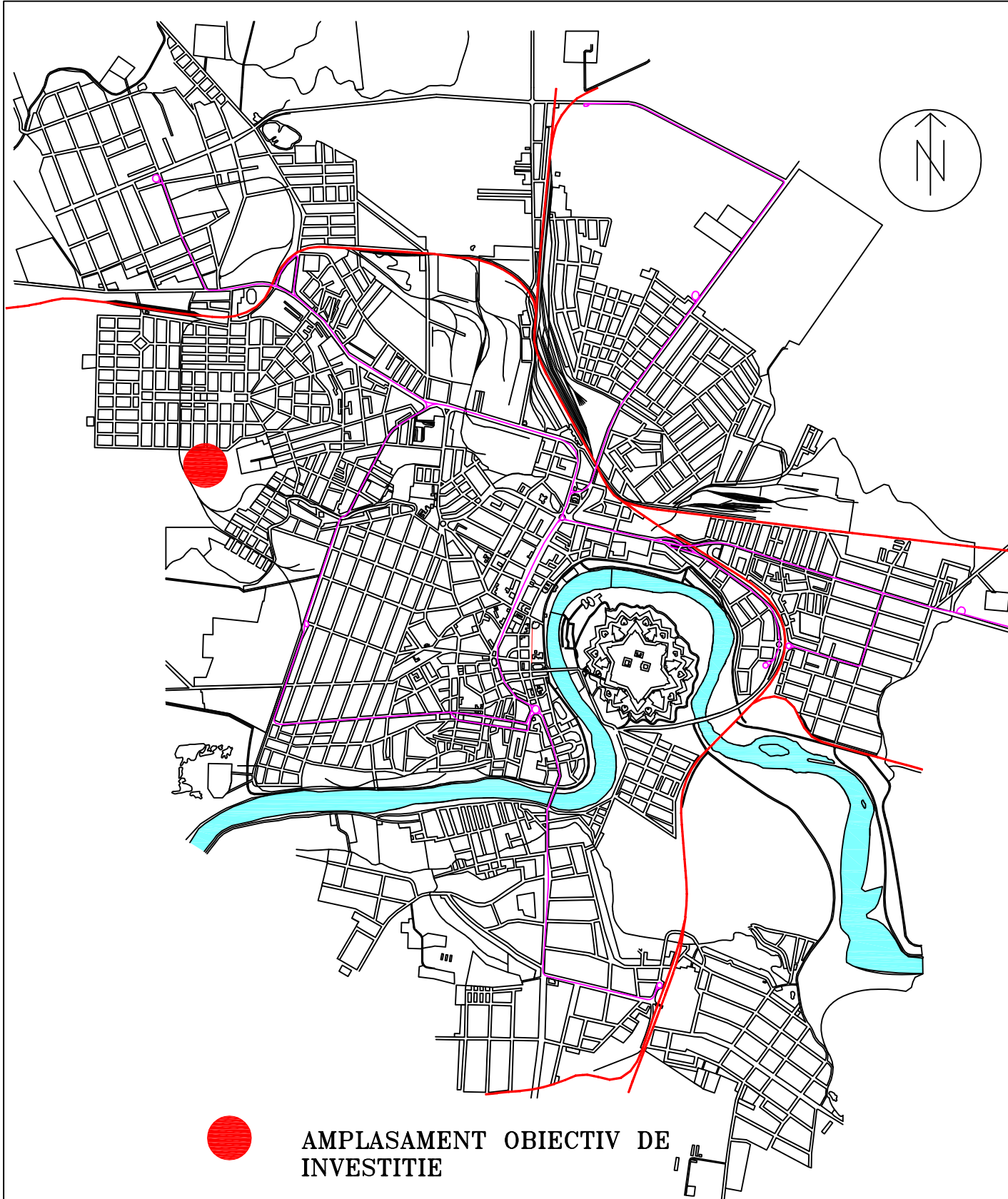
6. Vanzarea loturilor pentru construirea locuintelor dupa parcelarea terenului aferent acestora.

Construirea acestora se va realiza pe baza unor proiecte aprobate in conformitate cu legislatia in vigoare.

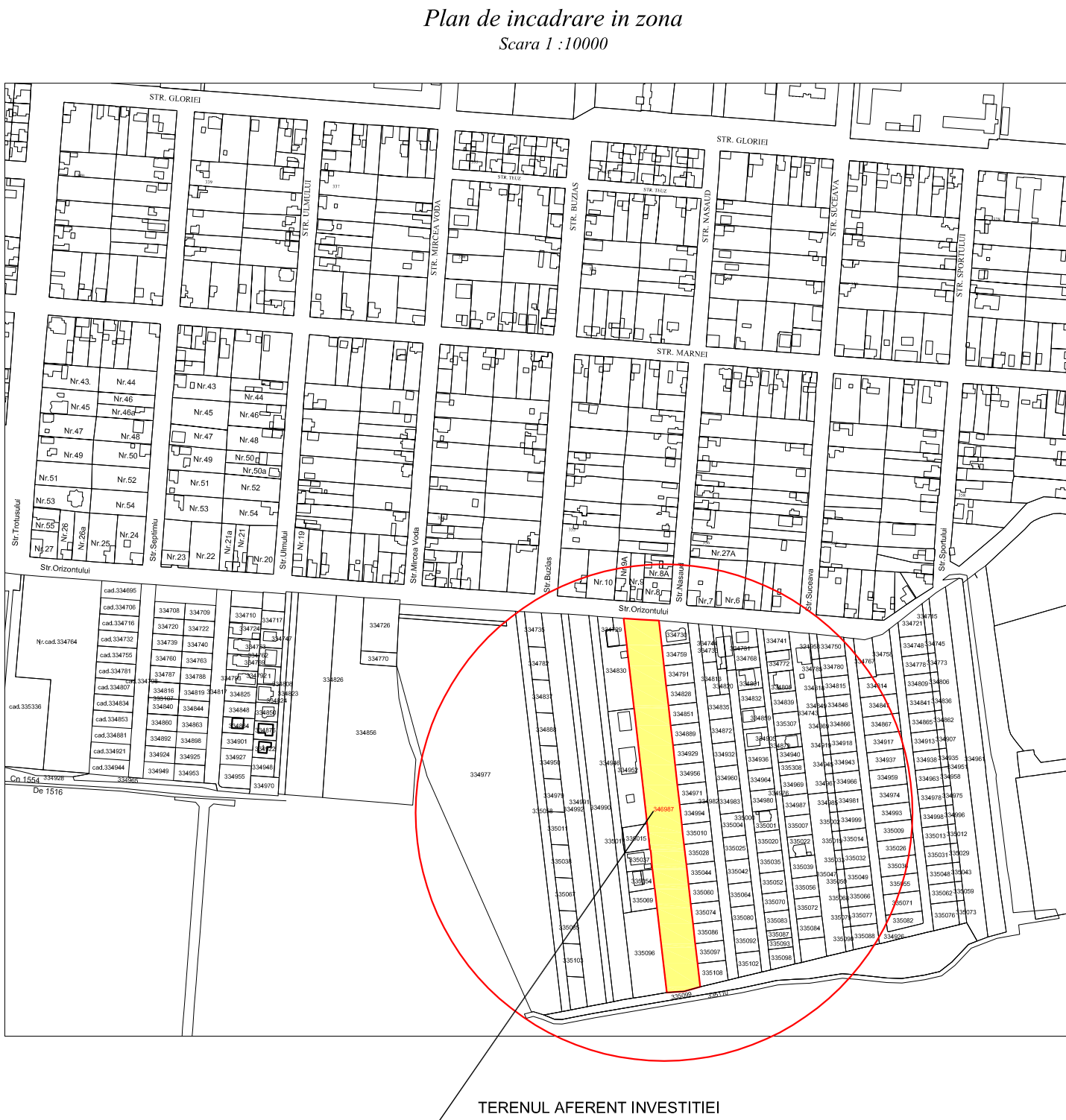
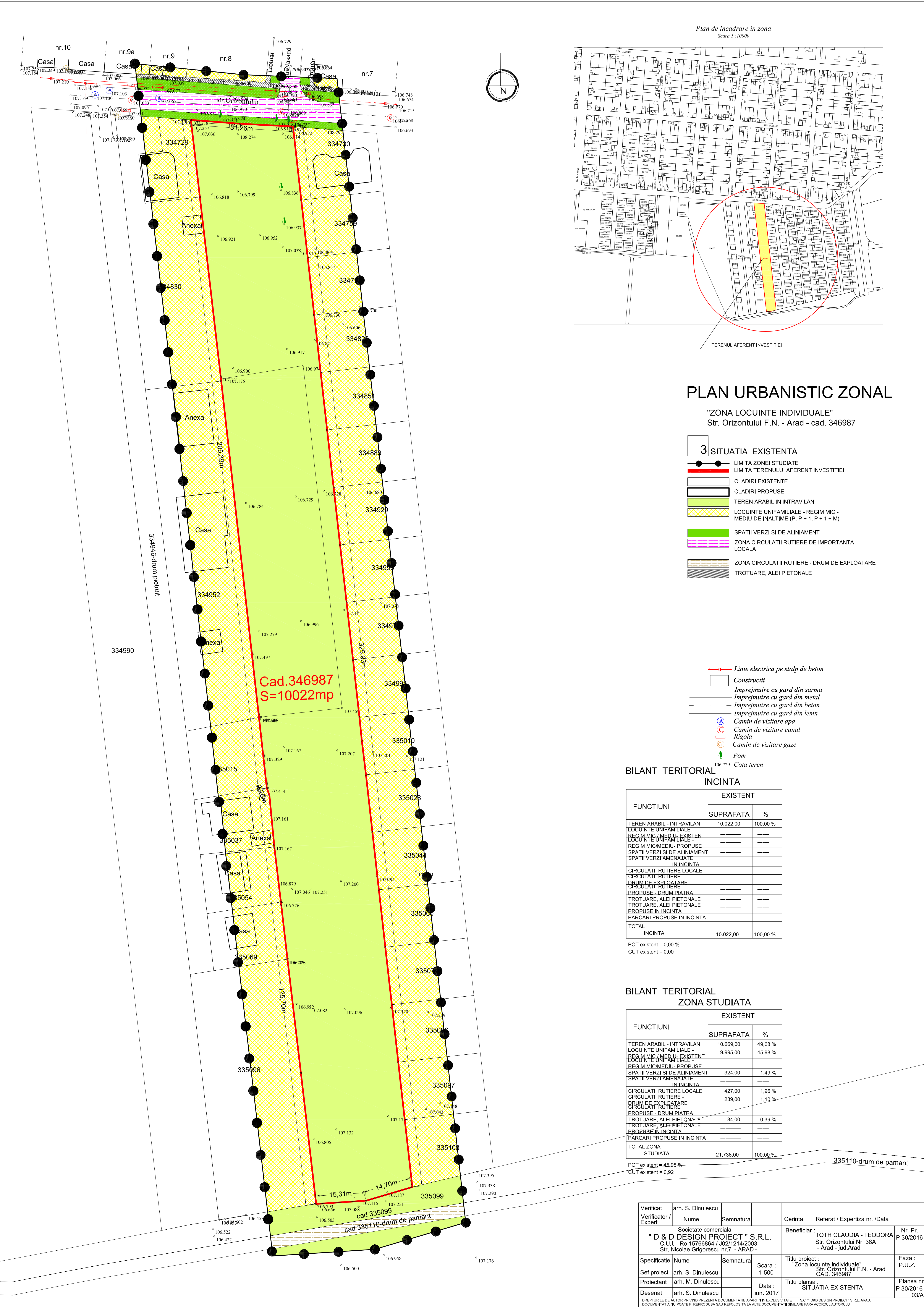
Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului, se vor realiza pe cheltuiala acestuia si se vor executa etapizat pe baza unor proiecte intocmite in conformitate cu legislatia in vigoare.

Sef proiect,
dipl. arh. Dinulescu Sandra

Proiectant de specialitate,
dipl. arh. Dinulescu Marian



Verificat	arh. S. Dinulescu				
Verificator / Expert	Nume	Semnatura		Cerinta	Referat / Expertiza nr. /Data
Societate comerciala " D & D DESIGN PROIECT " S.R.L. C.U.I. - Ro 15766864 / J02/1214/2003 Str. Nicolae Grigorescu nr.7 - ARAD -				Beneficiar : TOTH CLAUDIA - TEODORA Str. Orizontului Nr. 38A - Arad - jud.Arad	Nr. Pr. P 30/2016
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara : %	Titlu proiect : "Zona locuinte individuale" Str. Orizontului F.N. - Arad CAD. 346987	Faza : P.U.Z.
Sef proiect	arh. S. Dinulescu				
Proiectant	arh. M. Dinulescu		Data : iun. 2017	Titlu plansa : Plan de situatie - Incadrare in teritoriu	Plansa nr. P 30/2016 01/A
Desenat	arh. S. Dinulescu				
DREPTURILE DE AUTOR PRIVIND PREZENTA DOCUMENTATIE APARTIN IN EXCLUSIVITATE S.C. " D&D DESIGN PROJECT" S.R.L. ARAD. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA SAU REFOLOSITA LA ALTE DOCUMENTATII SIMILARE FARA ACORDUL AUTORULUI.					



PLAN URBANISTIC ZONAL

"ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE"
Str. Orizontului F.N. - Arad - cad. 346987

- 3 SITUATIA EXISTENTA
- ● LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA TERENULUI AFERENT INVESTITIEI
 - CLADIRI EXISTENTE
 - CLADIRI PROPUSE
 - TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC - MEDIU DE INALTIME (P, P + 1, P + 1 + M)
 - SPATII VERZI SI DE ALINIAMENT
 - ZONA CIRCULATII RUTIERE DE IMPORTANTA LOCALA
 - ZONA CIRCULATII RUTIERE - DRUM DE EXPLOATARE
 - TROTUARE, ALEI PIETONALE

- Linie electrica pe stalp de beton
- Construcții
- Imprejmuire cu gard din sarma
- Imprejmuire cu gard din metal
- Imprejmuire cu gard din beton
- Imprejmuire cu gard din lemn
- Camin de vizitare apa
- Camin de vizitare canal
- Rigola
- Camin de vizitare gaze
- Pom
- 106.729 Cota teren

BILANT TERITORIAL
INCINTA

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFATA	%
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	10.022,00	100,00 %
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU EXISTENT	-----	-----
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC/MEDIU - PROPUSE	-----	-----
SPATII VERZI SI DE ALINIAMENT	-----	-----
SPATII VERZI AMENAJATE	-----	-----
IN INCINTA	-----	-----
CIRCULATII RUTIERE LOCALE	-----	-----
CIRCULATII RUTIERE	-----	-----
DRUM DE EXPLOATARE	-----	-----
CIRCULATII RUTIERE	-----	-----
PROPUSE - DRUM PIATRA	-----	-----
TROTUARE, ALEI PIETONALE	-----	-----
TROTUARE, ALEI PIETONALE	-----	-----
PROPUSE IN INCINTA	-----	-----
PARCARI PROPUSE IN INCINTA	-----	-----
TOTAL	-----	-----
INCINTA	10,022,00	100,00 %

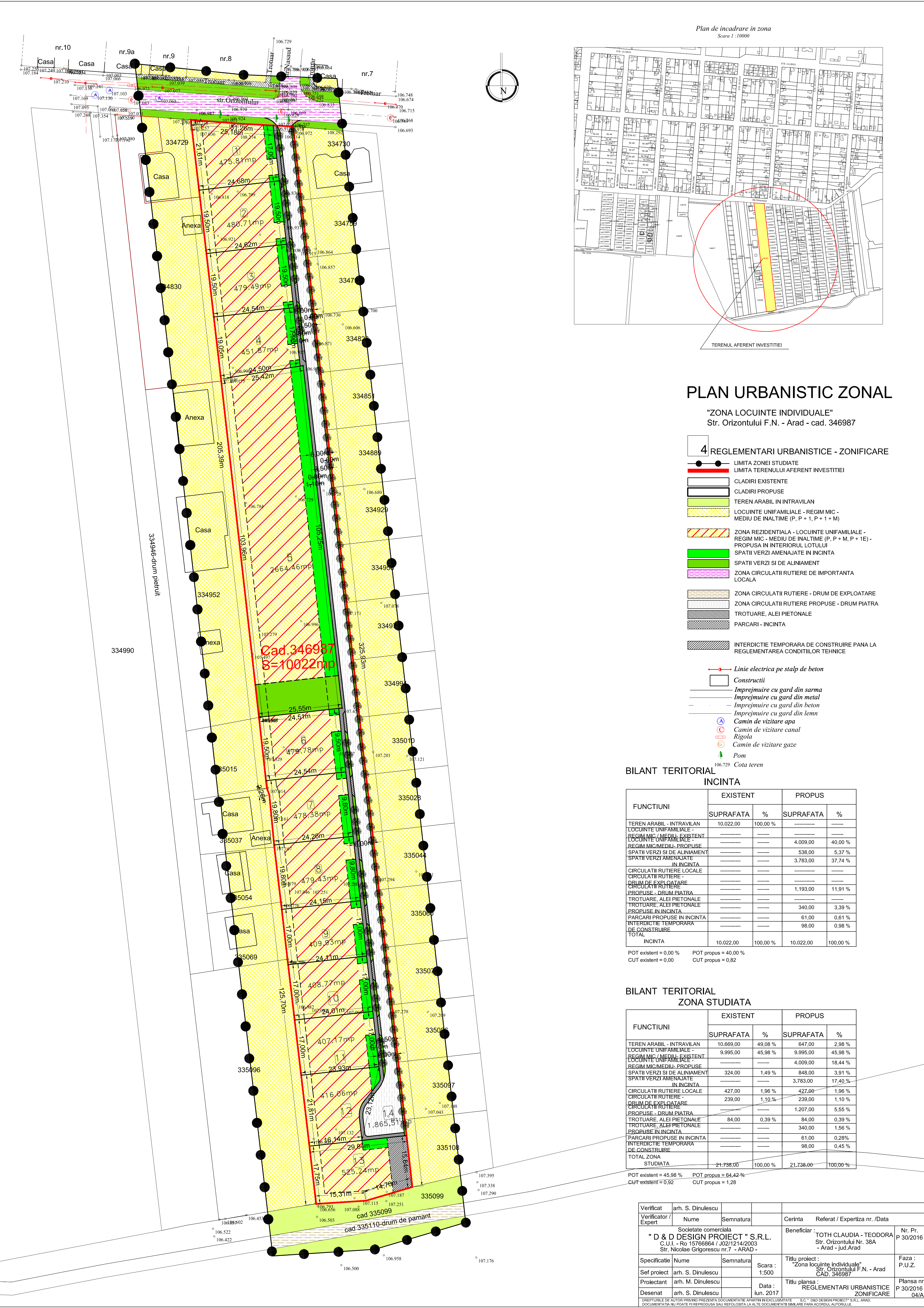
POT existent = 0,00 %
CUT existent = 0,00

BILANT TERITORIAL
ZONA STUDIATA

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFATA	%
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	10.669,00	49,08 %
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU EXISTENT	9.995,00	45,98 %
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC/MEDIU - PROPUSE	-----	-----
SPATII VERZI SI DE ALINIAMENT	324,00	1,49 %
SPATII VERZI AMENAJATE	-----	-----
IN INCINTA	-----	-----
CIRCULATII RUTIERE LOCALE	427,00	1,96 %
CIRCULATII RUTIERE	239,00	1,10 %
DRUM DE EXPLOATARE	-----	-----
CIRCULATII RUTIERE	-----	-----
PROPUSE - DRUM PIATRA	-----	-----
TROTUARE, ALEI PIETONALE	84,00	0,39 %
TROTUARE, ALEI PIETONALE	-----	-----
PROPUSE IN INCINTA	-----	-----
PARCARI PROPUSE IN INCINTA	-----	-----
TOTAL ZONA STUDIATA	21.738,00	100,00 %

POT existent = 45,98 %
CUT existent = 0,92

Verificat	arh. S. Dinulescu				
Verificator / Expert	Nume	Semnatura		Cerinta	Referat / Expertiza nr. /Data
Societate comerciala			Beneficiar : TOITH CLAUDIA - TEODORA		
" D & D DESIGN PROIECT " S.R.L.			Str. Orizontului Nr. 38A		
C.U.I. - Ro 15766864 / J02/1214/2003			- Arad - jud. Arad		
Str. Nicolae Grigorescu nr.7 - ARAD -			Nr. Pr. P.30/2016		
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara : 1:500	Titlu proiect : "Zona locuinte individuale" Str. Orizontului F.N. - Arad	Faza : P.U.Z.
Sef proiect	arh. S. Dinulescu				
Proiectant	arh. M. Dinulescu				
Desenat	arh. S. Dinulescu		Data : iun. 2017	Titlu plansa : SITUATIA EXISTENTA	Plansa nr. P.30/2016 03/A
DREPTURILE DE AUTOR PRIVIND PREZENTA DOCUMENTATIE APARTIN IN EXCLUSIVITATE S.C. " D & D DESIGN PROIECT " S.R.L. ARAD. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA SAU REFOCOSTA ALTE DOCUMENTATII SIMILARE FARA ACORDUL AUTORIZA.					



PLAN URBANISTIC ZONAL

"ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE"
Str. Orizontului F.N. - Arad - cad. 346987

4 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI AFERENT INVESTITIEI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC - MEDIU DE INALTIME (P, P + 1, P + 1 + M)
- ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC - MEDIU DE INALTIME (P, P + M, P + 1E) - PROPUSA IN INTERIORUL LOTULUI
- SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA
- SPATII VERZI SI DE ALINIAMENT
- ZONA CIRCULATII RUTIERE DE IMPORTANTA LOCALA
- ZONA CIRCULATII RUTIERE - DRUM DE EXPLOATARE
- ZONA CIRCULATII RUTIERE PROPUSE - DRUM PIATRA
- TROTUARE, ALEI PIETONALE
- PARCARI - INCINTA
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA REGLEMENTAREA CONDITIILOR TEHNICE

- Linie electrica pe stalp de beton
- Construcții
- Imprejmuire cu gard din sarma
- Imprejmuire cu gard din metal
- Imprejmuire cu gard din beton
- Imprejmuire cu gard din lemn
- Camin de vizitare apa
- Camin de vizitare canal
- Rigola
- Camin de vizitare gaze
- Pom
- Cota teren

BILANT TERITORIAL
INCINTA

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	10.022,00	100,00 %	-----	-----
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU - EXISTENT	-----	-----	-----	-----
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC/MEDIU - PROPUSE	-----	-----	4.009,00	40,00 %
SPATII VERZI SI DE ALINIAMENT	-----	-----	538,00	5,37 %
SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA	-----	-----	3.783,00	37,74 %
CIRCULATII RUTIERE LOCALE	-----	-----	-----	-----
DRUM DE EXPLOATARE	-----	-----	-----	-----
CIRCULATII RUTIERE PROPUSE - DRUM PIATRA	-----	-----	1.193,00	11,91 %
TROTUARE, ALEI PIETONALE	-----	-----	-----	-----
TROTUARE, ALEI PIETONALE PROPUSE IN INCINTA	-----	-----	340,00	3,39 %
PARCARI PROPUSE IN INCINTA	-----	-----	61,00	0,61 %
INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE	-----	-----	98,00	0,98 %
TOTAL	10.022,00	100,00 %	10.022,00	100,00 %

POT existent = 0,00 % POT propus = 40,00 %
CUT existent = 0,00 CUT propus = 0,82

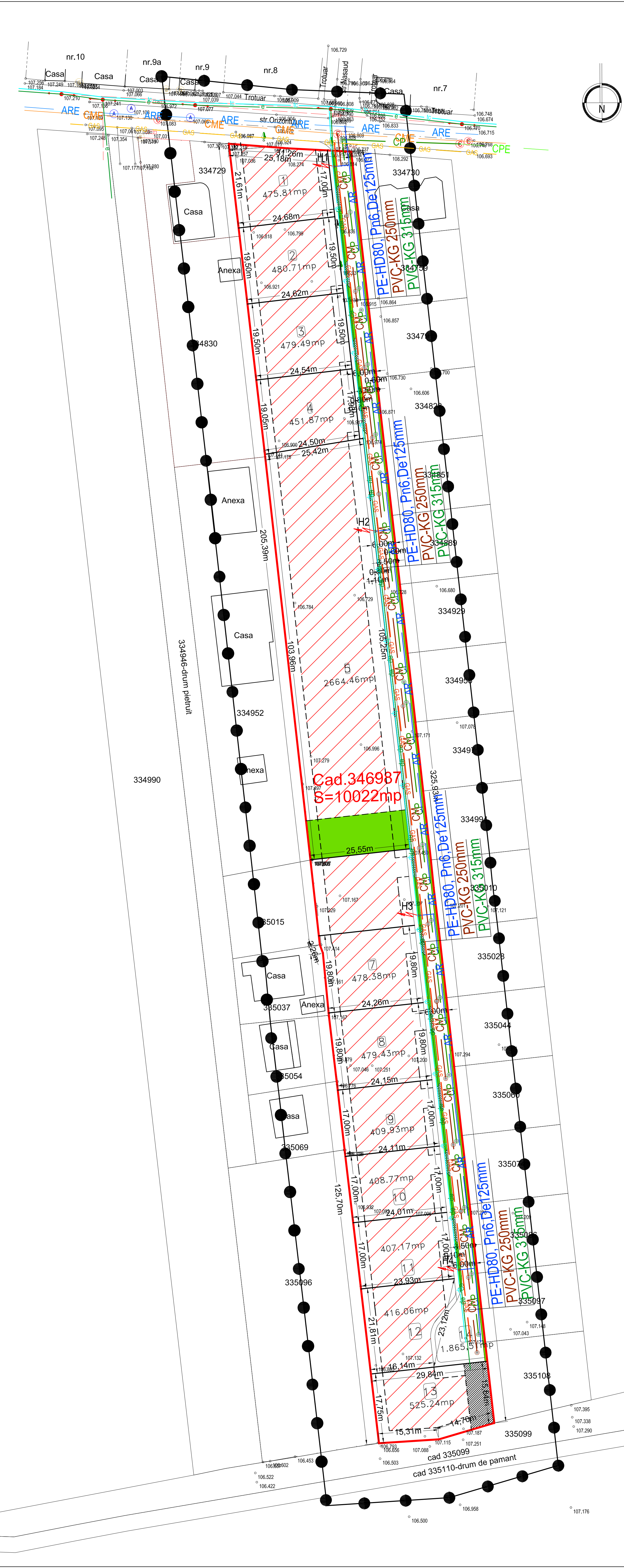
BILANT TERITORIAL
ZONA STUDIATA

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	10.669,00	49,08 %	647,00	2,98 %
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU - EXISTENT	9.995,00	45,98 %	9.995,00	45,98 %
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC/MEDIU - PROPUSE	-----	-----	4.009,00	18,44 %
SPATII VERZI SI DE ALINIAMENT	324,00	1,49 %	848,00	3,91 %
SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA	-----	-----	3.783,00	17,40 %
CIRCULATII RUTIERE LOCALE	427,00	1,96 %	427,00	1,96 %
DRUM DE EXPLOATARE	239,00	1,10 %	239,00	1,10 %
CIRCULATII RUTIERE PROPUSE - DRUM PIATRA	-----	-----	1.207,00	5,55 %
TROTUARE, ALEI PIETONALE	84,00	0,39 %	84,00	0,39 %
TROTUARE, ALEI PIETONALE PROPUSE IN INCINTA	-----	-----	340,00	1,56 %
PARCARI PROPUSE IN INCINTA	-----	-----	61,00	0,28 %
INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE	-----	-----	98,00	0,45 %
TOTAL ZONA STUDIATA	21.738,00	100,00 %	21.738,00	100,00 %

POT existent = 45,98 % POT propus = 64,42 %
CUT existent = 0,82 CUT propus = 1,28

Verificat	arh. S. Dinulescu				
Verificator / Expert	Nume	Semnatura		Cerinta	Referat / Expertiza nr. /Data
Societate comerciala			Beneficiar :		
" D & D DESIGN PROIECT " S.R.L.			TOITH CLAUDIA - TEODORA		
C.U.I. - Ro 15766864 / J02/1214/2003			Str. Orizontului Nr. 38A		
Str. Nicolae Grigorescu nr.7 - ARAD -			- Arad - jud. Arad		
			Nr. Pr.		
			P 30/2016		
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara :	Titlu proiect :	Faza :
Sef proiect	arh. S. Dinulescu		1:500	"Zona locuinte individuale"	P.U.Z.
Proiectant	arh. M. Dinulescu			Str. Orizontului F.N. - Arad	
Desenat	arh. S. Dinulescu		Data :	Titlu plansa :	Plansa nr.
			Jun. 2017	REGLEMENTARI URBANISTICE	P 30/2016
				ZONIFICARE	04/A

DREPTURILE DE AUTOR PRIVIND PREZENTA DOCUMENTATIE APARTIN IN EXCLUSIVITATE S.C. "D&D DESIGN PROIECT" S.R.L. ARAD. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA SAU REFOCOSTATA ALTE DOCUMENTATII SIMILARE FARA ACORDUL AUTORIZAT.



TERENUL AFERENT INVESTITIEI

PLAN URBANISTIC ZONAL

"ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE"
Str. Orizontului F.N. - Arad - cad. 346987

5. REGLEMENTARI EDILITARE

- ● LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI AFERENT INVESTITIEI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC - MEDIU DE INALTIME (P, P + 1, P + 1 + M)
- ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC - MEDIU DE INALTIME (P, P + M, P + 1E) - PROPUSE IN INTERIORUL LOTULUI
- SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA
- SPATII VERZI SI DE ALINIAMENT
- ZONA CIRCULATII RUTIERE DE IMPORTANTA LOCALA
- ZONA CIRCULATII RUTIERE - DRUM DE EXPLOATARE
- ZONA CIRCULATII RUTIERE PROPUSE - DRUM PIATRA
- TROTUARE, ALEI PIETONALE
- PARCARI - INCINTA
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA REGLEMENTAREA CONDITIILOR TEHNICE

— Linie electrica pe stalp de beton

Construcții

- Imprejmuire cu gard din sarma
- Imprejmuire cu gard din metal
- Imprejmuire cu gard din beton
- Imprejmuire cu gard din lemn
- Camin de vizitare apa
- Camin de vizitare canal
- Rigola
- Camin de vizitare gaze
- Pom
- Cota teren

LEGENDA UTILITATI EDILITARE

SITUATIA EXISTENTA:

INSTALATII APA-CANAL:

- CONDUCTA DISTRIBUTIE APA POTABILA EXISTENTA
- COLECTOR CANAL MENAJER EXISTENT
- COLECTOR CANAL PLUVIAL EXISTENT
- CAMINE DE VANE DISTRIBUTIE APA EXISTENTE

RETELE ELECTRICE

- **e** LINIE ELECTRICA AERIANA JOASA TENSIUNE - EXISTENTA
- **tc** LINIE SUBTERANA TELECOMUNICATII - EXISTENTA

RETELE GAZE

- **GAS** RETEA DISTRIBUTIE GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA - EXISTENTA

PROPUNERI:

INSTALATII APA-CANAL:

- CONDUCTA DE DISTRIBUTIE APA POTABILA PROPUSE
- CONDUCTA CANAL MENAJER PROPUSE
- CONDUCTA REFULARE CANAL MENAJER PROPUSE
- **H1-H4** HIDRANTI DE INCENDIU Dn 80 MM PROPUSE

RETELE ELECTRICE

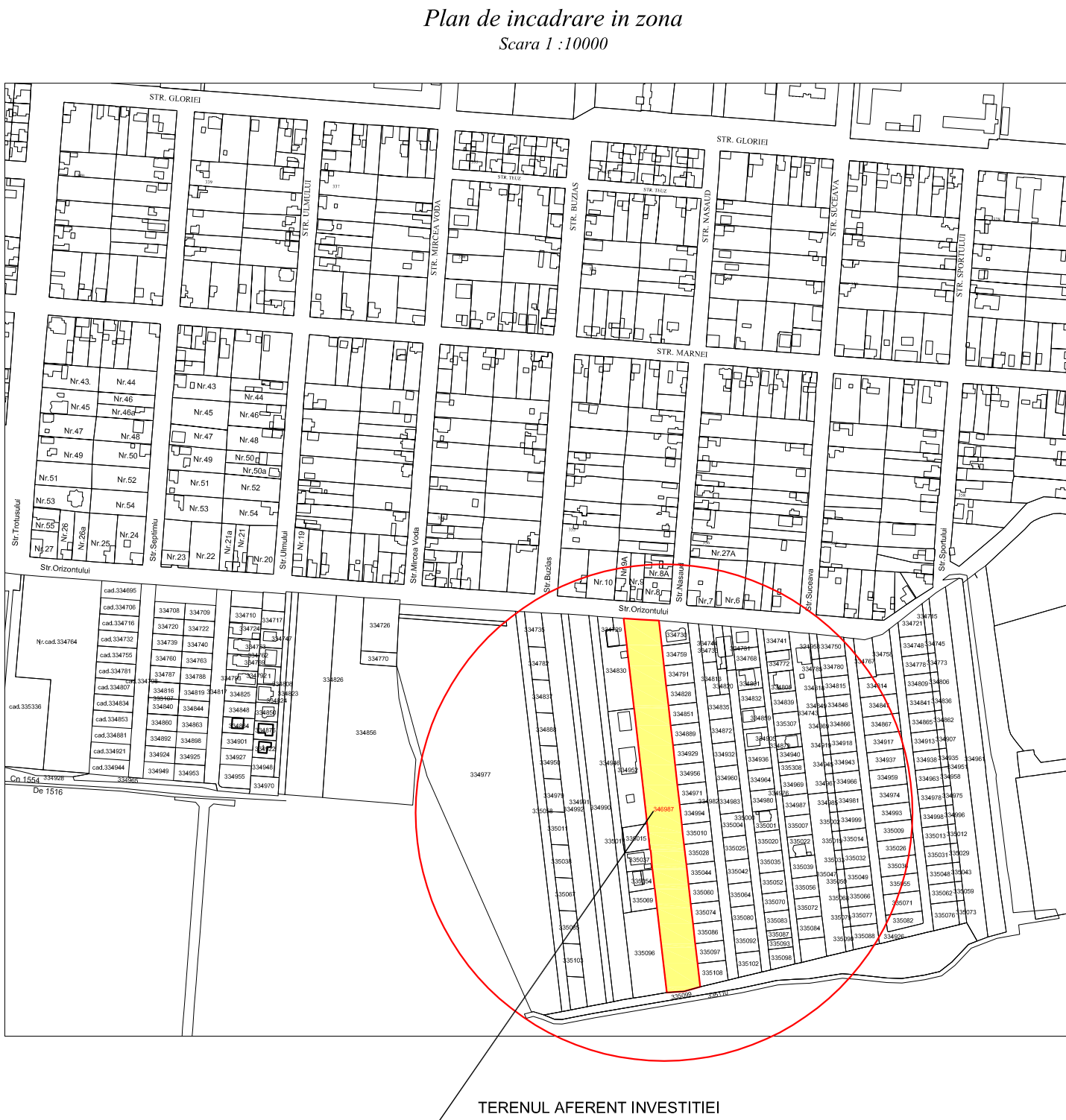
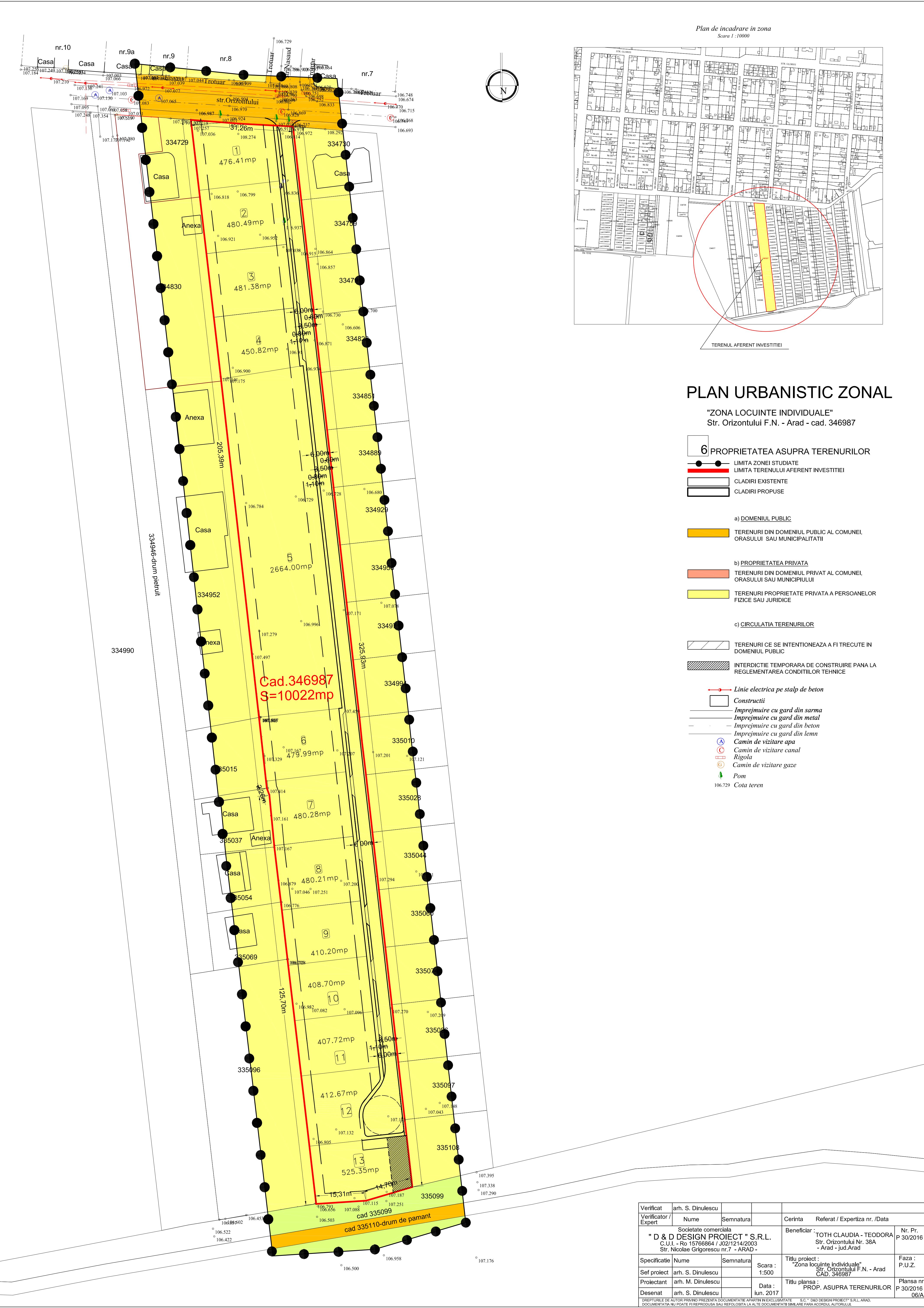
- **ep** LINIE ELECTRICA SUBTERANA 0,4kV+ ILUMINAT STRADAL - PROPUSE
- **tp** LINIE SUBTERANA TELECOMUNICATII - PROPUSE

RETELE GAZE

- **GAS** RETEA DISTRIBUTIE GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA - PROPUSE

INSTALATII APA-CANAL FORGACS GYORGY P.F.A. ING. FORGACS GYORGY				INSTALATII ELECTRICE NORAS PROIECT S.R.L. ING. SANDRU FLORIN			
Verificat	arh. S. Dinulescu			Verificat / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta Referat / Expertiza nr. /Data
Societate comerciala				Beneficiar :			
" D & D DESIGN PROIECT " S.R.L.				Toth Claudia - Teodora			
C.U.I. - Ro 15766864 / J02/1214/2003				Str. Orizontului Nr. 38A			
Str. Nicolae Grigorescu nr.7 - ARAD -				- Arad - Jud. Arad			
Nr. Pr. P.30/2016				Faza : P.U.Z.			
Specificatie				Titlu proiect :			
Sef proiect				"Zona locuinte individuale"			
Proiectant				Str. Orizontului F.N. - Arad			
Desenat				- cad. 346987			
DRUMURI, SIST. VERTICALA				Titlu plansa :			
PATH'S ROUT S.R.L.				REGLEMENTARI EDILITARE			
ING. TAMAS SERGIU				Data : Iun. 2017			
Ing. Begov Francisc				Plansa nr. P.30/2016			
Ing. Sandru Florin				05/A			

DREPTURILE DE AUTOR PRIVIND PREZENTA DOCUMENTATIE APARTIN INEXCLUSIVITATE S.C. "D&D DESIGN PROIECT" S.R.L. ARAD. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA SAU REFOCOSTATA LA ALTE DOCUMENTATII SIMILARE FARA ACORDUL AUTORIZAT.



PLAN URBANISTIC ZONAL

"ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE"
Str. Orizontului F.N. - Arad - cad. 346987

6 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI AFERENT INVESTITIEI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE

- a) DOMENIUL PUBLIC
- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI, ORASULUI SAU MUNICIPALITATII
- b) PROPRIETATEA PRIVATA
- TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI, ORASULUI SAU MUNICIPALITATII
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

- c) CIRCULATIA TERENURILOR
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA REGLEMENTAREA CONDITIILOR TEHNICE

- Linie electrica pe stalp de beton
- Constructii
- Imprejmuire cu gard din sarma
- Imprejmuire cu gard din metal
- Imprejmuire cu gard din beton
- Imprejmuire cu gard din lemn
- Camin de vizitare apa
- Camin de vizitare canal
- Rigola
- Camin de vizitare gaze
- Pom
- Cota teren

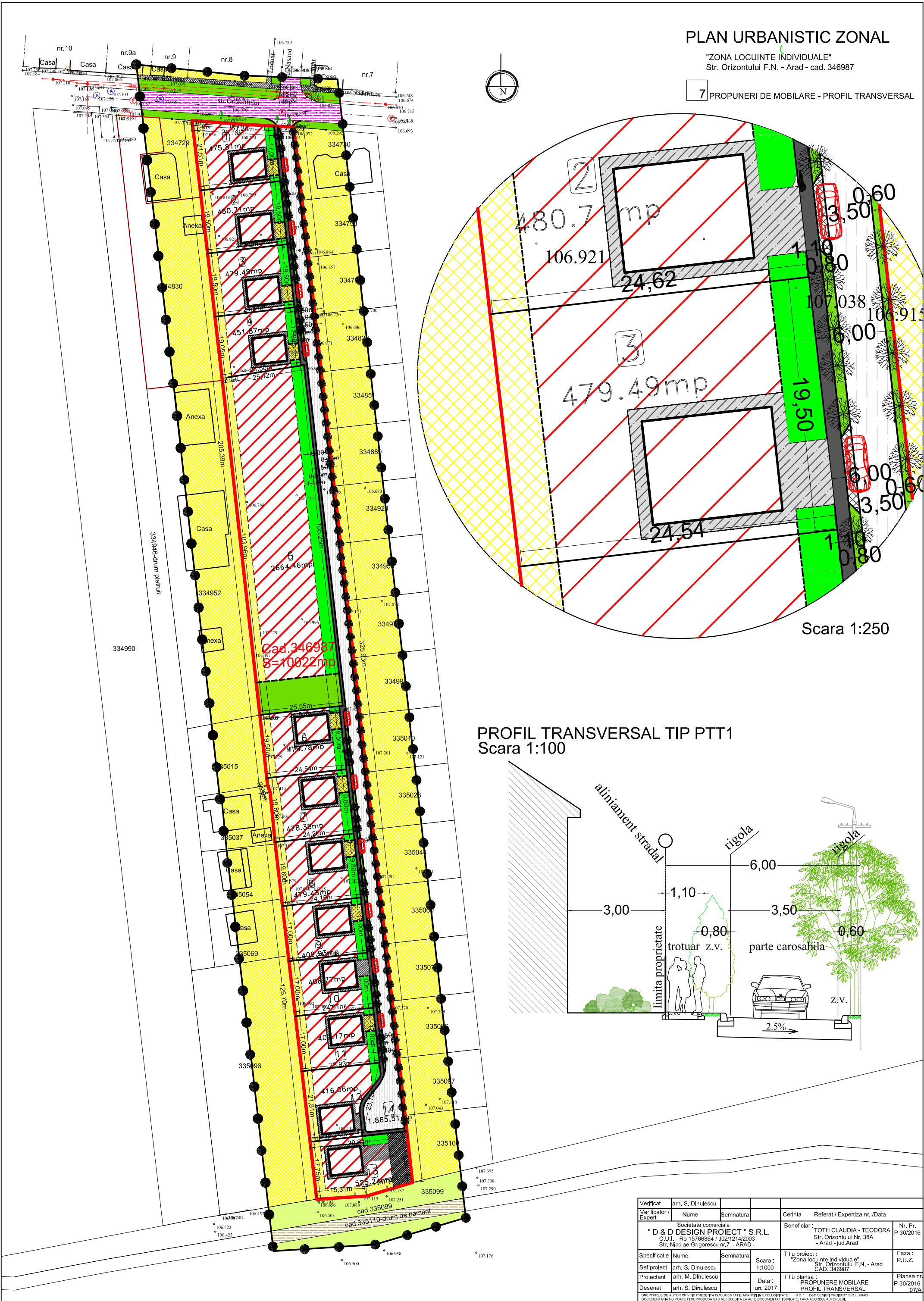
Verificat	arh. S. Dinulescu				
Verificator / Expert	Nume	Semnatura		Cerinta	Referat / Expertiza nr. /Data
Societate comerciala				Beneficiar :	Nr. Pr.
" D & D DESIGN PROIECT " S.R.L.				TOITH CLAUDIA - TEODORA	P 30/2016
C.U.I. - Ro 15766864 / J02/1214/2003				Str. Orizontului Nr. 38A	
Str. Nicolae Grigorescu nr.7 - ARAD -				- Arad - jud. Arad	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara :	Titlu proiect :	Faza :
Seif proiect	arh. S. Dinulescu		1:500	"Zona locuinte individuale"	P.U.Z.
Proiectant	arh. M. Dinulescu			Str. Orizontului F.N. - Arad	
Desenat	arh. S. Dinulescu		Data :	Titlu plansa :	Plansa nr.
			1 iun. 2017	PROP. ASUPRA TERENURILOR	P 30/2016
					06/A

DREPTURILE DE AUTOR PRIVIND PREZENTA DOCUMENTATIE APARTIN IN EXCLUSIVITATE S.C. "D&D DESIGN PROIECT" S.R.L. ARAD.
DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA SAU REFOLOSITA LA ALTE DOCUMENTATII SIMILARE FARA ACORDUL AUTORIZAT.

PLAN URBANISTIC ZONAL

"ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE"
Str. Orizontului F.N. - Arad - cad. 346987

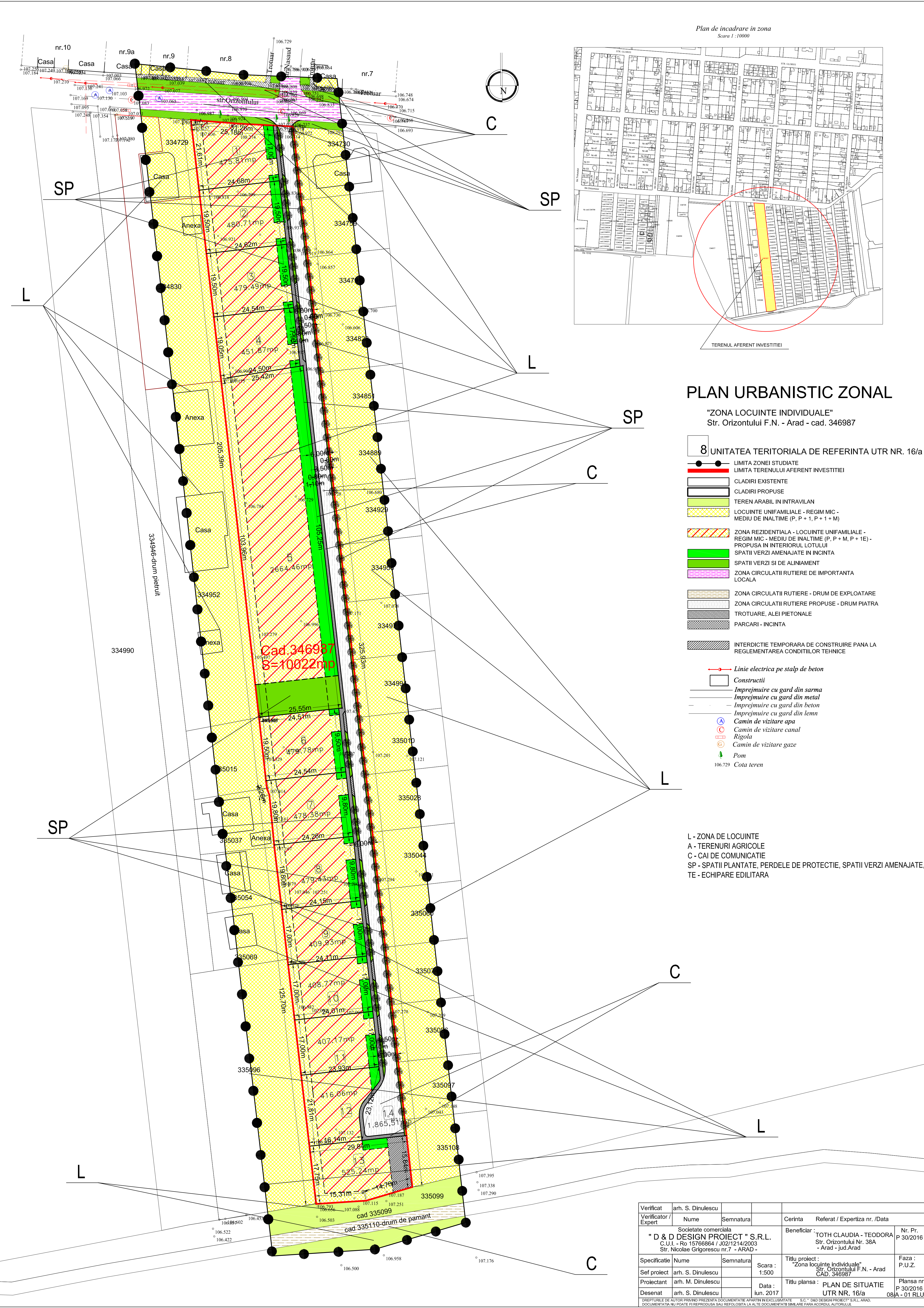
7 PROPUNERI DE MOBILARE - PROFIL TRANSVERSAL



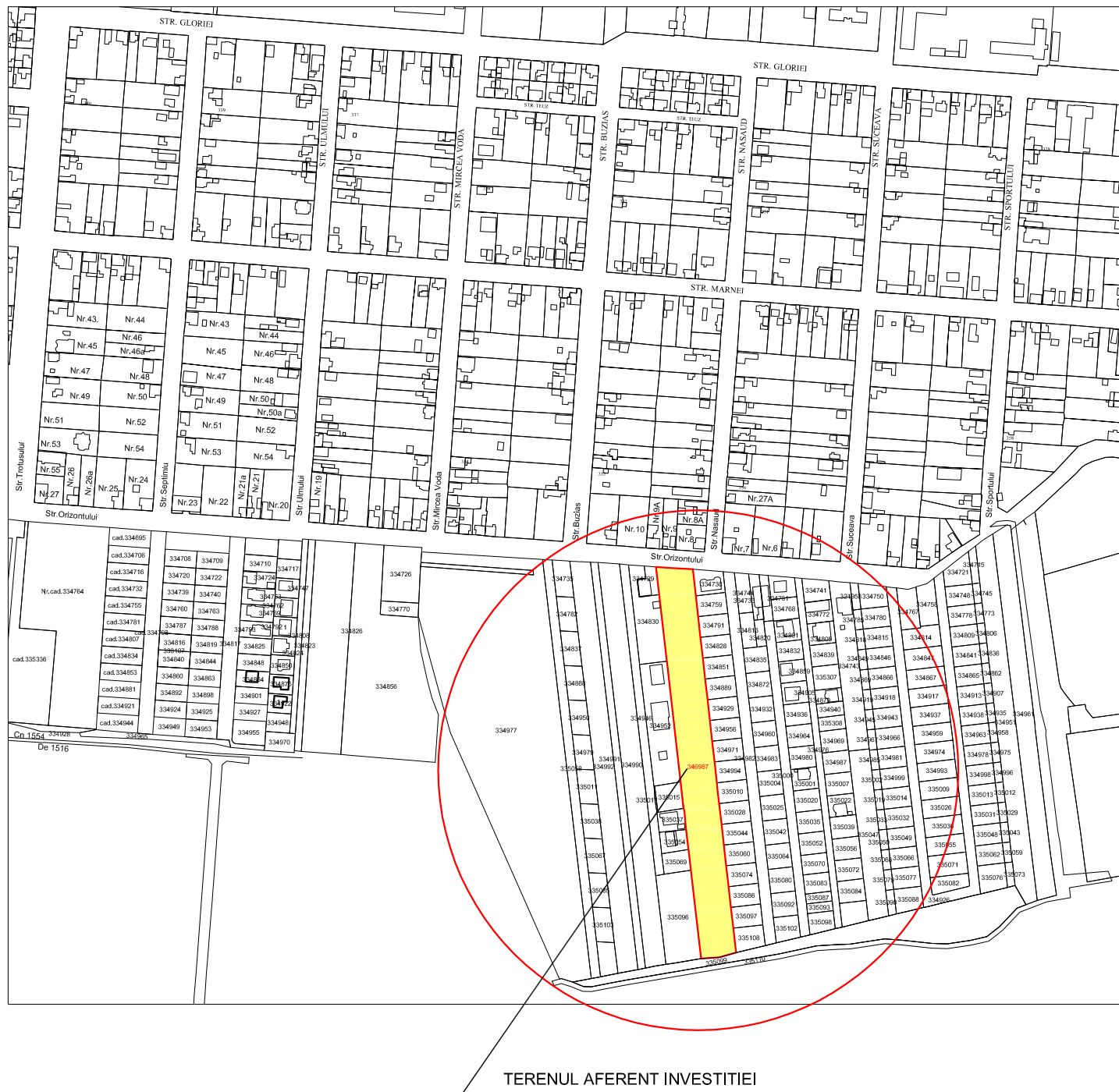
PROFIL TRANSVERSAL TIP PTT1
Scara 1:100

Scara 1:250

Verificat	arh. S. Dinulescu				
Verificator / Expert	Nume	Semnatura		Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data
	Societate comerciala			Beneficiar:	Nr. Pr.
	"D & D DESIGN PROIECT" S.R.L.			TOH CLAUDIA - TEODORA	P 30/2016
	C.U.I. - Ro 15768864 / J02/1214/2003			Str. Orizontului Nr. 38A	
	Str. Nicolae Grigorescu nr.7 - ARAD -			- Arad - Jud. Arad	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
Sef proiect	arh. S. Dinulescu		1:1000	"Zona locuinte individuale"	P.U.Z.
Proiectant	arh. M. Dinulescu			Str. Orizontului F.N. - Arad	
Desenat	arh. S. Dinulescu		Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.
			iun, 2017	PROPUNERE MOBILARE	P 30/2016
				PROFIL TRANSVERSAL	07/A



Plan de incadrare in zona
Scara 1 : 10000



PLAN URBANISTIC ZONAL

"ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE"
Str. Orientului F.N. - Arad - cad. 346987

- 8 UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA UTR NR. 16/a
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA TERENULUI AFERENT INVESTITIEI
 - CLADIRI EXISTENTE
 - CLADIRI PROPUSE
 - TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC - MEDIU DE INALTIME (P, P + 1, P + 1 + M)
 - ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC - MEDIU DE INALTIME (P, P + M, P + 1E) - PROPUSE IN INTERIORUL LOTULUI
 - SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA
 - SPATII VERZI SI DE ALINIAMENT
 - ZONA CIRCULATII RUTIERE DE IMPORTANTA LOCALA
 - ZONA CIRCULATII RUTIERE - DRUM DE EXPLOATARE
 - ZONA CIRCULATII RUTIERE PROPUSE - DRUM PIATRA
 - TROTUARE, ALEI PIETONALE
 - PARCARI - INCINTA
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA REGLEMENTAREA CONDITIILOR TEHNICE
 - Linie electrica pe stalp de beton
 - Constructii
 - Imprejmuire cu gard din sarma
 - Imprejmuire cu gard din metal
 - Imprejmuire cu gard din beton
 - Imprejmuire cu gard din lemn
 - Camin de vizitare apa
 - Camin de vizitare canal
 - Rigola
 - Camin de vizitare gaze
 - Pom
 - 106.729 Cota teren

L - ZONA DE LOCUINTE
A - TERENURI AGRICOLE
C - CAI DE COMUNICATIE
SP - SPATII PLANTATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPATII VERZI AMENAJATE.
TE - ECHIPARE EDILITARA

Verificat	arh. S. Dinulescu				
Verificator / Expert	Nume	Semnatura		Cerinta	Referat / Expertiza nr. /Data
Societate comerciala				Beneficiar :	Nr. Pr.
" D & D DESIGN PROIECT " S.R.L.				TOITH CLAUDIA - TEODORA	P 30/2016
C.U.I. - Ro 15766864 / J02/1214/2003				Str. Orientului Nr. 38A	
Str. Nicolae Grigorescu nr.7 - ARAD -				Arad - jud. Arad	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara :	Titlu proiect :	Faza :
Sef proiect	arh. S. Dinulescu		1:500	"Zona locuinte individuale"	P.U.Z.
Proiectant	arh. M. Dinulescu			Str. Orientului F.N. - Arad	
Desenat	arh. S. Dinulescu		Data :	Titlu plansa :	Plansa nr.
			iun. 2017	PLAN DE SITUATIE	P 30/2016
				UTR NR. 16/a	08/A - 01 RLU

DREPTURILE DE AUTOR PRIVIND PREZENTA DOCUMENTATIE APARTIN IN EXCLUSIVITATE S.C. "D&D DESIGN PROIECT" S.R.L. ARAD.
DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA SAU REFOLOSITA LA ALTE DOCUMENTATII SIMILARE FARA ACORDUL AUTORIZAT.