



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 195
din 8 iunie 2017

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

**Extindere cartier rezidențial -extravilan municipiul Arad,
beneficiar S.C. Westfield Development S.R.L.**

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 25643 din 19.04.2017,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 16213 din 14.03.2017, 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. 24621 din 13.04.2017 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. 6 din 12.04.2017,

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 zonal, indicativ G.M. 010 – 2000,

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

Adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 prezenți din totalul de 23),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin. (5) lit. c), 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: **Extindere cartier rezidențial -extravilan municipiul Arad**, conform

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

1. Beneficiar: S.C. Westfield Development S.R.L.,
2. Elaborator: S.C. Elite Design Studio S.R.L.-D, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriana Balogh, proiect nr. 109/2016,
3. Suprafața aferentă parcelei reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 28.123 mp, identificată prin:

-CF nr. 345962 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari Bistriean Emanuel și Bistriean Bianca Raluca.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: Zonă locuințe individuale, pentru parcela identificată prin CF nr. 345962 – Arad;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,2;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
 - D+P+1E sau P+1E+M, cu H max cornișă = 7,50 m, H max coamă = 10,50 m;
5. Zonă verde: min 20%/lot și min 13,07 % din incinta studiată.

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

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul, S.C. Westfield Development S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gheorghe SĂPLĂCAN

Contrasemnează
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

Nr.125/25.04.2017
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

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

**Extindere cartier rezidențial -extravilan municipiul Arad,
beneficiar S.C. Westfield Development S.R.L.**

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 25643 din 19.04.2017,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 16213 din 14.03.2017, 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. 24621 din 13.04.2017 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. 6 din 12.04.2017,

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 zonal, 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. (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: **Extindere cartier rezidențial -extravilan municipiul Arad**, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. Westfield Development S.R.L.,
2. Elaborator: S.C. Elite Design Studio S.R.L.-D, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 109/2016,
3. Suprafața aferentă parcelei reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 28.123 mp, identificată prin:

-CF nr. 345962 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari Bistriean Emanuel și Bistriean Bianca Raluca.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: Zonă locuințe individuale, pentru parcela identificată prin CF nr. 345962 – Arad;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,2;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
 - D+P+1E sau P+1E+M, cu H max cornișă = 7,50 m, H max coamă = 10,50 m;
5. Zonă verde: min 20%/lot și min 13,07 % din incinta studiată.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul, S.C. Westfield Development S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

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

Extindere cartier rezidențial -extravilan municipiul Arad

1. Beneficiar: S.C. Westfield Development S.R.L.
2. Elaborator: S.C. Elite Design Studio S.R.L.-D, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 109/2016;
3. Suprafața aferentă parcelei reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 28.123 mp, identificată prin:

-CF nr. 345962 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari Bistriean Emanuel și Bistriean Bianca Raluca;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.22042/04.04.2017 de către S.C. Westfield Development S.R.L.;
- raportul de specialitate nr.24621/13.04.2017 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.16213/14.03.2017, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr.6/12.04.2017 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 1288 din 27 iunie 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:

1. Funcțiunea principală: Zonă locuințe individuale, pentru parcela identificată prin CF nr. 345962 – Arad;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,2;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
 - D+P+1E sau P+1E+M, cu H max cornișă = 7,50 m, H max coamă = 10,50 m;
5. Zonă verde: min 20%/lot și min 13,07 % din incinta studiată.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
Extindere cartier rezidenţial -extravilan municipiul Arad

- beneficiar: S.C. Westfield Development S.R.L.
- elaborator: S.C. Elite Design Studio S.R.L.-D, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 109/2016;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în partea de nord-vest a municipiului Arad, adiacent DJ 709 C Arad-Iratoşu, cartier rezidenţial Westfield.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa aferentă parcelei reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 28.123 mp, identificată prin:

-CF nr. 345962 – Arad, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietari Bistriean Emanuel şi Bistriean Bianca Raluca;

Situaţia existentă

Conform PUG al municipiului Arad incinta nu este reglementată din punct de vedere urbanistic, este teren arabil în extravilan. În zona din care face parte incinta studiată a fost elaborată documentaţia de urbanism PUZ – Realizare Cartier Rezidenţial Arad, DJ 709 C, km 1+495m-2+510m (Iratoşu) aprobată prin HCLM Arad nr.52/2010.

Incinta identificată prin CF nr. 345962 – Arad, are următoarele vecinătăţi:

- Nord: subzona S2A din cartierul rezidenţial şi strada S1 din subzona S2A;
- Est: teren arabil;
- Sud: teren arabil şi zona de protecţie LEA 400 kV;
- Vest: teren arabil, locuinţe individuale în regim de înălţime P, P+M pe parcela proprie din cadrul subzonei S1D din cartierul rezidenţial sau teren viran pe care urmează să se construiască locuinţe individuale în cadrul subzonei S1D.

Descrierea soluţiei propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinţei parcelei cu CF nr. 345962 – Arad, din păşune în extravilan în Zonă locuinţe individuale, cu amenajările aferente. Se vor realiza loturi distincte, cu acces şi racord la utilităţi propriu (63 locuinţe individuale).

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcţiunea principală: Zonă locuinţe individuale, pentru parcela identificată prin CF nr. 345962 – Arad;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,2;
4. Regim maxim de înălţime al clădirilor:
 - D+P+1E sau P+1E+M, cu H max cornişă = 7,50 m, H max coamă = 10,50 m;
5. Zonă verde: min 20%/lot şi min 13,07 % din incinta studiată.

Retrageri ale construcţiilor faţă de limitele de proprietate ale parcelei:

-retragerile stradale: min 1,50 m faţă de limita de proprietate de la frontul stradal pentru construirea locuinţelor individuale, respectiv 8,00 m de la marginea trotuarului propus şi 9,50 m de la marginea drumului de incintă propus;

-distanţa minimă, de la construcţie până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterală şi posterioară este egală cu distanţa prevăzută de Codul Civil;

-distanţa minimă între construcţiile de pe aceeaşi parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălţimii construcţiei celei mai înalte.

Nu se vor amplasa amenajări/platforme la o distanţă mai mică decât 37,50 m faţă de axul LEA 400 Kv existent, aflat la limita de sud a parcelei.

Circulația:

Accesul auto și pietonal se va realiza din viitoarea stradă S1 a cartierului Westfield (în curs de realizare, de către beneficiar), care se află în continuarea străzilor: b-dul Westfield (executat) și a girației G7 din subzona S1D (în curs de autorizare).

Drumul de incintă va avea lățimea de 7,00 m, trotuare 2x1,50 m și zone verzi 2x6,50 m, iar la capătul dinspre sud vestul incintei se va prevedea o girație.

Se va rezerva o parcela amplasată în prelungirea drumului median propus în vederea asigurării – în cazul dezvoltării ulterioare a cartierului – continuității drumului respectiv spre sud-est. Se vor asigura garaje pentru 1-2 de autoturisme, în interiorul fiecărui lot.

Utilități: racordarea la rețelele de utilități existente în interiorul cartierului Westfield (energie electrică, apă-canal). Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană, de către beneficiar.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1288 din 27 iunie 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	Consiliul Județean Arad-D.A.T.U.-Arhitect Șef	4/30.03.2017	-
2	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	171219577/09.11.2016	27.06.2018
3	E-ON Gaz Distribuție SA	962/08.11.2016	08.11.2017
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	943/26.01.2017	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	637/16/AA-AR/14.11.2016	-
6	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	1061/30.10.2016	-
7	P.M. Arad – Direcția Tehnică -S.I.R.C.C.T.	70871/T4/08.11.2016	-
8	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	260372/15.11.2016	-
9	A.N.I.F.	85/08.11.2016	08.11.2017
10	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	20678/04.11.2016	-
11	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	252/U/24.10.2016	-
12	TRANSGAZ S.A.	50385/1681/16.11.2016	16.11.2017
13	TRANSELECTRICA S.A.	144/21.11.2016	27.06.2018
14	M.A.I.	4.278.669/26.01.2017	-
15	S.R.I.	57300/27.10.2016	27.10.2017
16	MApN	DT/6392/03.11.2016	-
17	O.C.P.I. Arad	PV recepție 1682/2016	-
18	AUTORIT. AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	1553/55/15.02.2017	15.02.2018
19	AN APELE ROMÂNE	4/10.01.2017	10.01.2019
20	M.A.D.R.	123116/02.02.2017	-
21	S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNIC. S.A.	584/28.11.2016	28.11.2017
22	Declarație notarială, încheiere de autentificare	4852/09.11.2016	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 11.04.2017, s-a emis Avizul tehnic nr.6/12.04.2017

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

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Consilier
ing. Laurențiu Florescu

VIZA JURIDICĂ

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. Westfield Development S.R.L., cu sediul în mun. Arad, Aleea Stejarului, nr.4, jud. Arad, înregistrată cu nr. 22042 din 04.04.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 6 Din 12.04.2017

**pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent
Extindere cartier rezidențial -extravilan municipiul Arad**

generat de imobilul cu Suprafața aferentă parcelei reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 28.123 mp, identificată prin CF nr. 345962 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari Bistriean Emanuel și Bistriean Bianca Raluca;

Inițiator: S.C. Westfield Development S.R.L.

Proiectant: S.C. Elite Design Studio S.R.L.-D

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriana Balogh, proiect nr. 109/2016

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

Zona reglementată este situată în partea de nord-vest a municipiului Arad, adiacent DJ 709 C Arad-Iratoșu, Cartier Westfield, în suprafață de 28.123 mp, iar zona studiată 185.875 mp;

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

Conform PUG al municipiului Arad incinta nu este reglementată din punct de vedere urbanistic, este teren arabil în extravilan. În zona din care face parte incinta studiată a fost elaborată documentația de urbanism PUZ – Realizare Cartier Rezidențial Arad, DJ 709 C, km 1+495m-2+510m (Iratoșu) aprobată prin HCLM Arad nr.52/2010.

Descrierea soluției propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței parcelei cu CF nr. 345962 – Arad, din pășune în extravilan în Zonă locuințe individuale, cu amenajările aferente. Se vor realiza loturi distincte, cu acces și racord la utilități propriu (63 locuințe individuale).

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: Zonă locuințe individuale, pentru parcela identificată prin CF nr. 345962 – Arad;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,2;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
- D+P+1E sau P+1E+M, cu H max cornișă = 7,50 m, H max coamă = 10,50 m;
5. Zonă verde: min 20%/lot și min 13,07 % din incinta studiată.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

-retragerile stradale: min 1,50 m față de limita de proprietate de la frontul stradal pentru construirea locuințelor individuale, respectiv 8,00 m de la marginea trotuarului propus și 9,50 m de la marginea drumului de incintă propus;

-distanța minimă, de la construcție până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterală și posterioară este egală cu distanța prevăzută de Codul Civil;

-distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

Nu se vor amplasa amenajări/platforme la o distanță mai mică decât 37,50 m față de axul LEA 400 Kv existent, aflat la limita de sud a parcelei.

Circulația:

Accesul auto și pietonal se va realiza din viitoarea stradă S1 a cartierului Westfield (în curs de realizare, de către beneficiar), care se află în continuarea străzilor: b-dul Westfield (executat) și a girăției G7 din subzona S1D (în curs de autorizare).

Drumul de incintă va avea lățimea de 7,00 m, trotuare 2x1,50 m și zone verzi 2x6,50 m, iar la capătul dinspre sud vestul incintei se va prevedea o girăție.

Se va rezerva o parcelă amplasată în prelungirea drumului median propus în vederea asigurării – în cazul dezvoltării ulterioare a cartierului – continuității drumului respectiv spre sud-est. Se va asigura garaje pentru 1-2 de autoturisme, în interiorul fiecărui lot.

Utilități: racordarea la rețelele de utilități existente în interiorul cartierului Westfield (energie electrică, apă-canal). Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană, de către beneficiar.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.04.2017, 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. 1288 din 27 iunie 2016, emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
Arh. Radu Drăgan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Extindere cartier rezidențial

Inițiatorul documentației–SC WESTFIELD DEVELOPMENT SRL

Amplasament – extravilan mun.Arad spre Iratos

Proiectant – **SC ELITE DESIGN STUDIO SRL-D**, arh. RUR Doriană Balogh, Proiect nr.109/2016

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

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. 49647/22.07.2016, 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 01.08.2016.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 01.08.2016 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 10.08.2016 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 și RLU aferent

- prin adresa nr. 75354 din 15.11.2016, 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. Prin adresa 79591/06.12.2016, beneficiarul completează documentația cu lista cu proprietarii imobilelor din zona studiată a PUZ.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 13.12.2016

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 13.12.2016 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 27.12.2016 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: dl.Lupas Marian, d-na Vlaicu Olga, dl.Pelea Dorin

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

Consilier,
Angelica Giura

“EXTINDERE CARTIER REZIDENTIAL”

FAZA:

P.U.Z. (SPECIALITATE DRUMURI)

BENEFICIAR:
S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L.- 2016 -

PROIECTANT :

PROIECTANT DE SPECIALITATE DRUMURI

S.C. EVO LINE CREATION S.R.L.

ing. Marius VĂDUVA



1. DENUMIRE PROIECT :

“EXTINDERE CARTIER REZIDENTIAL”

2. AMPLASAMENT :

Mun. Arad, Jud. Arad, C.F. nr. 345962 Arad

3. BENEFICIAR:

S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L.

4. FAZA :

P.U.Z.

5. PROIECTANT :

S.C. EVO LINE CREATION S.R.L.



1. MEMORIU

1.1. Descrierea generală

Obiectul PUZ consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata vizand propunerea de amplasare a unui cartier rezidential in corelatie cu zonele limitrofe existente.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L., cu sediul în jud. Arad, mun. Arad, Bdul Westfield nr. 1.

Prevederi ale progamului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

La solicitarea investitorului privat S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L. s-a întocmit prezenta documentatie in faza PUZ, prin care se solicita studierea din punct de vedere urbanistic a incintei in scopul construirii de locuinte individuale cu regim de inaltime redus si amenajarile aferente. In acest scop a fost obtinut Certificatul de urbanism nr. 1288 din 27.06.2016 eliberat de Primaria Mun. Arad.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinatiei zonei aferente terenului care face obiectul investitiei propuse, din arabil, in zona de locuinte individuale.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Construcții noi:

Locuinte individuale – regim de inaltime max. Demisol+Parter+Mansarda sau Parter+1Etaj+Mansarda;

b) Drum de acces;

c) Amenajarea spatiilor verzi si plantate, trotuare;

d) Extindere retele utilitati si racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta (apa, canalizare menajera si electricitate);

1.2. Amplasamentu și Situația existentă

Amplasata in mun. Arad, in extravilan, incinta studiata este formata dintr-o parcela situata in imediata vecinatate a cartierului rezidential Westfield, la N-E de acesta si este delimitata astfel:

- Nord: - subzona S2A din cartier rezidential si strada S1 din subzona S2A - in prezent teren viran;

- Vest: - teren arabil, locuinte individuale in regim de inaltime P, P+M pe parcela proprie din cadrul subzonei S1D din cartierul rezidential Westfield sau teren viran pe care urmeaza sa se construiasca locuinte individuale in cadrul subzonei S1D;

- Sud: teren arabil, zona de protectie LEA 400kV;

- Est: teren arabil;

În prezent pe acest sit este teren arabil extravilan.

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

Propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. ARAD referitoare la intravilanul municipiului/extinderea acestuia. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate.

1.3. Circulația rutieră și pietonală

În prezent sunt în stadiu de autorizare de construire (pe baza Certificatului de urbanism nr. 1192/24.06.2015): strazile Bdul Westfield din subzona S1A, Str. Tesla, Creatiei, Viziunii și Inovatiei din cadrul subzonei S1D din cartierul Westfield (inclusiv giratoriul G7 din subzona S1D), lucrările la acestea urmand a fi finalizate până la sfârșitul anului 2016.

Accesul se realizează printr-un drum de exploatare, viitoarea strada S1 din subzona S2A a cartierului Westfield. Strada S1 se afla în continuarea strazilor: Bdul Westfield (executat) și a giratiei G7 din subzona S1D (în curs de autorizare).

Există posibilitatea de acces auto din strada S1 din cadrul subzonei S2A (din cartier rezidențial Westfield - cartier în stadiu de dezvoltare pe baza puz-ului aprobat prin HCLM 52/2010) (în prezent nu este realizată, dar urmează în etapele următoare de dezvoltare a cartierului). Sunt în stadiu de autorizare de construire (pe baza Certificatului de urbanism nr. 1192/24.06.2015): strazile Bdul Westfield din subzona S1A, Str. Tesla, Str. Creatiei, Str. Viziunii și Str. Inovatiei din cadrul subzonei S1D (inclusiv giratoriul G7 din subzona S1D), lucrările la acestea urmand a fi demarate cât de curând.

1.5. Lucrări rutiere propuse

Se propune realizarea unui străzi care se va racorda la strada S1 (strada de perspectiv) din cadrul subzonei S2A.

Principalele caracteristici ale drumului.

● Elemente in plan:

Lungimea drumului propus este de 370,00 m, iar la capătul acesteia se regăsește o întoarcere tip cul-de-sac realizat cu o minigirație.

● Elemente minigirație:

- Raza (pastilei) cercului int.....6,00 m;
- Raza cercului ext10,00 m;
- Banda de circulație4,00 m;

● Strada propusă are următorul profil:

- viteza de proiectare 30 km/h;
- Platform 10,00 m;
- Patea carosabilă 7,00 m;
- Banda de circulație 2 x 3,50;
- Partea carosabilă este încadrată de borduri 20 x 25 cm așezate pe o fundație din beto de ciment de clasă nim. C25/30;
- Trotuare 2 x 1,50 m;
- panta transversală a părții carosabile în aliniament: 2,5 %;
- clasa de trafic..... ușor

● Structura rutieră propusă pe carosabil:

- 8,00 cm îmbrăcămintă din pavele autoblocante
- 3,0 ... 4,0 cm strat de nisip
- 20,00 cm strat superior de fundație din piatră spartă realizat cu înpănare și înnoire tip macadam sau din beton concasat cu respectarea granulației corespunzătoare
- 15,00 cm strat inferior de fundație din balast
- 15,00 cm strat de formă din balast nisipos

● **Structura rutieră propusă la trotuare:**

- 6,00 cm îmbrăcămintă din pavele autoblocante
- 3,0 ... 4,0 cm strat de nisip
- 10,00 cm strat inferior de fundație din piatra sparta
- 10,00 cm strat de formă din balast nisipos

● **Profilul longitudinal**

În profil longitudinal, traseul străzi precum și terenul au declivități până la 2,00% care nu necesită abordări speciale din acest punct de vedere.

Fiecare parcelă va avea racord carosabil la aceasta strada propusă.
Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări anexat.

Îtocmit
Ing. Marius VADUVA



VOL. 2 - **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - UTR 1** **AFERENT P.U.Z. - EXTINDERE CARTIER REZIDENTIAL**

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

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

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

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

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

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local, dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- 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;

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

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din extravilanul municipiului Arad, identificată prin extras CF nr. 345962 Arad, aflat în imediată vecinătate a cartierului rezidențial Westfield.

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

- schimbarea funcțiunii actuale a incintei studiate – din arabil în zona locuire individuală, cu regim de înălțime maxim D+P+1E sau P+1E+M
- reglementarea accesului carosabil la incintă
- reglementarea rețelelor edilitare în incintă

Zona studiată are 185.875mp, iar propunerile din incinta se grupează pe o suprafață de 28.123mp. Intervențiile din afara incintei se referă la amenajarea racordurilor carosabile pentru acces în incinta studiată și extinderii rețelelor tehnico-edilitare nefiind nevoie de intervenții masive sau alte dotări.

Incinta studiată are suprafața de 28.123mp.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Construcții noi:

Locuințe individuale – regim de înălțime max. Demisol+Parter+Mansardă sau Parter+1Etaj+Mansardă;

b) Drum de acces;

c) Amenajarea spațiilor verzi și plantate, trotuare;

d) Extindere rețele utilități și racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă (apa, canalizare menajeră și electricitate);

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației zonei aferente terenului care face obiectul investiției propuse, din teren arabil în zonă locuire individuală.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

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

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noua construcție amplasată pe teren prin planul de reglementări urbanistice

- Se vor respecta condițiile impuse de avizul de amplasament nr. 171219577/21.10.2016 emis de Enel Distribuție Banat, și anume:

- ☐ Se vor respecta PE101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejurimi, utilități (gaz, apă, canalizare, etc) propuse a se construi;
- ☐ Pentru obținerea avizului în faza DTAC, se va anexa Hotărârea de aprobare în faza PUZ, plan de situație VIZAT faza PUZ și copie după Avizul de amplasament faza PUZ;
- ☐ Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (APROPIERE) între conductă subterană propusă și LES 20kV existentă va fi de minim 0,5m (0,6m pt. Adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apă) cf. NTE 007/08/00;
- ☐ Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (INTERSECȚIE) între conductă subterană de apă propusă și LES 20kV existentă va fi de minim - 0,25m, NTE 007/08/00;
- ☐ Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, în zona de intersecție (TRAVERSARE) a LES 20 kV existentă cu conductă de distribuție gaz propusă, va fi de minim 0,25m, cf. NTE 007/08/00; Conductă de gaze va supratraversa de regulă LES. În caz contrar, conductă de gaz se va proteja în tub de protecție (prevăzut la capete cu rasflatori, cf. I6) pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersecției. Unghiul minim de traversare este 60°.
- ☐ Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, la APROPIERE, între pereții conductei subterane de distribuție de gaz propusă și cablul electric subteran existent (LES 20kV), va fi de minim 0,6m. Distanța de apropiere se va mari la 1,5m dacă cablul electric existent este protejat în tub sau profil U, cf. NTE 007/08/00;
- ☐ Traseele rețelelor electrice din planșa anexată sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant) UO MJT ARAD MUNICIPAL asigură asistența tehnică suplimentară pentru LES și LEA existente în zonă; - nu este cazul la PUZ;
- ☐ Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea UO MJT ARAD MUNICIPAL cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură aferente instalațiilor electrice existente în zonă - nu este cazul la faza PUZ;
- ☐ Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

- in zonele de protectie LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc., care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distante minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le reprezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii acestora instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la UO MTJT ARAD MUNICIPAL aviz tehnic de racordare.
- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin SC ENEL Distributie Banat SA, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).

- Se vor respecta conditiile impuse de catre Min. Agriculturii si dezvoltarii rurale, Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare, Filiala Teritoriala Timis-Mures Inferior, Unitatea de Administrare Arad prin avizul nr. 85/08.11.2016, si anume:

- pentru scoaterea din circuitul agricol a unei suprafete ce face parte din "Elaborare PUZ pentru Extindere cartier rezidential Westfield cu locuinte individuale in regim maxim de inaltime D+P+M sau P+1E+M, drumuri de acces, trotuare, spatii verzi, racorduri retele tehnico-edilitare si retele de incinta", beneficiarul va reveni cu o noua documentatie in vederea emiterii acordului ANIF. Documentatia va contine expres si hotararea de aprobare PUZ;
- In acordul tehnic ANIF, se vor stabili principale masuri necesare pentru protectia lucrarilor de imbunatatiri funciare si necesitatea semnarii contractului de prestari servicii pentru suprafata de 28.123mp cu Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare, Filiala Teritoriala Timis-Mures Inferior U.A. Arad;
- Apele menajere vor fi racordate la sistemul public de canalizare al apelor uzate.
- Apele pluviale colectate de pe acoperisul imobilelor, drumurilor de incinta, platformelor cu parcare vor fi colectate si trecute printr-un separator de hidrocarburi si deznisipator, dupa care vor fi evacuate gravitational ca ape conventional curate conform NTPA-001/2002 in canalul Gai (CN 1251).
- Pentru evacuarea apelor pluviale conventional curate in canalul Gai 7, aflat in administrarea ANIF Filiala Teritoriala Timis Mures Inferior U.A. Arad, se va reveni cu o noua documentatie distincta din care sa reiasa debitele si punctele de evacuare in canalul Gai 7, urmand ca la eliberarea acordului respectiv sa se stabileasca (dupa caz) si alte conditii specifice.
- La realizarea constructiilor noi se va avea in vedere ca acestea sa asigure functionalitatea amenajarilor de imbunatatiri funciare atat pe perioada executiei cat si dupa finalizarea acestora;

- ☐ Beneficiarul de aviz va fi direct raspunzator, conform legislatiei in vigoare, pentru nefunctionarea in conditii normale a amenajarilor de imbunatatiri funciare din zona;
- ☐ Nu se vor executa constructii (cladiri, instalatii de orice fel, imprejmui, anexe, etc.) pe minim 2,5m fata de ampriza canalului de desecare Gai 7;
- ☐ Lucrarile de imbunatatiri funciare aflate in zona, afectate accidental in timpul executiei lucrarilor, vor fi aduse la parametrii de functionare de catre beneficiarul de aviz;
- ☐ Pe toata perioada executiei lucrarilor, sectiunea canalului de desecare va fi pastrata libera de orice fel de materiale pentru a se asigura scurgerea normala a apei;
- ☐ Se va permite accesul personalului si a utilajelor specifice pentru intretinerea si repararea lucrarilor de imbunatatiri funciare din zona, aflate in administrarea ANIF;
- ☐ Conform art. 107/Legea 18/1991 - republicata cu modificarile si completarile ulterioare: "Distrugerea si degradarea lucrarilor de imbunatatiri funciare, ori impiedicarea luarii de masuri de conservare a unor astfel de bunuri, precum si inlaturarea acestor masuri, constituie infractiuni de distrugere si se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal";
- ☐ Conform legii 138/2004 - republicata cu modificarile si completarile ulterioare: Faptele prevazute la art. 83, alin. (1). lit. a-k, constituie contraventii la normale privind exploatarea, intretinerea, reparatiile si protectia amenajarilor de imbunatatiri funciare si se sanctioneaza conform art. 83, alin. (2) si (3);

- Se vor respecta conditiile impuse de catre Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale "Transgaz" S.A. Medias, prin avizul nr. 50385/1681//16.11.2016, si anume:

- ☐ Conform "Norme tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul presedintelui ANRE nr. 118/2013, se vor respecta urmatoarele distante minime pe orizontala dintre conducta de transport gaze Dn700 Pecica-Arad+fibra optica si diferite obiective:
 - constructii industriale, sociale si administrative, locuinte individuale, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau in care isi vor desfasura activitatea personal uman, cu regimul maxim de inaltime P+3E – 20m
 - cladiri cu 4 sau mai multe etaje – 200m
- ☐ Distantele precizate mai sus se considera fata de cel mai apropiat punct al obiectivelor.
- ☐ Obtinerea avizelor de amplasare a obiectivelor cat si a intersectiilor subterane sau supraterane de canalizatii (conducte de distributie gaze, de alimentare cu apa, cabluri electrice si telecomunicatii, etc.) se va realiza in conformitate cu Ordinul nr. 47/1203/509/2003, prin intocmirea de documentatii tehnice care sa cuprinda: cerere scrisa adresata SNTGN Transgaz SA Medias, un memoriu tehnic justificativ, certificatul de urbanism in copie, plan de situatie 1:500 sau 1:1000 si de incadrare in zona la scara 1:20.000 respectiv 1:5000, copia documentului reprezentand plata taxei de avizare, profile transversale pentru portiunile dificile de traseu.
- ☐ Planurile in dublu exemplar vor fi vizate catre Exploatarea Teritoriala Arad, str. Poetului, nr. 56, tel. 0257-289093, pentru asigurarea asistentei tehnice si supravegherea lucrarilor.

- Se vor respecta conditiile impuse de catre C.N.T.E.E. "Transelectrica" SA, prin avizul de amplasament favorabil nr. 144/21.11.2016 si ale Fisei de Coexistenta (anexa la avizul de amplasament) si anume:

- Executarea lucrarilor in apropierea instalatiilor C.N.T.E.E. “Transelectrica” S.A. se va face cu respectarea stricta a conditiilor din prezentul aviz, a normelor tehnice si de securitate si sanatate a muncii, a mediului si siguranta instalatiilor specifice aplicabile, in vigoare. Beneficiarul lucrarii, respectiv executantul, sunt raspunzatori si vor suporta consecintele, financiare sau de alta natura, ale eventualelor deteriorari ale instalatiilor si/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectarii regulilor mentionate;
- Se vor respecta prevederile legale in vigoare referitoare la dreptul de uz si servitute asupra terenurilor in perioada executarii lucrarilor de mentenanta/investitii la instalatiile C.N.T.E.E. “Transelectrica” S.A. conform Legii energiei electrice si gazelor naturale nr. 123/2012 cu completarile si modificarile ulterioare;
- Este interzisa desfasurarea de activitati in zonele de protectie si siguranta care afecteaza functionarea instalatiilor C.N.T.E.E. “Transelectrica” S.A. conform Legii energiei si gazelor naturale nr. 123/2012 cu completarile si modificatie ulterioare;
- CNTEE “Transelectrica” S.A. nu este responsabila pentru nici un tip de accidente sau pagube produse ca urmare a desfasurarii de activitati/circulatiei in zona de protectie si siguranta a instalatiilor CNTEE “Transelectrica” S.A. aflate in apropierea amplasamentului avizat, de catre solicitantul avizului sau de catre persoanele cu care acesta are raporturi contractuale in vederea contruirii obiectivului.
- CNTEE “Transelectrica” S.A. isi rezerva dreptul de a efectua un control permanent, pe parcursul executiei lucrarilor, pentru verificarea conditiilor impuse prin prezentul aviz.
- In zona de siguranta, de 37,5m stanga-dreapta fata de axul LEA 400kV Arad-Sandorfalva, este interzisa depozitarea de materiale, instalarea de baraci sau stationarea utilajelor.
- Se interzice limitarea sau ingradirea, prin executia de imprejmuiri, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul CNTEE “Transelectrica” S.A., la LEA 400 kV Arad-Sandorfalva.
- In zona de siguranta a LEA 400 kV Arad-Sandorfalva, se interzice realizarea unor constructii sau dotari edilitar urbanistice (cladiri, drumuri, retele subterane si supraterane de utilitati, ingradiri, etc.), fara acordul ST Timisoara.
- In zona de siguranta a LEA 400 kV Arad-Sandorfalva, utilajele care vor transporta, manipula materiale si vor realiza lucrari, trebuie sa asigure o distanta minima pe verticala, intre conductorul inferior al LEA, la sageata maxima si partea superioara a utilajului de 5m.
- In zona de siguranta a LEA 400 kV Arad-Sandorfalva, trebuie pastrata permanent o distanta ,inima pe verticala, intre conductorul Inferior al LEA, la sageata maxima si:
 - partea carosabila a drumurilor de 9m,
 - terenuri din afara zonelor locuite, accesibile transporturilor si masinilor agricole, drumuri de utilitate privata, de 8m.
 Daca este cazul, de aceasta conditie trebuie tinut cont si la amenajarea drumurilor din viitoarea zona de locuinte, avand in vedere ca drumurile din aceasta zona pot fi in continuarea unor drumuri aflate in zona de siguranta a LEA 400 kV Arad-Sandorfalva, iar pentru aceste drumuri este necesara respectarea distantelor precizate mai sus.
- Pentru obiectivul pentru care se emite prezentul aviz de amplasament sunt indeplinite conditiile impuse de normele tehnice in vigoare. Avand insa in vedere apropierea de LEA 400kV Arad-Sandorfalva, care, in zona analizata nu indeplineste toate masurile de siguranta si protectie (enumerare mai sus)

necesare pentru traversari si apropieri de drumuri situate in interiorul localitatilor si pentru trecerea prin zone cu circulatie frecventa, daca:

- accesul la zona de locuinte pentru care se emite prezentul aviz de amplasament, se va realiza pe drumuri amenajate in zona de siguranta a LEA 400 kV Arad-Sandorfalva,

- pentru aceste drumuri de acces, se va schimba regimul juridic, din extravilan in intravilan sau daca drumurile sunt situate deja in intravilanul localitatii,

pentru stabilirea tuturor conditiilor tehnice, restrictiilor si interdictiilor care se impun pentru coexistenta dintre LEA 400 kV Arad-Sandorfalva si aceste drumuri de acces, este necesara intocmirea unui studiu de coexistenta si/sau a unei analize de risc.

- ☐ Solicitantii de drepturi de construire in apropierea zonei de siguranta LEA 400 kV Arad-Sandorfalva, trebuie sa solicite avize de amplasament "Transelectrica" S.A. independent.
- ☐ CNTEE "Transelectrica" S.A., beneficiaza de drept de uz si servitute in LEA 400 kV Arad-Sandorfalva, pe toata durata de existenta a LEA sau temporar, cu ocazia retehnologizarii, reparatiei, reviziei si lucrarilor de interventie in caz de avarie, conform Legii 123/2012, art. 12.
- ☐ Daunele provocate LEA 400 kV Arad-Sandorfalva, inclusiv cele aferente energiei electrice netransportate pe perioada remedierii avariilor la aceasta LEA, cauzate de nerespectarea conditiilor amintite anterior de catre solicitantul prezentului aviz de amplasament sau de catre persoanele cu care acesta are raporturi contractuale in vederea ridicarii obiectivului, vor fi suportate de cei in cauza.
- ☐ Mijloace si masuri de securitate si sanatate in munca: Din punct de vedere al sanatatii si securitatii in munca (al electrosecuritatii persoanelor si bunurilor), activitatile desfasurate in zona de siguranta a LEA 400 kV Arad-Sandorfalva pot duce la amorsarea arcului electric la tensiunea de 400 kV in conditiile in care persoanele sau utilajele se apropie de conductoarele active ale liniei la distanta mai mica de 5m. De asemenea, in vecinatatea stalpilor metalici ai liniei, exista riscul de electrocutare prin tensiune de atingere sau de pas atunci cand in zona se manifesta fenomene meteorologice cu descarcari atmosferice.
- ☐ Solicitantul avizului de amplasament va trebui sa informeze viitorii cumparatori ai parcelelor din PUZ, sau a intregului teren din PUZ, de situatia existenta in momentul vanzarii si de conditiile care trebuie respectate in apropierea LEA 400 kV Arad-Sandorfalva, precizate in acest aviz de amplasament.

- Se vor respecta conditiile impuse de catre Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, Directia pentru Agricultura Judeteana Arad, prin avizul prealabil privind clasa de fertilitate nr. 3164/01.02.2017 si anume:

- ☐ Sa se respecte prevederile art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- ☐ In conformitate cu prevederile art. 19 alin (1) lit (b) din Legea nr. 219/2012 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 81/2011 privind trecerea Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara din subordinea Ministerului Administratiei si Internelor in subordinea Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului, precum si modificarea unor acte normative: "Scoaterea definitiva si temporara din circuitul agricol a imobilelor situate in intravilanul aprobat potrivit legii se face prin autorizatia de construire. Continutul documentatiilor de scoatere

definitiva/temporara din circuitul agricol, precum si schimbarea categoriei de folosinta a imobilelor situate in intravilan se stabilesc prin regulament aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara, care se publica in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I'.

- ☐ Titularul obiectivului de investitie amplasat pe terenul agricol este obligat sa ia masuri prealabile executarii constructiei obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafetele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze si sa-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Directia pentru Agricultura Judeteana Arad, in vederea punerii in valoare sau a ameliorarii acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea 18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- ☐ Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa, altele decat cele prevazute in documentatie, prin depozitarea de materiale ori deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, constructii metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoarie si altele asemenea.
- ☐ Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum si masuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de productie si prin scurgeri de orice fel;
- ☐ In situatia in care, se constata ca nu au fost respectate conditiile precizate mai sus, prin actul de constatare, emis de Directia pentru Agricultura Judeteana Arad se dispune suportarea pagubelor de catre beneficiarul obiectivului de investitie precum si restabilirea situatiei anterioare pe cheltuiala acestuia;
- ☐ Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale nu va fi tinut raspunzator pentru investitia in cauza daca, in conformitate cu legile fondului funciar, suprafetele aferente investitorilor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor indreptatite sau al altor litigii;

- Se vor respecta obligatiile titularului impuse de catre Ministerul Mediului, Agentia Nationala pentru Protectia Mediului, Agentia pentru Protectia Mediului Arad, prin decizia etapei de incadrare nr. 943/26.01.2017 si anume:

- ☐ Se vor respecta prevederile punctelor de vedere/avizelor emise/eliberate de autoritatile publice implicate in comisia de analiza tehnica;
- ☐ Respectarea documentatiei tehnice depusa, a normativelor si prescriptiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de incadrare; orice modificare adusa planului initial, este obligatoriu sa fie notificata APM Arad;
- ☐ Alimentarea cu apa potabila va fi prin bransarea la reseaua de alimentare cu apa potabila existenta in zona conform acordului nr. 20678/04.11.2016 eliberat de catre SC Compania de Apa Arad SA;
- ☐ Evacuarea apelor uzate menajere se va face in reseaua de canalizare existenta prin prelungirea retelei pe strazile invecinate conform acordului nr. 20678/04.11.2016 eliberat de catre SC Compania de Apa Arad SA;
- ☐ Evacuarea apelor meteorice, conventional curate, rezultate de pe amplasamentul obiectivului, se va face prin reseaua pluviala existenta;
- ☐ Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele special destinate;
- ☐ Se va respecta procentul de spatiu verde prevazut in documentatie astfel incat sa se respecte HG 525/1996;

- Se vor respecta condițiile impuse de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română, prin avizul de principiu nr. 1153/55 din 15.02.2017, și anume obligativitatea ca la elaborarea proiectului tehnic de execuție să se țină seama de următoarele

- ☐ Respectarea destinației, a amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
- ☐ Respectarea înălțimii maxime a construcțiilor de 10,50m, respectiv cota absolută maximă de 117,10m (106,60 cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului amenajat +10,50m înălțimea maximă a construcțiilor);
- ☐ Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR;
- ☐ Realizarea obiectivului în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare și ale reglementărilor aeronautice aplicabile;
- ☐ Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Se impune o retragere obligatorie (aliniament obligatoriu) de 1,50m față de limita de proprietate de la frontul stradal, pentru construirea locuințelor individuale, respectiv de 8,00m de la marginea trotuarului propus și de 9,50m de la marginea drumului de incintă propus. Fac excepție de la acest aliniament doar amenajările necesare realizării pietonalului de acces (inclusiv trepte și podest de acces).

Nu se vor amplasa amenajări/platforme la distanță mai mică decât 37,50 m față de axul LEA 400 kV existent paralel cu limita de proprietate sudică a incintei studiate.

Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) pe minim 2,5m față de ampriza canalelor de desecare.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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

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

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

☐ **Utilizări permise**

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

☐ **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Se va rezerva o parcelă amplasată în prelungirea drumului median propus în vederea asigurării – în cazul dezvoltării ulterioare a cartierului – continuității drumului respectiv spre sud-est.

☐ **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. Excepție face amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Se impune un aliniament obligatoriu la distanța de 1,50m față de limita de proprietate de la frontul stradal, pentru construirea locuințelor individuale, respectiv de 8,00m de la marginea trotuarului propus și de 9,50m de la marginea drumului de incintă propus. Fac excepție de la acest aliniament doar amenajările necesare realizării pietonalului de acces (inclusiv trepte și podest de acces).

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanța minimă, de la construcție până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterală și posterioară este egală cu distanța prevăzută de Codul Civil.
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

se vor asigura accese carosabile pe parcela proprie din drumul de incintă propus

se vor asigura accese pietonale din trotuarul public

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

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

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

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

Parcelare

- (1) *Parcelarea* este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a. front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b. suprafața minimă a parcelei de 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Regimul de înălțime maxim propus:

– D+P+1E sau P+1E+M

H max = 7,50 m la cornisa

H max = 10,50 m la coama

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

3) *Recomandări pentru materialele de construcție, finisaje, plantații la locuințele individuale,*

1. Se recomandă pentru:

a) structura de rezistență:

- cărămidă cu sâmburi de beton;
- semifabricate lemn;
- scări beton sau lemn

b) planșee: beton armat monolit, lemn;

c) șarpantă: lemn;

d) învelitoare: țiglă profilată sau tablă imitație țiglă.

Se va avea în vedere realizarea confortului termic prin micșorarea pierderilor de căldură interior-exterior, folosind materiale izolatoare de calitate și cantitate corespunzătoare.

Pentru mansardări, se va avea în vedere izolarea termică corespunzătoare și luarea măsurilor de prevenire a incendiilor prin tratarea lemnăriei șarpantei și a eventualelor pereți despărțitori.

e) finisaje interioare:

- pardoseli – parchet în camerele de zi și dormitoare;
- pardoseli lavabile (gresie, mozaic) în bucătării, băi;

- placaj faianță obligatoriu: minim 1,5m h în băi, 0,5m deasupra frontului de gătit (bucătăriei);

- tâmplării interioare – lemn sau MDF

f) finisaje exterioare:

- tâmplării exterioare: lemn, PVC, aluminiu, cu geam termopan,

- tencuieli, placaje, la alegerea beneficiarului și proiectantului, cu precizarea că scopul final este acela al obținerii unei imagini unitare, în spiritul unei arhitecturi moderne.

Se interzic elementele decorative din lemn inspirate din arhitectura populară, aplice din ipsos cu figuri animale, florale, placaje ceramică, stâlpișori sculptați în marmură sau alte materiale, tinichigerii ornamentale, etc.

2. Se recomandă pentru accesul auto pe parcelă (ne referim la suprafața aflată pe parcelă, de la aliniament spre interiorul acesteia):

- pavaj prefabricat beton

- pavaj cărămidă, cu rosturi nisip, cu posibilitate creșteri vegetale în rosturi

3. Plantații; se recomandă pentru spațiul verde stradal folosirea gazonului, sau plantelor de parter (în porțiunea dintre trotuar și aliniamentul parcelelor) sau cel mult a unui gard viu de mică înălțime (0,50 ÷ 1,00) – buxus etc.

Se interzice cultivarea legumelor în această suprafață sau împrejurimi provizorii pentru creșterea păsărilor de curte.

Pe aliniamentul parcelei, în zona împrejuririi, există posibilitatea plantării (din interiorul parcelei) de plante decorative agățătoare: hederă helix, clematis, wisteria sinensis etc.

Amenajabilul poate fi plantat cu pomi fructiferi, decorativi, la alegerea beneficiarului.

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare:

POT max propus 40 %

C.U.T. max propus = 1,20

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

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

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

Autorizația de construire – va conține obligația amplasării de spații verzi în procent de min. 13,07% din suprafața totală a terenului, respectiv minim 5% din toată incinta studiata spațiu verde tip peluza și 20% spațiu verde amenajat pe fiecare lot individual în parte.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale pe laterale și posterior;

b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor la front și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Pentru ambele categorii, înălțimea maximă va fi de 2,20 m, iar aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Inclusiv împrejurirea terenului va ține cont de aliniamentul obligatoriu de 1,50m față de limita de proprietate (respectiv 9,50m de la marginea drumului de incinta propus).

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale conform Reglementări Urbanistice - Zonificare 03 A

Unitatea principală are destinația locuire si functiuni complementare – Z1

Subunități:

Lm – locuire individuala

Cp – Cai de comunicatie pietonala

Cc – Cai de comunicatie carosabila

P – Parcaje

Sv – zone verzi amenajate

Svp - zone verzi amenajate de tip peluza

Pre – Zone protecție LEA 400 kV, lățime 75 m (in afara incintei studiate)

1. Obiective și modalități de operare

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

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

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **locuire indivuala**.

2.2. Utilizări permise

Funcțiuni complementare locuirii:

- comerț en-detail (care să nu necesite spații mari de depozitare);
- Birouri;
- spații pentru exercitarea profesiunilor liberale;

2.3. Activitățile complementare interzise în clădirile de locuințe sunt:

- școala;
- săli aglomerate (mai mari de 25 locuri);
- piața agroalimentară;
- service auto, spălătorii auto;
- parcaje și garaje (pentru mai mult de 2 autoturisme);
- parcaje și garaje pentru vehicule mai mari de 1,5 t;
- parcaje și garaje pentru mașini agricole (tractoare, combine, semănători etc);
- depozite en gros;
- depozite independente deschise;
- unități de producție industrială;
- unități de producție agrozootehnică;
- crematorii;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii)
- fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
- camping-uri.

2.4 Activitățile complementare cuprinse în clădirile anexe și admise în zonă sunt:

- garaje pentru 1-2 autoturisme;
- depozite necesare gospodăriei;
- adăposturi pentru animale de companie și păsări, în limitele Hotărârii Consiliului Local Arad.

2.5. Activități complementare interzise în clădirile anexe:

- parcare sau garare mai mult de 2 autoturisme;
- parcare sau garare autovehiculelor cu gabarit mai mare de 3.00 t;
- parcare sau garare mașinilor agricole (tractor, combină, semănători);
- adăpostirea animalelor mari (cai, vaci, oi, porci, capre);
- amenajarea de depozite en-gros.

2.6. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunii de industrie, depozitare, spalatorii și reparații autovehicule, alte utilizări care produc zgomot sau poluare.

2.7. Interdicții temporare

Se va rezerva o parcelă amplasată în prelungirea drumului median propus în vederea asigurării – în cazul dezvoltării ulterioare a cartierului – continuității drumului respectiv spre sud-est.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, canale de desecare, limite parcele.

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

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. nu se recomandă subzonificări.

Zona Z1 - locuințe individuale și funcțiuni complementare

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,20
- Regim maxim de înălțime D+P+E, P+1+M; înălțime cornișă max. 7,50 m, la coamă max. 10,50 m;
- Spațiu verde minim 13,07 %

REGLEMENTĂRI LOCUIRE INDIVIDUALĂ: Z1

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire individuală
- funcțiuni complementare: comerț en-detail (care să nu necesite spații mari de depozitare); birouri; spații pentru exercitarea profesiunilor liberale;

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri și industrie poluantă

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim D+P+E, P+1+M; înălțime cornișă max. 7,50 m, la coamă max. 10,50 m;

Regim de aliniere:

- Aliniament obligatoriu la o distanță de 1,5m față de limita de proprietate de la frontul stradal, respectiv 8,00m de la limita trotuarului și 9,50m de la marginea drumului de incintă;

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate 1-2 locuri de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Plantații

- peluza va fi amenajată obligatoriu cu gazon, arbuști de talie medie și mijlocie

- Se vor amenaja spații verzi înierbate de tip peluza, pe o latime de 6,5m de o parte și de cealaltă a drumului și trotuarului de incintă, cu un procent minim de 5,00% din suprafața totală de teren. Pe zona de peluza sunt permise strict amenajări pentru realizarea accesului auto și pietonal la parcelă;
- La nivelul fiecărei parcele individuale se vor amenaja spații verzi cu un procent minim de 20,00% din suprafața respectivei parcele.

Indicatori de utilizare a terenului:

Z1 – locuire individuală:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,20

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE
--

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

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

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

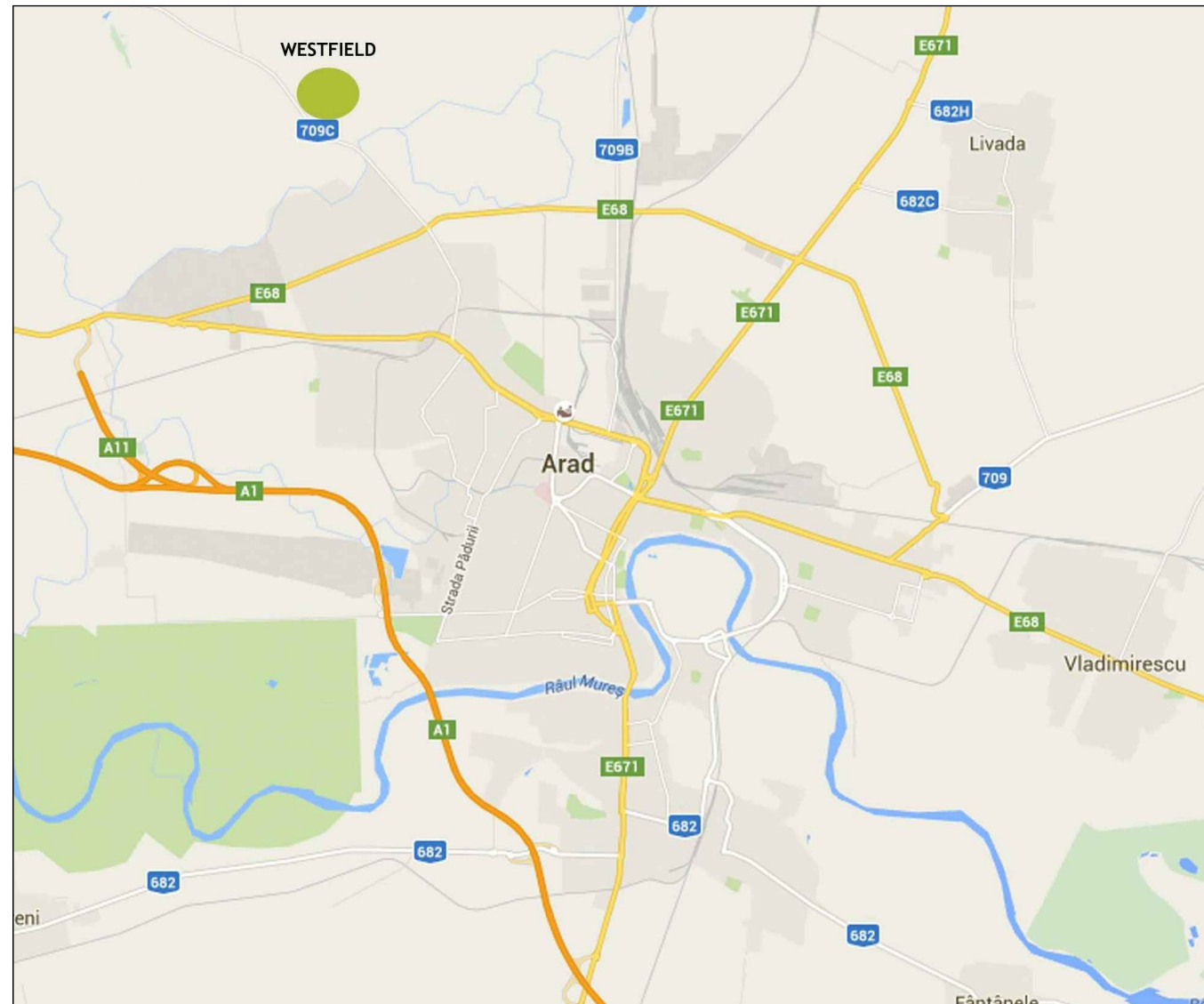
Intocmit,

Arh. Doriană Balogh

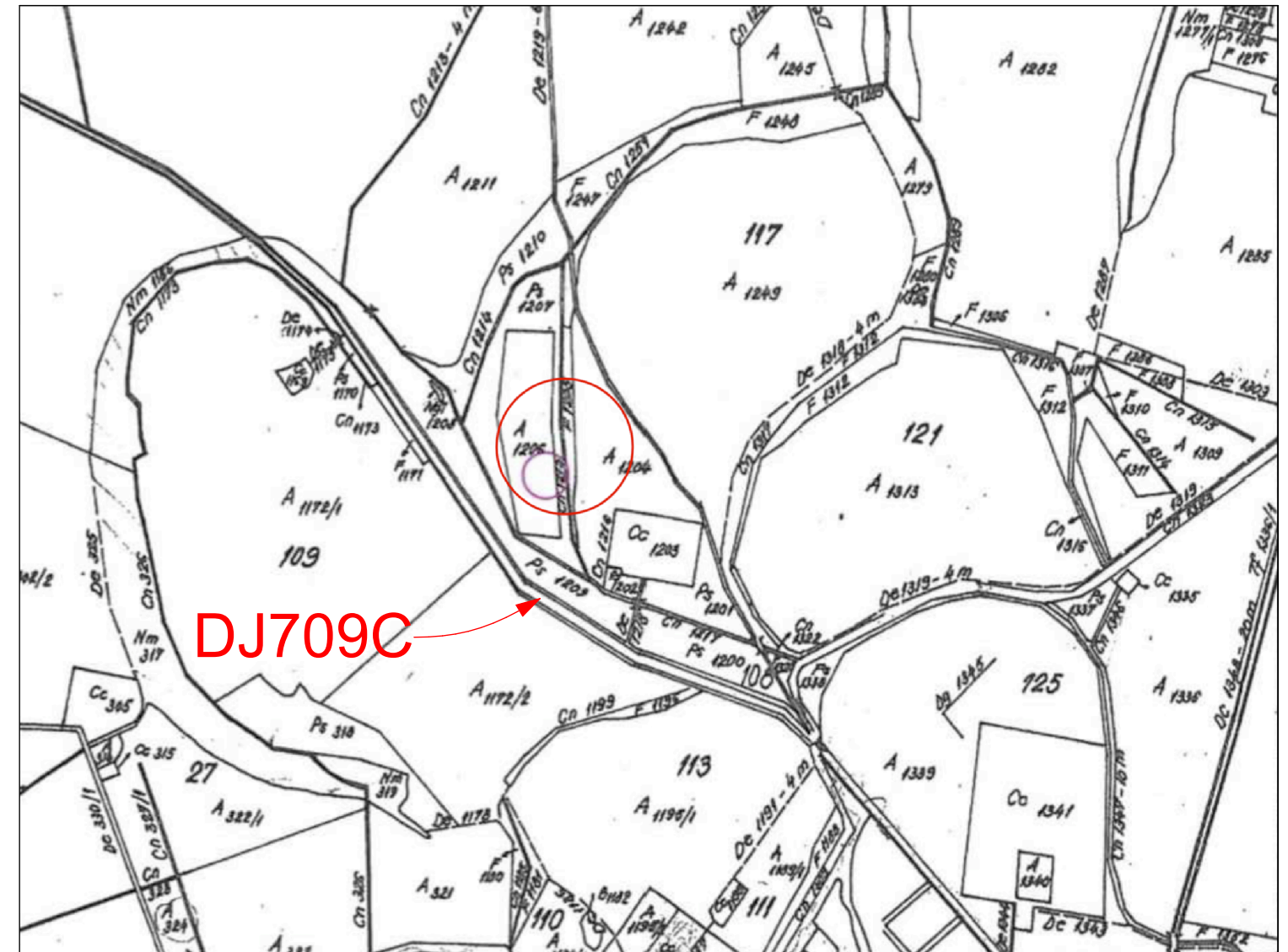
PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

EXTINDERE CARTIER REZIDENTIAL

01. INCADRARE IN ZONA

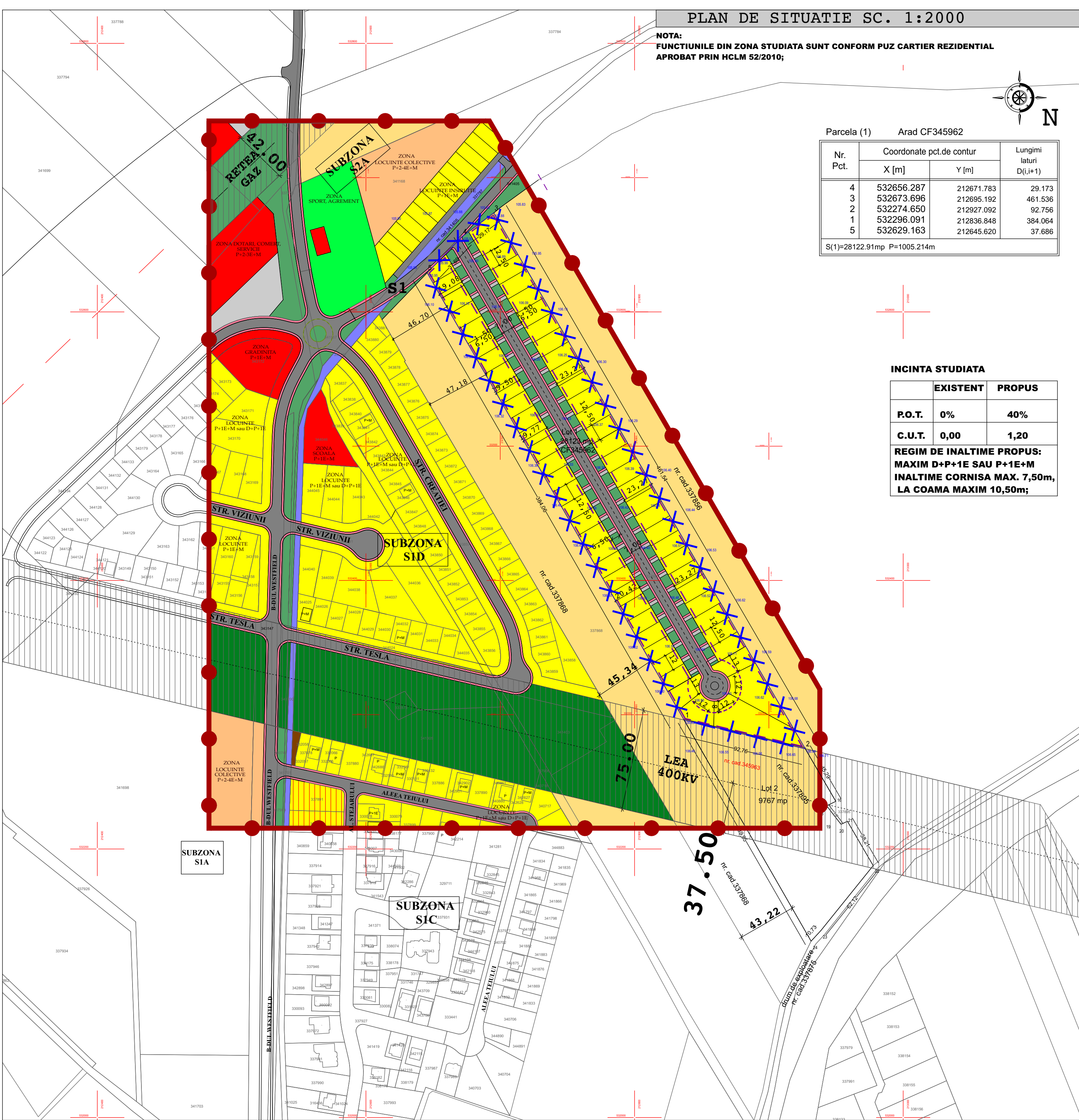


INCADRARE IN MUNICIPIU



INCADRARE IN ZONA

PROIECTANT GENERAL: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. _arhitectura_design_de_obiect_amenajari_interioare_urbanism_ ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 0740210425				Beneficiar: S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L.	Pr. nr. 109/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: -	Titlu proiect: EXTINDERE CARTIER REZIDENTIAL	
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH			Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA CF NR. 345962 ARAD	FAZA: P.U.Z.
URBANISM	arh. Doriana BALOGH		mar. 2017		Plansa nr.
DESENAT	arh. Ioana DOCHIE		A3		01A



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE CARTIER REZIDENTIAL					
03. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE					
BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ –					
Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil	28.123	100	-	-
02.	Zona locuinte individuale	0,00	0,00	19.209,57	68,31
03.	Carosabil	0,00	0,00	2.946,01	10,47
04.	Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	3.676,47	13,07
05.	Trotuare, platforme parcaje	0,00	0,00	2.290,95	8.15
TOTAL GENERAL		28.123	100	28.123	100
BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ – 185.875 mp					
Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil	72.743	39,14	44.620	24,00
02.	Zona locuinte individuale	38.870	20,91	58.079,57	31,25
03.	Zona locuinte colective	6.839	3,68	6.839	3,68
04.	Zona locuinte insiruite	3.211	1,73	3.211	1,73
05.	Zona sport, agrement	4.783	2,57	4.783	2,57
06.	Zona dotari, comert, servicii	3.074	1,65	3.074	1,65
07.	Zona institutii de invatamant – gradinita si scoala	3.505	1,89	3.505	1,89
08.	Carosabil	15.598	8,39	18.544,01	9,98
09.	Spatii verzi	29.020	15,61	32.696,47	17,59
10.	Trotuare, platforme parcaje	5.915	3,18	8.205,95	4,41
11.	Zona tehnico-edilitare	110	0,06	110	0,06
12.	Canale de desecare	2.207	1,19	2.207	1,19
TOTAL GENERAL		185.875	100	185.875	100
LEGENDA					
		ZONA STUDIATA			
		LIMITA DE PROPRIETATE CF NR. 345962 ARAD S teren = 28.123 mp			
		LIMITA CONSTRUIBILITATE - 1,5m fata da limita de proprietate la strada, respectiv 8m de la trotuar - ALINIAMENT OBLIGATORIU			
		ZONA FUNCT. COMPLEMENTARE			
		ZONA LOCUINTE			
		ZONA DOTARI, COMERT, SERVICII			
		ZONA LOCUINTE SEMICOLECTIVE, COLECTIVE			
		TEREN AGRICOL			
		TEHNICO-EDILITARE			
		ZONE VERZI AMENAJATE			
		ZONE VERZI NEAMENAJATE			
		ZONE SPORT, AGREMENT			
		DRUMURI, CAROSABILE			
		PLATFORME, PARCAJE			
		TROTUARE			
		CANALE, LUCIU APA			
		ZONE PROTECTIE GAZ, L.E.A.			
PROIECTANT GENERAL: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. _arhitectura, design de obiect amenajari interioare urbanism_ ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 0740210425				Beneficiar: S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L. Titlu proiect: EXTINDERE CARTIER REZIDENTIAL Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE CF NR. 345962 ARAD	
SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 2000 mar. 2017 A2	Pr. nr. 109/2016
SEF PROIECT		arh. Doriana BALOGH			FAZA: P.U.Z.
URBANISM		arh. Doriana BALOGH			Plansa nr. 03A
DESENAT		arh. Ioana DOCHIE			