

This file has been cleaned of potential threats.

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

abb99fd689b0d43017ca79a946a606d71d350db919321673291e5fc6960f4f3d

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 370
din 16 iulie 2019

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Construire locuință, str. Ovidiu, nr. 16,
municipiul Arad, județul Arad, conform C.F. nr. 316417-Arad,
beneficiari Hava Florian și Hava Elena

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 54159 din 10.07.2019 și expunerea de motive nr. 39852/20.05.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 26348 din 03.04.2019, 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, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 53937 din 10.07.2019 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și raportul de specialitate nr. 38536 din 15.05.2019,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 13 din 15.05.2019,

Ținând seama de avizele 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,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (19 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție Construire locuință, str. Ovidiu, nr. 16, municipiul Arad, județul Arad,

conform C.F. nr. 316417-Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Hava Florian și Hava Elena;
2. Elaborator: S.C. Stacons S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nagy-Vizitiu Alexandru, proiect nr. 67/2017;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 3.700 mp, identificată prin:
-C.F. nr. 316417-Arad, având categoria de folosință arabil în intravilan, proprietari Hava Florian și Hava Elena.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: zonă locuință individuală pentru parcela identificată prin C.F. nr. 316417-Arad;
2. POT max = 20%;
3. CUT max = 0,60;
4. Regimul de înălțime P+2E, Hmax = 12,00 m;
5. Zone verzi: 73%;
6. Construcțiile vor fi autorizate după execuția lucrărilor de echipare edilitară aferente, cât și a accesului carosabil și pietonal la parcela reglementată din strada Ovidiu, de către beneficiari. 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 investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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 beneficiarii Hava Florian și Hava Elena și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

Nr. 279/10.07.2019
Ed. 1 rev.1

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Construire locuință, str. Ovidiu, nr. 16,
municipiul Arad, județul Arad, conform C.F. nr. 316417-Arad,
beneficiari Hava Florian și Hava Elena

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de
aprobare nr. 54159 din 10.07.2019 și expunerea de motive nr. 39852/20.05.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 26348 din 03.04.2019, 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, cu modificările și
completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 53937 din 10.07.2019 al Arhitectului
Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se
propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și raportul de specialitate nr. 38536 din
15.05.2019,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 13 din 15.05.2019,

Ținând seama de avizele 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. 129 alin. (1), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (1),
alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019
privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent
obiectivului de investiție Construire locuință, str. Ovidiu, nr. 16, municipiul Arad, județul Arad,
conform C.F. nr. 316417-Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta
hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Hava Florian și Hava Elena;
2. Elaborator: S.C. Stacons S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nagy-Vizitiu
Alexandru, proiect nr. 67/2017;

3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 3.700 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 316417-Arad, având categoria de folosință arabil în intravilan, proprietari Hava Florian și Hava Elena.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: zonă locuință individuală pentru parcela identificată prin C.F. nr. 316417-Arad;

2. POT max = 20%;

3. CUT max = 0,60;

4. Regimul de înălțime P+2E, Hmax = 12,00 m;

5. Zone verzi: 73%;

6. Construcțiile vor fi autorizate după execuția lucrărilor de echipare edilitară aferente, cât și a accesului carosabil și pietonal la parcela reglementată din strada Ovidiu, de către beneficiari. 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 investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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 beneficiarii Hava Florian și Hava Elena și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): **Construire locuință, str. Ovidiu, nr. 16, municipiul Arad, județul Arad, conform C.F. nr. 316417-Arad**

1. Beneficiari: Hava Florian și Hava Elena;
2. Elaborator: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nagy-Vizitiu Alexandru, proiect nr. 67/2017
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 3.700 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 316417-Arad, având categoria de folosință arabil în intravilan, proprietari Hava Florian și Hava Elena

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 38521/15.05.2019, de către Hava Florian și Hava Elena;
- raportul de specialitate nr.53937/10.07.2019, 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. 26348/A6/03.04.2019, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010 cu modificările și completările ulterioare, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 13/15.05.2019 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 1552 din 27 iulie 2017, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea principală: zonă locuință individuală pentru parcela identificată prin C.F. nr. 316417-Arad;
2. POT max = 20%;
3. CUT max = 0,60;
4. Regimul de înălțime P+2E, Hmax = 12,00 m;
5. Zone verzi: 73%;
6. Construcțiile vor fi autorizate după execuția lucrărilor de echipare edilitară aferente, cât și a accesului carosabil și pietonal la parcela reglementată din strada Ovidiu, de către beneficiari. 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 investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

P R I M A R
Călin Bibart

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red/Verif. L.F./S.D.

Cod:PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z.
Construire locuință, str. Ovidiu, nr. 16, municipiul Arad, județul Arad, conform C.F. nr.
316417-Arad

Beneficiari: Hava Florian și Hava Elena;

Elaborator: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nagy-Vizitiu Alexandru, proiect nr. 67/2017;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în partea de nord a Municipiului Arad, str. Ovidiu, nr. 16.

Situația juridică a terenului

Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 3.700 mp, identificată prin: -C.F. nr. 316417-Arad, având categoria de folosință arabil în intravilan, proprietari Hava Florian și Hava Elena;

Situația existentă

Conform PUG al municipiului Arad parcela se găsește în UTR 55, str. Ovidiu, nr.16.

Suprafața identificată prin C.F. nr. 316417-Arad, are următoarele vecinătăți:

- la vest: cale ferată DF 1672 și canton CF;
- la nord: str. Ovidiu (DN 7 – Centura Nord);
- la sud: conductă CET;
- la est: cale ferată DF 1783.

Descrierea soluției propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței parcelei cu C.F. nr. 316417-Arad, din teren având categoria de folosință arabil în intravilan, în zonă locuință individuală.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă locuință individuală pentru parcela identificată prin C.F. nr. 316417-Arad;
2. POT max = 20%;
3. CUT max = 0,60;
4. Regimul de înălțime P+2E, Hmax = 12,00 m;
5. Zone verzi: 73%;
6. Construcțiile vor fi autorizate după execuția lucrărilor de echipare edilitară aferente, cât și a accesului carosabil și pietonal la parcela reglementată din strada Ovidiu, de către beneficiari. 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 investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- retragerea minimă față de frontul stradal: 36,05 m;
- retragerea minimă față de celelalte limitele de proprietate: 5,00 m;
- se vor respecta: zona de protecție a D.N.7 de 22 m, zona de protecție a căii ferate de 20 m, zona de protecție conductă CET de 2-10 m.

Circulația: accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza din strada Ovidiu, va avea o lățime minimă de 6 m, lungimea de 9,15 m și va fi modernizat pe cheltuiala beneficiarilor.

Locurile de parcare, vor fi amplasate în incintă și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare, fără afectarea domeniului public.

Utilități: Echiparea tehnico-edilitară: racordarea la rețeaua de apă potabilă a orașului, canalizarea menajeră care va fi în sistem individual (apele uzate vor fi colectate într-un rezervor vidanjabil de unde vor fi evacuate în baza unui contract încheiat cu un operator autorizat) și bransamentul electric se vor executa conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1552 din 27 iulie 2017, 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	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	199579126/10.11.2017	27.07.2019
2	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	3003/27.02.2018	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	848/17/SU-AR/08.11.2017	-
4	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	1213/03.11.2017	-
5	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	21194/10.11.2017	-
6	C.N.A.I.R.	92/88803/28.12.2018	28.12.2019
7	O.C.P.I. Arad	PV recepție 402/2019	-
8	AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	11456/608/24.04.2019	24.04.2020
9	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	207360/10.09.2018	-
10	C.E.T. Hidrocarburi S.A. Arad	221/17.01.2019	17.01.2020
11	TRANSGAZ S.A.	ETA/3882/21.01.2019	21.01.2020
12	P.M.Arads-D.T.-Serv. într. și rep. căi de com. ter.	72635/T6/29.11.2017	-
13	C.J.Arads-Serv. administrare drumuri și poduri	19512/29.11.2017	-
14	TRANSELECTRICA S.A.	3839/18.04.2019	27.07.2019
15	Delgaz Grid S.A.	831/07.12.2017	27.07.2019
16	M.T.-C.N.C.F.R.-SUC. REG. CF Timișoara	3/6/1/CTE446/19.03.18 60-ALG-2018 6/5/803/16.04.2019	27.07.2019

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.03.2019, s-a emis Avizul tehnic nr. 13 din 15.05.2019.

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

Arhitect Șef
Arh. Radu Drăgan

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		10.07.2019
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		10.07.2019

VIZA JURIDIC

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de Hava Florian și Hava Elena, cu domiciliul în localitatea Arad, strada Voinicilor, nr.43, bl. 508, ap.3, înregistrată cu nr. 38521/15.05.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 13 Din 15.05.2019

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Construire locuință, str. Ovidiu, nr. 16, municipiul Arad, județul Arad, conform C.F. nr. 316417-Arad, beneficiari Hava Florian și Hava Elena**, generat de imobilul cu suprafața totală de 3.700 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 316417-Arad, având categoria de folosință arabil în intravilan, proprietari Hava Florian și Hava Elena;

Inițiatori: Hava Florian și Hava Elena;

Proiectant: S.C. STACONS S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nagy-Vizitiu Alexandru, proiect nr. 67/2017;

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

Zona luată în studiu este situată în partea de nord a Municipiului Arad, str. Ovidiu, nr. 16, suprafața totală a zonei studiate 17.311 mp.

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

Conform PUG al municipiului Arad parcela se găsește în UTR 55, str. Ovidiu, nr.16,

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 C.F. nr. 316417-Arad, din teren având categoria de folosință arabil în intravilan, în zonă locuință individuală.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă locuință individuală pentru parcela identificată prin C.F. nr. 316417-Arad;
2. POT max = 20%;
3. CUT max = 0,60;
4. Regimul de înălțime P+2E, Hmax = 12,00 m;
5. Zone verzi: 73%;
6. Construcțiile vor fi autorizate după execuția lucrărilor de echipare edilitară aferente, cât și a accesului carosabil și pietonal la parcela reglementată din strada Ovidiu, de către beneficiari. 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 investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- retragerea minimă față de frontul stradal: 36,05 m;
- retragerea minimă față de celelalte limitele de proprietate: 5,00 m;
- se vor respecta: zona de protecție a D.N.7 de 22 m, zona de protecție a c.f. de 20 m, zona de protecție conductă CET de 2-10 m.

Circulația: accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza din strada Ovidiu, va avea o lățime minimă de 6 m, lungimea de 9,15 m și va fi modernizat pe cheltuiala beneficiarilor.

Locurile de parcare, vor fi amplasate în incintă și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare, fără afectarea domeniului public.

Utilități: Echiparea tehnico-edilitară: racordarea la rețeaua de apă potabilă a orașului, canalizarea menajeră care va fi în sistem individual (apele uzate vor fi colectate într-un rezervor vidanjabil de unde vor fi evacuate în baza unui contract încheiat cu un operator autorizat) și bransamentul electric se vor executa conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.03.2019, 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. 1552 din 27 iulie 2017 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, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire locuință

Inițiatorul documentației – Hava Florian și Hava Elena

Amplasament – municipiul Arad, str. Ovidiu nr.16

Proiectant - SC STACONS SRL, Proiect nr.67/2017

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 nr. 54128/17.08.2017, înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii 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 29.08.2017;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 29.08.2017 pe panou amplasat pe parcela studiată;

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 07.09.2017 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 și RLU aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 62629/21.09.2017, 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 28.09.2017;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 28.09.2017 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, 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 12.10.2017 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 3 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: Compania Națională de Cai Ferate CFR SA, Compania Națională de Administrare a Infrastructurii

Rutiere, Direcția Regională de Drumuri și Poduri Timișoara, SC Centrala Electrică de Hidrocarburi SA;

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.71809/30.10.2017 SC CENTRALA ELECTRICĂ DE TERMOFICARE HIDROCARBURI SA transmite următoarele recomandări:

“- Respectarea prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123 din 2012, publicată în M.O. nr.485 din 16.07.2012 care la art.15 prevede că:

- (1) Pentru protecția și funcționarea normală a capacităților energetice și a anexelor acestora, precum și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului se institue zone de protecție și siguranță.
- (2) Zonele de protecție și de siguranță se determină pentru fiecare capacitate, în conformitate cu normele tehnice elaborate de autoritatea competentă.
- (3) Asupra terenurilor aflate în proprietatea terților, cuprinse în zonele de protecție și de siguranță, se stabilește drept de servitute legală. Drepturile de uz și de servitute au ca obiect utilitatea publică, au caracter legal,(....) și se exercită fără înscriere în cartea funciară.

Zona de siguranță aferentă CET este definită ca zonă adiacentă capacității energetic sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se institue restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, a bunurilor și a mediului din vecinătate.

În cazul rețelelor termice amplasate suprateran, zona de protecție este definită ca zona formată de proiecția suporturilor conductelor, pe toată lungimea acestora. Zona de siguranță se stabilește în limita a 10m în exteriorul zonei de protecție.”

Adresa a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 06.11.2017.

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

Șef Serviciu,
arh. Sandra Dinulescu

Consilier,
Angelica Giura

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): **Construire locuință, str. Ovidiu, nr. 16, municipiul Arad, județul Arad, conform C.F. nr. 316417-Arad**

1. Beneficiari: Hava Florian și Hava Elena;
 2. Elaborator: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nagy-Vizitiu Alexandru, proiect nr. 67/2017
 3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 3.700 mp, identificată prin:
 - C.F. nr. 316417-Arad, având categoria de folosință arabil în intravilan, proprietari Hava Florian și Hava Elena
- Având în vedere:
- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 38521/15.05.2019, de către Hava Florian și Hava Elena;
 - raportul de specialitate nr.38536/15.05.2019, 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. 26348/A6/03.04.2019, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010 cu modificările și completările ulterioare, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
 - avizul tehnic nr. 13/15.05.2019 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 1552 din 27 iulie 2017, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea principală: zonă locuință individuală pentru parcela identificată prin C.F. nr. 316417-Arad;
2. POT max = 20%;
3. CUT max = 0,60;
4. Regimul de înălțime P+2E, Hmax = 12,00 m;
5. Zone verzi: 73%;
6. Construcțiile vor fi autorizate după execuția lucrărilor de echipare edilitară aferente, cât și a accesului carosabil și pietonal la parcela reglementată din strada Ovidiu, de către beneficiari. 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 investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 38536 din 15.05.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
Construire locuinţă, str. Ovidiu, nr. 16, municipiul Arad, judeţul Arad, conform C.F. nr.
316417-Arad

Beneficiari: Hava Florian şi Hava Elena;

Elaborator: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nagy-Vizitiu Alexandru, proiect nr. 67/2017;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în partea de nord a Municipiului Arad, str. Ovidiu, nr. 16.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 3.700 mp, identificată prin: -C.F. nr. 316417-Arad, având categoria de folosinţă arabil în intravilan, proprietari Hava Florian şi Hava Elena;

Situaţia existentă

Conform PUG al municipiului Arad parcela se găseşte în UTR 55, str. Ovidiu, nr.16.

Suprafaţa identificată prin C.F. nr. 316417-Arad, are următoarele vecinătăţi:

- la vest: cale ferată DF 1672 şi canton CF;
- la nord: str. Ovidiu (DN 7 – Centura Nord);
- la sud: conductă CET;
- la est: cale ferată DF 1783.

Descrierea soluţiei propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinţei parcelei cu C.F. nr. 316417-Arad, din teren având categoria de folosinţă arabil în intravilan, în zonă locuinţă individuală.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcţiunea principală: zonă locuinţă individuală pentru parcela identificată prin C.F. nr. 316417-Arad;
2. POT max = 20%;
3. CUT max = 0,60;
4. Regimul de înălţime P+2E, Hmax = 12,00 m;
5. Zone verzi: 73%;
6. Construcţiile vor fi autorizate după execuţia lucrărilor de echipare edilitară aferente, cât şi a accesului carosabil şi pietonal la parcela reglementată din strada Ovidiu, de către beneficiari. Astfel se vor autoriza construcţiile şi amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanţare asigurate de investitori interesaţi sau care beneficiază de surse de finanţare atrase potrivit legii. Documentaţiile care se vor întocmi şi aproba, cât şi lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislaţiei în vigoare.

Retrageri ale construcţiilor faţă de limitele de proprietate ale parcelei:

- retragerea minimă faţă de frontul stradal: 36,05 m;
- retragerea minimă faţă de celelalte limitele de proprietate: 5,00 m;
- se vor respecta: zona de protecţie a D.N.7 de 22 m, zona de protecţie a căii ferate de 20 m, zona de protecţie conductă CET de 2-10 m.

Circulația: accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza din strada Ovidiu, va avea o lățime minimă de 6 m, lungimea de 9,15 m și va fi modernizat pe cheltuiala beneficiarilor.

Locurile de parcare, vor fi amplasate în incintă și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare, fără afectarea domeniului public.

Utilități: Echiparea tehnico-edilitară: racordarea la rețeaua de apă potabilă a orașului, canalizarea menajeră care va fi în sistem individual (apele uzate vor fi colectate într-un rezervor vidanjabil de unde vor fi evacuate în baza unui contract încheiat cu un operator autorizat) și bransamentul electric se vor executa conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1552 din 27 iulie 2017, 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	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	199579126/10.11.2017	27.07.2019
2	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	3003/27.02.2018	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	848/17/SU-AR/08.11.2017	-
4	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	1213/03.11.2017	-
5	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	21194/10.11.2017	-
6	C.N.A.I.R.	92/88803/28.12.2018	28.12.2019
7	O.C.P.I. Arad	PV recepție 402/2019	-
8	AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	11456/608/24.04.2019	24.04.2020
9	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	207360/10.09.2018	-
10	C.E.T. Hidrocarburi S.A. Arad	221/17.01.2019	17.01.2020
11	TRANSGAZ S.A.	ETA/3882/21.01.2019	21.01.2020
12	P.M.Arad-D.T.-Serv. într. și rep. căi de com. ter.	72635/T6/29.11.2017	-
13	C.J.Arad-Serv. administrare drumuri și poduri	19512/29.11.2017	-
14	TRANSELECTRICA S.A.	3839/18.04.2019	27.07.2019
15	Delgaz Grid S.A.	831/07.12.2017	27.07.2019
16	M.T.-C.N.C.F.R.-SUC. REG. CF Timișoara	3/6/1/CTE446/19.03.18 60-ALG-2018 6/5/803/16.04.2019	27.07.2019

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.03.2019, s-a emis Avizul tehnic nr. 13 din 15.05.2019.

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

Arhitect Șef
Arh. Radu Drăgan

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		15.05.2019
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		15.05.2019

VIZA JURIDIC



S T A C O N S
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0257 / 212.065
fax: 0372 / 895.225

PUZ SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA

nr. proiect:	67/ 2017
beneficiar:	HAVA FLORIAN SI HAVA ELENA
amplasament:	jud. ARAD, mun. ARAD, str. OVIDIU nr.16, CF nr. 316417
proiectant:	S.C. STACONS S.R.L.
arhitect R.U.R.	arh. NAGY-VIZITIU Alexandru
faza:	P.U.Z.

2018



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : marți, 22 ianuarie 2019
pagina : 1 din 3



FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

director: dipl. ing. STANCA Dorin
șef proiect: arh. NAGY-VIZITIU Alexandru

ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI

arhitectură: arh. NAGY-VIZITIU Alexandru
arh.stag. Ioana BARBATEI

Întocmit,
arh.stag. Ioana BARBATEI



BORDEROU DE VOLUME

I. PARTE SCRISĂ

- 01. MEMORIU DE PREZENTARE
- 02. REGULAMENT DE URBANISM

II. PARTE DESENATĂ

- | | |
|--|-----|
| 01. SITUATIA EXISTENTA | 1/6 |
| 02. REGLEMENTARI URBANISTICE | 2/6 |
| 03. REGLEMENTARI EDILITARE | 3/6 |
| 04. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA | 4/6 |
| 05. MOBILARE URBANA | 5/6 |
| 06. PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA A ZONEI STUDIASTE | 6/6 |

Întocmit,
arh. stag. Ioana BARBATEI



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0257 / 212.065
fax: 0372 / 895.225

MEMORIU DE PREZENTARE

CONSTRUIRE LOCUINTA
PUZ proiect nr. : 67/2017

CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



BORDEROU

memoriu prezentare

01. INTRODUCERE

- 01.01. Date de recunoastere a documentatiei
- 01.02. Obiectul PUZ
- 01.03. Surse documentare

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 02.01. Evolutia zonei
- 02.02. Încadrarea în localitate
- 02.03. Elemente de cadru natural
- 02.04. Circulatia
- 02.05. Ocuparea terenurilor
- 02.06. Echiparea edilitara
- 02.07. Probleme de mediu
- 02.08. Optiuni ale populatiei

03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

- 03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 03.02. Prevederi ale PUG
- 03.03. Valorificarea terenului natural
- 03.04. Modernizarea circulatiei
- 03.05. Zonificarea functionala
- 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 03.07. Protectia mediului
- 03.08. Obiective de utilitate publica

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE



MEMORIU DE PREZENTARE

01. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoastere

Denumire lucrare	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA
Amplasament	jud. ARAD, mun. ARAD, intravilan, str.Ovidiu nr.16, CF 316417
Beneficiari	HAVA FLORIAN SI HAVA ELENA
Proiectant general	SC STACONS SRL
Proiectant de specialitate	arh. Alexandru NAGY - VIZITIU
Numar proiect	67 /2017

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat in partea de Nord a mun.Arad, in apropierea intersectiei intre Soseaua de centura -DN 7 si drumul judetean DJ 709B (Calea 6 Vanatori) ce duce spre Curtici, pe str. Ovidiu nr.16
Beneficiarul este proprietarul imobilului înscris in CF nr.316417, nr. CAD 316417 cu o suprafata de 3700 mp.
Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale pentru locuinte unifamiliale. În interiorul orasului, preturile au crescut mult și terenurile libere de constructii s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuinte, situate cât mai aproape de Arad. Existența drumului national precum și a utilitatilor de-a lungul lui favorizeaza extinderea zonei rezidentiale spre periferia orasului.

Prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- identificarea proprietatilor/ terenurilor din zona studiata
- organizarea retelei stradale, extinderea circulatiilor – carosabil si pietonal, legatura cu drumurile din zona
- organizarea arhitectural-urbanistica, functie de caracteristicile structurii urbane propuse
- modul de utilizare al terenului, stabilire CUT si POT
- dezvoltarea infrastructurii edilitare in corelare cu utilitatile din zona
- se vor rezolva disfunctionalitatile zonei studiate

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 1552 din 27.07.2017.



01.03. Surse de documentare

Pentru intocmirea prezentei documentatii au fost studiate urmatoarele documente:

PUG Arad	Plan Urbanistic General ARAD
Legea nr. 350/2001	Amenajarea teritoriului si urbanismului cu completarile si modificarile ulterioare.
H.G.R. nr.525/1996	Hotararea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicata cu completarile si modificarile ulterioare (HGR nr.855/2001 - MO nr. 856/2002, Partea I).
OMLPAT nr.21/N/2000	Ghidul de aplicare al RGU
OMLPAT nr.176/N/2000	Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al PUZ
OMDRT nr. 2701/2010	Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
Legea nr. 307/2006	Apararea împotriva incendiilor cu completarile si modificarile ulterioare
Legea nr. 265/2006	Protectia mediului, prin aprobarea OUG nr. 195/2005
Legea nr. 315/2004	Legea dezvoltarii regionale în România republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
Legea nr. 481/2004	Legea protectiei civile republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
Legea nr. 215/2001	Legea administratiei publice locale, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
Legea nr. 213/1998	Proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu completarile si modificarile ulterioare.
Legea nr. 33/1994	Exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
Legea nr. 50/1991	Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
OUG nr. 54/2006	Regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica aprobata prin Legea 22/2007 cu completarile si modificarile ulterioare
O.G.nr. 43/1997	Regimul drumurilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
OMS nr. 119/2014	Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.
H.G.R. 382/2003	Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.
Legea nr.575/2001	Aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural cu modificarile si completarile ulterioare.
Legea nr. 18/1991	Legea fondului funciar republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
Legea nr. 215/2001	Legea administratiei publice locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
Legea nr. 247/2005	Legea privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele Masuri adiacente, cu modificarile si completarile ulterioare;
Legea nr. 7/1996	Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare, republicata, cu modificarile si



Legea nr. 10/ 1995	completarile ulterioare; Legea calitatea in constructii, republicata, cumodificarile si completarile ulterioare;
Legea nr. 82/1998	Legea pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul Juridic al drumurilor;
Legea nr. 107/ 1996	Legea apelor cu modificarile si completarile ulterioare;
Legea nr. 213/1998	Legea privind bunurile proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
Legea nr. 287/2009	Legea privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
GM-010—2000	Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010—2000;
Ordinul nr. 227/2006	Ordinul privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare;
Ordinul nr. 4221/1995	Ordinul comun al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, Ministrului de Interne, directorului Serviciului Roman de Informatii si Ministrului Apararii Nationale;
HG nr. 1076/2004	Hotararea privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, cu modificarile si completarile ulterioare.
Legea nr. 138/2004	Legea imbunatatirilor funciare, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
Legea nr. 24/2007	Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

02.01. Evolutia zonei

Atestat documentar din 1131, orasul Arad este situat în vestul României, pe malul Muresului, la intersectia drumurilor N-S (Crisana – Banat) si E – V (Transilvania - Europa Centrala).

Din 1834 este declarat oras liber regesc dar adevarata înflorire a orasului este între 1870 – 1910.

Dupa 1920 este cuprins în intravilan si cartierul Gai, impingand spre N-V limitele topografice ale orasului.

Terenul studiat a facut parte din zona agricola limitrofa localitatii, pe amplasament neexistand forme de organizare urbanistica cartate; destinatia a început sa se modifice dupa 1989, când a disparut sistemul CAP, IAS, etc., iar majoritatea terenurilor au redevenit proprietate personala.

In ultimii ani, accesibilitatea zonei, proximitatea cu zona de centura ocolitoare a orasului, precum si investitiile masive, s-au concretizat printr-un interes crescut acordat zonei.



02.01.01. Potential de dezvoltare

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale pentru locuințe unifamiliale. În interiorul orașului, prețurile au crescut mult și terenurile libere de construcții s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuințe, situate cât mai aproape de Arad. Existența drumului național precum și a utilitatilor de-a lungul lui favorizează extinderea zonei rezidențiale spre periferia orașului.

Zonele de protecție impuse de existența drumului național și a căilor de cale ferată în imediata vecinătate creează oportunitatea de a realiza spații verzi amenajate, procentul de zone verzi create va crește calitatea vieții din zonă.

02.02. Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea de Nord a mun. Arad, în apropierea intersecției dintre Soseaua de centură DN 7 și drumul județean DJ 709B (Calea 6 Vanatori) ce duce spre Curtici.

Beneficiarul este proprietarul imobilului înscris în CF nr. 316417, nr. CAD 316417 cu o suprafață de 3700 mp.

Delimitarea zonei studiate (având S=17311 mp) este făcută de:

la Nord - de drumul național DN 7 – Soseaua de centură - Nadlac-Deva

la Vest - de calea ferată DF 1672 și construcții Canton CFR

la Est - de calea ferată DF 1783

la Sud - de conductă CET LIGNIT pe estacade

Terenul face parte din intravilanul orașului Arad, având în prezent funcțiunea de teren arabil. În prezent terenul este liber de construcții.

Incinta cu propuneri este practic o insulă în interiorul terenului cantoanelor CFR, conform planului de situație anexat.

02.03. Elemente ale cadrului natural

02.03.01. Relief

Terenul din zonă este relativ plan, fără denivelări importante.

02.03.02. Reteaua hidrografică

În zona studiată nu sunt prezente elemente ale rețelei hidrografice.

02.03.03. Clima

Amplasamentul studiat se află în zona climaterică II (conform hărții climaterice din STAS 6472/2-83) și III (conform hărții climaterice din STAS 10907/1 -97), cu o temperatură de calcul pentru vara de 28 grade Celsius / temperatura de calcul pentru iarnă de -15 grade Celsius.

Viteza de calcul a vânturilor este de 22 m/s, conform STAS 10101/20 – 90, estimându-se o expunere anuală de 3000 de ore la vânturi mai mari de 4 m/s, iar încărcare dată de zăpadă de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92 ; pentru zona studiată se prevede o cantitate medie de precipitații anuală de 400-600 mm/mp.



02.03.04. Vegetatie

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt prezente, caracteristic pentru teren agricol. Terenul este în totalitate neamenajat, existând vegetatie libera la nivelul solului.

02.03.05. Conditii geotehnice

Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, construit din sisturi cristaline.

Peste cristalin, situat la circa 1000 m adancime, stau discordant si trangresiv formatiunile sedimentare ale panonianului si cuaternarului. Panonianul are o grosime incepand de la suprafata, de circa 250m si este alcatuit din fomatiuni lacustre si fluviatile (pleistocen si holocen) prezentand o stratificatie in suprafata de natura incrucisata. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri cu intercalatii de argile prafoase.

Pentru aceasta faza de proiectare, la stabilirea conditiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate în considerare date cunoscute din zona.

02.03.06. Riscuri naturale

In acest capitol sunt analizate principalele probleme rezultate referitoare la riscurile naturale.

I. Cadrul natural- identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente și cauzele producerii dezastrelor:

a) cutremure de pământ: fenomene de faliere a scoarței terestre;

b) inundații: ploi torențiale, topiri bruște de zăpadă, obturarea sau colmatarea canalelor de desecare din zona, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei prin depozitarea de diverse materiale;

c) alunecări de teren: eroziunea apelor curgătoare, acțiunea apelor subterane, acțiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare.

II. Tipologia fenomenelor de risc natural:

a) cutremure de pământ: superficiale, intermediare, de profunzime; magnitudinea pe scara Richter; intensitatea seismică pe scara MSK conform STAS 11.100/1993; parametri de zonare a seismicității teritoriului studiat conform normativului P 100/92; perioada medie de revenire a cutremurelor cu intensitatea de 6 grade;

b) inundații: revărsarea cursurilor de apă datorită capacității insuficiente a albiilor; distrugerea lucrărilor hidrotehnice din cauza exploatării incorecte;

c) alunecări de teren: active, care se desfășoară în urma declanșării unei alunecări primare; reactive, care sunt declanșate, dar au perioade de stabilitate și acalmie; inactive, care pot fi latente și se pot activa oricând, abandonate, la care cauzele producerii au fost înlăturate, stabilizate prin metode de remediere.

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

a) cutremure de pământ: avarii la structurile de rezistență ale clădirilor și/sau distrugeri parțiale sau totale ale unor clădiri, pierderi de vieți omenești;

b) inundații: obiective afectate - clădiri, drumuri, poduri/podețe, rețele tehnico-edilitare, suprafețe din intravilan și extravilan;



c) alunecări de teren: obiective afectate - clădiri, rețele tehnico-edilitare, poduri, podețe, drumuri, suprafețe din intravilan și extravilan.

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

a) cutremure de pământ: conform zonelor de intensitate seismică pe scara MSK și perioada medie de revenire;

b) inundații: calea viiturii, zonă frecvent inundabilă, zonă potențial inundabilă;

c) alunecări de teren: conform potențialului de producere, respectiv zone cu potențial scăzut de alunecare, zone cu potențial mediu de alunecare, zone cu potențial ridicat de alunecare.

Zona, prin poziție, relief, structură geologică, considerăm că nu este expusă la riscuri naturale.

02.04.Circulația

În prezent accesul spre parcelă se face din DN 7/ Soseaua de Centura.

Starea și traseul accesului pe parcelă este în prezent relativ improvizat și necorespunzător.

Terenul cu C.F. nr. 316417 pe care va amplasată investiția, se află pe partea dreaptă a liniei C.F. 200 Coslariu - Curtici-Frontiera, interval de circulație Arad-Sofronea (dubla I) între km 632+490 și km 632-654 pe o lungime de 164 m, la o distanță de axul liniei C.F. (dubla I) de 20 m în dreptul km 632+614, de 52 m în dreptul km 632+617, de 48 m în dreptul km 632+654; respectiv pe partea stângă față de linia C.F. 328 Arad-Oradea, interval de circulație Arad-Utvinisul Nou (dubla II) între km 2+705 și km 2+875 pe o lungime de 170 m, la distanța față de axul C.F. (dubla II) de 7 m în dreptul km 2+705, de 7 m în dreptul km 2+800, de 9 m în dreptul km 2+822, de 20 m în dreptul km 2+842 și de 38 m în dreptul km 2+875.

Clădirea de locuit propusă pentru construire va fi amplasată pe partea dreaptă a liniei C.F. 200 Coslariu - Curtici - Frontiera, interval de circulație Arad-Sofronea (dubla I) între km 632+580 și km 632+593 pe o lungime de 13 m, la distanța de axul liniei C.F. (dubla I) de 32 m în dreptul km 632+580, de 30 m în dreptul km 632+593; respectiv pe partea stângă față de linia C.F. 328 Arad-Oradea, interval de circulație Arad - Utvinisul Nou (dubla II) între km 2+795 și km 2+810 pe o lungime de 5 m, la distanța de 20,5 m în dreptul km 2+795 și de 25 m în dreptul km 2+810.

În zona amplasamentului linia CF 200 Coslariu -Curtici-Frontiera, interval de circulație Arad - Sofronea (dubla I) este linie magistrală, dublă, interoperabilă, electrificată, centralizată, infrastructura publică aparținând C.N.C.F. CFR S.A. cu următoarele caracteristici tehnice: în aliniament și palier, rambleu 0,5 m, suprastructura alcătuită din sine tip 60, cale fără joante, pe traverse de beton armat, prindere elastică.

În zona amplasamentului linia CF 328 Arad-Oradea, interval de circulație Arad-Utvinisul Nou (dubla II) este linie principală, dublă (pe intervalul de circulație Arad- Santana), interoperabilă, electrificată pe distanța Arad-Utvinisul Nou, centralizată, infrastructura publică aparținând C.N.C.F. CFR S.A. cu următoarele caracteristici tehnice: are traseul în curbă spre dreapta cu raza de 530 m, în palier, rambleu 0,5 m, suprastructura alcătuită din sine tip 60, cale fără joante, pe traverse de beton armat, prindere elastică.

În zona amplasamentului sunt următoarele rețele de cabluri și instalații CFR:

a) Aferente liniei CF 200 Coslariu -Curtici-Frontiera:



- instalatii IFTE: retea aeriana LC pe stalpi metalici amplasati pe partea dreapta a caii ferate, din 50 in 50 m, la o distanta de 2,5 m din axul C.F.;
- instalatii TTR: cablu telefonic interurban, amplasat subteran la o adancime de aprox. 0,8 m si la o distanta de linia CF (dubla II) de 19 m la km 632+500, de 38 m la km 632+555 si de 39 m la km 632+640.

b) Instalatii CFR aferente liniei CF 328 Arad-Oradea:

- instalatii SCB: pe partea stanga a liniei CF (dubla II) exista cabluri subterane amplasate la o adancime cuprinsa intre 0,8 si 1,2 m si la o distanta cuprinsa intre 2 si 5 m fata de axul liniei CF.
- semnalul de intrare YU, amplasat pe partea stanga a dublei II, la km 2+830.
- instalatii IFTE: retea aeriana LC pe stalpi metalici amplasati pe partea stanga a liniei CF, din 50 in 50 m, la o distanta de 2,5 m fata de axul liniei CF.

Terenul cu C.F. nr. 316417 pe care va fi amplasata investitia, se afla in afara zonei cadastrale a CFR, integral pe zona de protectie a CF, partial pe zona de siguranta a CF.

Construcia propusa a se realiza se afla in afara zonei cadastrale a CFR, integral pe zona de protectie a CF, nu se afla pe zona de siguranta a CF.

Limitele zonei cadastrale CFR, pe partea dreapta a liniei CF 200 Coslariu-Curtici-Frontiera, interval de circulatie Arad-Sofronea (dubla I), respectiv pe partea stanga a liniei CF 328 Arad-Oradea, interval de circulatie Arad-Utvinisul Nou (dubla II) sunt reprezentate pe Planul de situatie - pl. nr. 05/5, vizat de Serviciul Tehnic de Evidenta Cadastru.

02.05.Ocuparea terenurilor

Funciunea actuala a terenului, conform extrasului de Carte Funciara, este cea de teren arabil în intravilan. In stadiul actual, datorita incadrarii functionale nu exista cladiri sau spatii amenajate.

Incinta studiata este formata dintr-o parcela de 3700 mp, in proprietatea lui HAVA FLORIAN SI HAVA ELENA, conform extras CF nr.316417.

Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Analiza situatiei existente a relevat disfunctionalitati grupate pe categorii:

02.05.01.Disfunctionalitati de circulatie

Accesul la parcela se va realiza prin realizarea unui drum de acces din Soseaua de centura/DN 7. Intrucat traficul este incetinit in zona datorita prezentei trecerii la nivel cu calea ferata, accesul la parcela se va putea realiza fara a incurca traficul.

02.05.02.Disfunctionalitati functionale

Aspectul arhitectural - urbanistic este foarte modest.

Necesitatea respectarii zonei de protectie a caii ferate DF 1672 si DF 1783

Necesitatea respectarii zonei de protectie a DN7 de 22 m de la marginea exterioara a zonei de siguranta a drumului national.

Necesitatea respectarii zonei de protectie a magistralei CET LIGNIT pe estacade

Lipsa unor servicii complementare locuirii in proximitatea terenului studiat



02.06.Echipare edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in prezent, este prezentat in sumarul de mai jos :

02.06.01 Alimentarea cu apa:

Zona dispune de retea de alimentare cu apă.

Conform acord nr. 21194 din 10.11.2017, Compania de Apa Arad S.A., se impun urmatoarele conditii:

- bransarea si racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apa si/sau canalizare se va face de agenti economici agrementati de S.C. Compania de Apa Arad S.A., cu respectarea procedurilor specifice de proiectare -avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, in baza unei(unor) Cereri de bransare/racordare inaintata (e) de proprietar(i) ori imputernicitul(imputernicitii) legal(i) si pe cheltuiuala acestuia (acestora) si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.
- conditiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa si canalizare la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.

02.06.02.Canalizare menajera:

În zona studiată nu există retea de canalizare menajera.

02.06.03.Canalizare pluviala:

Zona nu dispune de rețea de canalizare pluvială,.

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:

În zona studiată exista posibilitatea racordarii la rețeaua electrica din zona.

Conform aviz de amplasament favorabil nr. 199579126/10.11.2017, s-au impus urmatoarele conditii:

- in zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi,echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele rețetelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone;
- distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor;
- executantii sunt obligati sa instruiasca personalul aspra pericolelor pe care le prezinta 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 instalatiilor vor fi raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca;
- distanța minima admisibila de apropiere, masurata in plan orizontal, între cel mai apropiat element al cladirii (categ. C,D,E): balcon, fereastră(deschisa),terasa propusa a se construi si conductorul torsadat, stalpul LEA 0,4 kV ex., va fi de 1 m cf. PE 106/2003.

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

În zona studiată există rețea magistrala de gaz, adiacenta drumului DN7/strada Ovidiu

La vest, terenul este delimitat de conducta CET LIGNIT pe estacade.

02.07. Probleme de mediu

Terenul are ca fosta categorie de folosinta de teren arabil, fara surse de poluare semnificativa; in prezent sursa principala de poluare este vecinatatea cu DN7 si caile ferate DF 1672 si DF 1783.



02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentatiei zona este libera de constructii.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de constructii, platforme, anexe si spatii verzi.
Nu exista drumuri amenajate corespunzator, accesele sunt improvizate, necorespunzatoare si cu trasee aleatorii.

02.07.02. Poluarea solului

In zona studiata nu exista surse majore sau medii de poluare.

02.07.03. Poluarea apei

In zona studiata nu exista surse majore sau medii de poluare ce pot influenta negativ apa subterana.

02.07.04. Poluarea aerului

In zona studiata, momentan nu exista surse permanente de poluare a aerului.

Posibilele noxe provin de pe DN7/strada Ovidiu.

02.07.05. Poluarea sonora

Poluare sonora din zona este cea data de nivelul traficului rutier de pe DN7/strada Ovidiu si cea data de nivelul traficului feroviar al cailor ferate DF 1672 si DF 1783.

02.07.06. Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Nu este cazul.

02.07.07. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Nu este cazul.

02.07.08. Evidentierea potentialului balnear si turistic:

Nu este cazul.

02.08. Optiuni ale populatiei

Conform Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, prima etapa de informare si consultarea populatiei a fost parcursa fara constatari suplimentare.

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezenta investitie a fost intocmita o documentatie in vederea emiterii Avizului de oportunitate . Avizul cu nr.23 din 13.09.2017 a fost aprobat in cadrul CTATU in vederea elaborarii documentatiei de urbanism P.U.Z. SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA.

Astfel, se doreste realizarea unei constructii cu functiunea de locuire.

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, dar este situat totodata departe de aglomeratia urbana. Existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari, faciliteaza realizarea investitiei.

Zonele de protectie pentru drumul national, respectiv pentru caile ferate si conducta magistrala CET LIGNIT



creaza oportunitatea de a realiza pe terenul studiat o oaza de spatiu verde amenajat, care creste calitatea vietii din zona si imbunatateste imaginea orasului.

03.02. Prevederi ale PUG

In PUG zona este incadrata in intravilan, UTR 55, nereglementata din punct de vedere urbanistic.
In apropiere sunt IS- institutii si servicii, L-locuire si SP-spatii plantate, agrement si sport.

03.03. Valorificarea cadrului natural

Cadru natural existent este reprezentat de un peisaj intravilan sau dotari tehnice si agricole. Este deci necesara protejarea cadrului existent. In acest sens vor fi prevazute spatii verzi, perdele de protectie, etc.

03.04. Modernizarea circulatiei

Accesul auto la terenul studiat se va realiza din str. Ovidiu /DN7 pe un drum de acces cu latimea de 6 m si lungimea de 9,15m pana la limita de proprietate. In zona de protectie a DN7 se vor asigura 2 locuri de parcare pentru locatari. Intrucat traficul este incetinit in zona datorita prezentei trecerii la nivel cu calea ferata, accesul la parcela se va putea realiza fara a impiedica in vreun fel traficul.

03.05. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de servicii, comert si depozitare;
- accesul facil, corect si cat mai direct la parcela propusa;
- spații verzi și plantatii de aliniament cu rol de protecție;
- regim de înălțime maxim P+2E;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru zonă;

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare.

Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare.

Zona construibila a parcelei va fi definita de respectarea zonelor de protectie si de siguranta, astfel este necesara o retragere de minim 22m de la marginea exterioara a zonei de siguranta a drumului national iar pe latura sud-estica o retragere de maximum 10.33m in punctul cel mai departat si 2m in punctul cel mai apropiat, datorata zonei de protectie (20m) a caii ferate DF 1783.

Pe latura vestica se propune o retragere de 6.35m de la limita de proprietate pentru a respecta zona de protectie de 10m a conductei magistrale CET LIGNIT. Pe aceasta zona se va realiza o perdea vegetala de protectie cu rol de izolare fonica.

Incinta cu propuneri are funcțiunea principala de locuire. Zona construibila este marcata pe planul de reglementari urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spatii verzi, alei si platforme pietonale si auto, parcaje, amenajari complementare locuirii.



03.05.02. Destinatia terenurilor din zona:

Funcțiunea terenului propus va fi de locuire. Pe terenurile adiacente sunt amenajări pentru cai de comunicație feroviara- cantoane CFR.

Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și eventualele dotări edilitare necesare: fosa septica, etc.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

03.05.03. Indici urbanistici :

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
teren arabil	3700	21.38%	0.00	0.00%
Locuinte si functiuni complementare	0.00	0%	740	4.27%
zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente	12265.49	70.85%	12206.65	70.52%
cai de comunicatie si transport rutier	1345.51	7.77%	1664.35	9.61%
spatii verzi, perdele de protectie, sport, agrement, alei pietonale	0	0%	2700	15.60%
TOTAL	17311	100,00	17311	100,00

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA CAD. 338707				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
teren arabil	3700	100,00	0,00	0,00
Locuinte si functiuni complementare	0	0%	740	20%
Zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente	0	0%	0	0%
acces auto, parcare, platforme	0	0%	260	7%
spatii verzi, perdele de protectie, sport, agrement, alei pietonale	0,00	0,00	2700	73%
TOTAL	3700	100,00	3700	100,00

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA CAD. 338707
POT	existent	00,00%
	propus	20.00%
CUT	existent	0.00



	propus	0.6
--	--------	-----

03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitățile existente în zona sau în afara incintei cu propuneri.

03.06.01. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a localității de pe str. Ovidiu nr. 16. Bransarea și racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apă și/sau canalizare se va face de către agenți economici agrementati de SC Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, în baza unei Cereri de bransare/ racordare înaintată de proprietar ori împuternicitul legal și pe cheltuielile acestuia.

03.06.02. Canalizare

Canalizarea menajeră va fi realizată printr-un bazin vidanjabil iar apele pluviale vor fi dirijate spre zona verde. Bazinul vidanjabil va fi golit periodic de o vidanja.

03.06.03. Alimentarea cu energie electrică

Parcela care face obiectul PUZ este racordată la rețeaua electrică a orașului.

03.06.04. Alimentarea cu energie termică

Intrucât cea mai apropiată conductă de gaz se află pe Calea 6 Vânători, încălzirea locuinței propuse se va realiza cu ajutorul unei centrale termice pe lemne sau peleti.

03.06.05. Gospodărie comună

Depozitare deșeurilor menajere generate va fi asigurată în pubele standardizate; se prevede colectarea selectivă pe principalele categorii de deșuri – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

Se va asigura contractul cu o firmă specializată pentru colectarea corespunzătoare.

După colectare, toate deșeurile vor fi transportate la depozitul de deșuri corespunzător de către o firmă specializată.

03.07. Protecția mediului

Se va avea în vedere diminuarea până la eliminare a surselor de poluare, prin analiză și măsurile de protecție necesare pentru fiecare tip de poluare în parte, după cum urmează :

03.07.01. Protecția apei :

Nu se estimează surse de poluare a apelor.



03.07.02. Protectia solului si a subsolului :

Nu se estimeaza surse de poluare a solului, în zonă nu se desfășoară activități astfel încât să se producă gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului.

03.07.03. Protectia aerului :

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente funcțiunii propuse.

03.07.04. Protectia împotriva zgomotului si vibratiilor :

Nu se estimeaza surse peste limita admisa a zgomotului sau vibratiilor generate de funcțiunea propusa. Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze, este posibilă în zonele cu trafic auto intens – DN7 cat si in apropierea caiilor ferate -dar se încadrează în limitele legal admise. Pentru reducerea acestora s-au prevazut spatii verzi (perdele de protectie) pe toate laturile parcelei.

03.07.05. Prevenirea producerii riscurilor naturale :

Dupa identificarea principalelor probleme rezultate din analiza situatiei existente referitoare la riscurile natural se vor urmări măsurile de prevenire ce pot fi luate.

03.07.06. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

I. Cutremure de pământ:

a) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT - procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții, terenurile non aedificandi;

Conform Normativului P100-1/2013, zona studiata se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g=0,20g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec. Județul Arad se află în zona a D, E și F a cutremurelor bănățene de tip intraplacă, cu epicentrul în zona Banloc, Județul Timiș (conform Planului de analiză și acoperire a riscurilor – Județul Arad, 2011 si a normelor metodologice expuse in cadrul continut al legii 575/2001). Cutremurele de pământ, localizate în zona Banat, sunt considerate a doua ca importanță după cea vrânceană, datorită faliilor existente în interiorul plăcilor tectonice. Zona are o activitate seismică continuă de intensitate medie, cu perioade de revenire mari dar inconstante, producându-se cutremure de tip intraplacă. Seismele sunt de suprafață, cu adâncimi ale surselor de 5-20 km, afectând puternic zone restrânse în jurul epicentrului de cca 5-10 km. Zona propusa pentru construire din zona adiacenta DJ 709C Arad-Iratosu 7km+3, judetul Arad este amplasata în partea de nord a zonei seismogene Banat, o falie trecând chiar prin apropierea lui. Zonele de risc seismic, conform prevederilor din Normativul P.100-92, situează Aradul în zona D cu indicatorii seismici: $K_s=1,0$ și $T_c=0,16$. Perioada de revenire 50 de ani. Amplasamentul studiat se încadrează în zona E, cu intensitate VII grade MSK.

Amplasarea constructiilor propuse in acest proiect va respecta Normativul P100 si OUG 20/1994, astfel constructiile se vor conforma in raport cu gradul de seismicitate.

Clasa de importanță III sau IV

Categoria de importanță este „C” sau „D”



- POT (procent de ocupare a terenurilor) nu va depasi 20% si CUT maxim 0.6.
- Retragerea fata de frontul stradal va fi de min 36,05m
- Retragerea fata de limita de proprietate din vest si sud va fi de 5m, conform plan reglementari urbanistice
- Regim de inaltime maxim P+2E
- sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii va fi format din:
- infrastructura formata din fundatii continue din beton armat sub zidurile portante de rezistenta
- suprastructura formata din stalpisor, centuri si grinzi din beton armat si panou de umplutura din zidarie ceramica
- plansee din beton armat
- acoperis tip sarpanta sau terasa circulabila/ necirculabila

b) precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994, republicată.

Proiectarea va urmări realizarea unei conformări generale favorabile pentru comportarea seismică a construcției. Astfel se va urmări:

- alegerea unor forme favorabile în plan și pe verticală pentru construcție și pentru structura ei de rezistență
- dispunerea și conformarea corectă a elementelor structurale și a structurii în ansamblul ei, a elementelor de construcție nestructurale, precum și a echipamentelor și instalațiilor adăpostite de construcție
- evitarea interacțiunilor necontrolate, cu eventuale efecte defavorabile, între clădirile alăturate, între elementele structurale și nestructurale .
- construcția va fi înzestrată cu rigiditate laterală suficientă pentru limitarea cerințelor seismice de deplasare.
- proiectarea va avea ca obiectiv esențial, impunerea unui mecanism structural favorabil de disipare de energie (mecanism de plastificare) la acțiunea cutremurului de proiectare.
- fundațiile și terenul de fundare vor prelua, de regulă, eforturile transmise de suprastructură, fără deformații permanente substanțiale. La evaluarea reacțiunilor se vor considera valorile efective ale rezistențelor dezvoltate în elementele structurale
- la execuția construcțiilor se vor introduce în operă materiale cu proprietățile celor prevăzute în proiect, calitate atestată conform prevederilor legale. Se vor aplica tehnologii de execuție în măsură să asigure realizarea în siguranță a parametrilor structurali prevăzuți.
- în exploatarea construcțiilor se vor adopta măsuri de funcționare și de întreținere, care să asigure păstrarea nediminuată a capacității de rezistență a structurii
- starea construcției va fi urmărită continuu în timp pentru a detecta prompt eventualele degradări și a elimina cauzele acestora.

In proiectarea și construirea antiseismică se vor respecta prevederile actelor normative în vigoare P 100/2013 și Ordonanța Guvernului nr.20/1994, republicată.

II. Inundații:



Bazinul hidrografic Mureș este situat în partea centrală și de vest a României. Râul Mureș izvorăște din Carpații Orientali (Depresiunea Giurgeului), Munții Hășmașul Mare, iar suprafața bazinului hidrografic este de 28.310 km² (11,7% din suprafața țării). Până la granița cu Ungaria își desfășoară albia pe o lungime de 761 km, fiind cel mai lung dintre râurile interioare ale țării.

Administrația Bazinală de Apă Mureș estimează că în districtul de bazin hidrografic Mureș sunt expuse riscului la inundații la viituri cu debite având probabilitatea de depășire de 1 % suprafețe insumând circa 209 500 ha și peste 155 000 locuitori din 120 de localități. Conform metodologiei privind vulnerabilitatea la inundații existente la Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor (INHGA) și a calculelor urmare a acestei metodologii – 5 clase de vulnerabilitate – b.h. Mureș se situează în **clasa I** (maxima) de vulnerabilitate. (Memoriu de prezentare la Planul pentru Prevenirea, Protecția și Diminuarea Efectelor Inundațiilor în Bazinul Hidrografic Mureș, Hydro Environment Consulting S.R.L., www.anpm.ro) Amplasamentul propus pentru construire din zona adiacenta DJ 709C Arad-Iratosu 7km+3, județul Arad prezintă risc de inundabilitate prin revărsarea râului Mureș însă zona vulnerabilă o reprezintă toată suprafața cuprinsă între digurile de apărare existente și malurile râului. Cele mai mari inundații s-au produs pe această suprafață în anii 1970, 1975, și 1981. Zonele vulnerabile la inundațiile produse de apele interne se află în cartierele Gai, Bujac, Șega, Grădiștea, Aradul Nou și Sânicolaul Mic. (Actualizare PUG Municipiul Arad – Studiu de fundamentare peisagistic, arh Alexandrina Retegan, 2015, www.primariaarad.ro).

a) delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;

În concordanță cu legea 575/2000, anexa 5, capitolul Unități administrative teritoriale afectate de inundații, Municipiul Arad se situează la risc de inundații pe cursuri de apă. În zona studiată nu sunt interdicții de construire.

b) definirea mijloacelor de protecție și a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreținerea și redimensionarea rețelelor existente;

Mijloacele de protecție a lucrărilor hidroedilitare pe Raul Mureș și afluenții (din zona de interes studiată) acestora cuprind:

- lucrări hidrotehnice cu rol de apărare împotriva inundațiilor
- consolidare diguri/maluri
- propunere lucrări de compartimentare/ zid de sprijin/ dig de apărare/ suprainaltare
- zone de protecție ale malurilor
- consolidarea canalelor marginale
- reamenajări de drumuri (drumul de exploatare)
- profilarea de canale marginale pentru evacuarea apelor meteorice de șiroire
- plantări de arbuști

c) măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire;

Se propun măsuri de protecție de regularizare a cursurilor de apă, îndiguiri a cursului râului Mureș. Conform Administrației Naționale Apele Române și Agenției Pentru Protecția Mediului, la momentul actual lucrările de apărare sunt în stare tehnică bună și sunt corect întreținute. Digurile din intravilanul orașului se continuă și în extravilan, constituind linii de apărare de interes național. (Actualizare PUG Municipiul Arad – Studiu de fundamentare peisagistic, arh Alexandrina Retegan, 2015, www.primariaarad.ro).



O serie de măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire se regasesc si in „Planul Pentru Prevenirea, Protectia si Diminuarea Efectelor Inundatiilor in bazinul hidrografic Mures” (PPPDEIbM) ca parte a Planului de Management al Riscului la Inundații, deoarece cunoscând cauzele producerii fenomenelor de inundație și aria de propagare a acestora propune măsuri de localizare, reducere sau preîntâmpinare a efectelor inundațiilor. Ca parte a Planului de Management al Riscului la Inundații, amintim urmatoarele masuri:

Amenajări structurale existente pentru reducerea riscului la inundatii

În districtul de bazin hidrografic Mures se află un număr de: -

- 99 lucrări de îndiguire cu o lungime totală de cca. 820 km; -
- 194 lucrări de regularizări de albii cu o lungime totală de 1095 km;
- 219 apărări si consolidări de maluri cu o lungime totala de 443 km;
- 17 lacuri de acumulare permanente cu volum total de peste 570 mil.m3 ;
- 9 lacuri de acumulare nepermanente cu un volum total de peste 70 mil. m3 .

Lucrările de îndiguire apără 240 localități (55 orase si municipii), 314 km de linie C.F., 242 km de drumuri nationale si 313 km de drumuri judetene. Suprafata totală aparată de lucrările de îndiguire este de cca.190.000 ha.

Măsuri nestructurale existente în bazinul hidrografic Mures:

Măsurile nestructurale existente în bazinul hidrografic Mures, sunt următoarele:

- dezvoltarea de sisteme informationale de avertizare si prognoză a viiturilor si a sistemelor decizionale de actiune operativă în timpul si după producerea inundatiei;
- stabilirea de reguli de exploatare a acumulărilor bazate pe informatii prognostice asupra caracteristicilor, duratei si momentului producerii viiturii;
- elaborarea si/sau actualizarea de regulamente, planuri de actiune operativă si modele de interventie pentru diverse scenarii de viitură, precum si de sisteme de cooperare cu apărarea civilă si populatia;
- Plan bazinal de apărare împotriva inundatiilor, gheturilor, secetei hidrologice, accidentelor la constructii hidrotehnice si poluărilor accidentale si Planuri judetene de apărare împotriva inundatiilor, fenomenelor meteorologice periculoase, accidentelor la constructii hidrotehnice si poluărilor accidentale.

(Memoriu de prezentare la Planul pentru Prevenirea, Protectia si Diminuarea Efectelor Inundatiilor in Bazinul Hidrografic Mures, Hydro Environment Consulting S.R.L., www.anpm.ro)

d) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de inundabilitate (sistem constructiv, regim maxim de înălțime, POT)

Zona studiata este delimitata de un canal de desecare fata de care sa va pastra o zona de siguranta de min 3,00m.

La alcatuirea sistemului constructiv se vor lua toate masurile necesare (hidroizolatie suplimentara, realizarea unei tipologii de infrastructura pretabila pentru terenurile aflata in zona cu risc de inundabilitate, stabilirea cotei $\pm 0,00$ fata de CTS la o inaltime suficienta pentru a scadea riscul de inundare a spatiilor, etc.)

e) alte reglementări privind redimensionarea rețelelor hidroedilitare, îndiguiri, taluzări, regularizarea cursurilor de apă

In functie de stratificatia terenului din studiul geotehnic care se va comanda in faza de construire, se vor lua masurile necesare pentru evitarea inundarii zonei.

f) Precizarea functiunilor interzise in zonele de risc la inundatii

Nu este cazul, PUZ-ul propus are funciunea de construire cladire prestari servicii si depozitare.



III. Alunecări de teren:

a) delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate

Conform legii 575/2001, anexa 7 – Unitati administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren- zona propusa pentru amenajarea PUZ-ului nu are potential de producere alunecari de teren, prin urmare nu este interdictie de construire. Zonele cu posibile probleme ce pot fi intampinate la construire sun zonele Archis/Buteni/Moneasa/Siria/Lipova.

b) delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare

Zona propusa pentru amenajarea PUZ-ului – adiacent DN7 / E28 - nu are potential de producere alunecari de teren. Potrivit legii 575/2001, anexa 7 – Unitati administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren Zonele cu gradul cel mai mare de potential de producere alunecari de teren sunt: Archiş – ridicat, Buteni ridicat, Dieci – ridicat, cele cu grad mediu-ridicat este Moneasa iar cele cu grad scazut orasul Lipova scăzut – mediu.

c) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor sistem constructiv, regim maxim de înălțime admisă, poziționarea constructivă în raport cu curbele de nivel, POT;

Din punct de vedere topografic nu se inregistreaza neregularitati majore, diferenta maxima dintre doua puncte masurate fiind de cca 40 cm. Avand in vedere faptul ca suprafata este aproximativ plana, fiind zona de campie nu exista riscul alunecarii de teren. Sistemul constructiv va fi unul in conformitate cu tipul de sol dupa cum s-a mentionat in subcapitolul *Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri natural Cutremure de pământ*.

d) definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantări, ranforsări)

Fixarea si stabilizarea terenurilor se realizeaza prin diverse metode, în scopul împiedicarii alunecarilor de teren. Lucrarile de amenajare pot fi

- de terasamente cu ajutorul garduletelor întrerupte sub forma de solzi, în partea din deal a garduletelui se formeaza o mica platforma de terasa, care seplanteaza cu puieti din speciile silvice corespunzatoare conditiilor locale;
- biologice constituite din plantatii silvice (împaduriri si uneori înierbari); mecanice, de exemplu: constructii transversale, îmbracaminti biologice constituite din plantatii silvice (împaduriri si uneori înierbari);
- mecanice: constructii transversale, îmbracaminti de mal, ziduri de sprijin, contrabanchete.

e) microzonarea de criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice și hidrogeologice.

Criteriile de securitate se vor organiza in functie de stratificatia terenului din studiul geotehnic care se va comanda in faza de construire si se vor lua masurile necesare pentru gasirea solutiilor optime de fundare.

03.07.06.Epurarea preepurarea apelor uzate

Apele menajere uzate se propun a se colecta în rețeaua de canalizare propusa pe teren si care se va deversa in bazinul vidanjabil.



03.07.07. Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitare deseurilor menajere generate va fi asigurata in pubele standardizate; se prevede colectarea selectiva pe principalele categorii de deseuri – vegetale, hârtie, sticla, plastic.

Se va asigura contractul cu o firma specializata pentru colectarea corespunzatoare.

Dupa colectare, toate deseurile vor fi transportate la depozitul de deseuri corespunzator de catre o firma specializata.

03.07.08. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari, etc.

Nu este cazul.

03.07.09. Organizarea sistemelor de spații verzi

Perimetral se propun perdele de protectie, cu rol de filtrare suplimentara a aerului si ecranare fonica.

In interiorul parcelei se vor amenaja spatii verzi.

03.07.10. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate :

Nu este cazul.

03.07.11. Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Amenajarea peisagera a parcelei se va face dupa finalizarea constructiei preconizate, urmarind ca la final sa existe in situ vegetatie activa cu rol estetic si de protectie a mediului.

03.07.12. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

03.07.13. Eliminarea disfunctionalitatilor

Prin lucrarile propuse în prezenta documentatie, se vor elimina disfunctionalitatile existente, privind :

- a. **caile de comunicatie** : zona nu are in prezent un acces corespunzator functiunii propuse; racordarea la DN7/E68 se va realiza din fondurile beneficiarului.

03.08. Obiective de utilitate publica

Pentru toate lucrarile rutiere propuse si care urmaresc realizarea unui acces stradal la parcela se impune rezervarea suprafetei de teren necesare, conform planselor anexate prezentei documentatii. Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de asigurare a accesului la parcela. Astfel va fi necesara realizarea unei servituti de trecere. Eventualele costuri vor fi suportate in intregime de catre beneficiar.

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica

Zona studiata este traversata de drumul national DN7/ Soseaua de centura- obiectiv de importanta nationala, teren din domeniul public al statului; in acest sens se va respecta o retragere de minim 22,00m de la marginea exterioara a zonei de siguranta.

Accesul rutier la obiectivul PUZ se va putea realiza din DN7.

Zona are in prezent utilitatile necesare unei bune functionari (energie electrica si alimentare cu apa potabila), in acest sens nefiind necesara extinderea unor retele de utilitati.

Amplasamentul nu se afla in baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica. Sarcina titularului de investitie este ca, in cazul in care in timpul lucrarilor de



decapare sol sau sapaturi apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va aunga DJC Arad si Primaria asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003

03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituita dintr-un teren, proprietate privata a persoanelor fizice :Hava Florian si Hava Elena. În zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes national si local (drum national, cai ferate, conducta magistrala CET LIGNIT).

03.08.03. Circulatia terenurilor

Accesul la parcela se va realiza prin realizarea unei servituti de trecere pe terenul proprietate publica aflat in administrarea autoritatilor publice locale, teren situat intre Soseaua de centura si incinta cu propuneri. Intrucat terenul ramane in administrarea autoritatilor publice locale, nu este necesara trecerea lui din domeniul public in cel privat, astfel ca nu putem vorbi de o circulatie propriu-zisa a terenurilor.

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

In momentul de fata zona studiata nu este reglementata urbanistic prin PUG, motiv pentru care este binevenit acest PUZ care stabileste tipologia functionala (locuire) a incintei cu propuneri cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati.

04.02. Categorii principale de interventie, care sustin programul de dezvoltare

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de accesul auto la parcela, amenajarea de spatii verzi si realizarea cadrului necesar demararii investitiei propriu-zise.

04.03. Prioritati de interventie

Realizarea accesului auto la teren va fi prioritar in demararea investitiei, acesta fiind urmat de construirea efectiva a locuintei si amenajarea peisajera a parcelei.

04.04. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii

Propunerile prezentului PUZ nu constituie probleme pentru terenurile invecinate inasa se va acorda o atentie sporita in respectarea zonelor de protectie a DN7/Soseaua de Centura si a cailor ferate adiacente terenului si a conductei magistrale CET LIGNIT. Se propune a se asigura o izolare fonica si vizuala pe parcela prin perdele de protectie din vegetatie inalta.

04.05. Lucrarile de elaborat în perioada urmatoare :

Se vor calibra etapele urmatoare, vizand realizarea accesului la parcela, a infrastructurii edilitare precum si prin faza urmatoare de proiectare (DTAC) se va avea in vedere echilibrul intre personalizarea dezvoltarii parcelei si mentinerea unei unitati si calitati urbanistice si arhitecturale a zonei.



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0257 / 212.065
fax: 0372 / 895.225

MEMORIU DE PREZENTARE

CONSTRUIRE LOCUINTA
PUZ proiect nr. : 67/2017

intocmit,
arh. stag.BARBATEI Ioana

intocmit,
arh. Alexandru Nagy-Vizitiu



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0257 / 212.065
fax: 0372 / 895.225

REGULAMENT DE URBANISM

CONSTRUIRE LOCUINTA
PUZ proiect nr. : 67/2017

CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



BORDEROU

Regulament de urbanism

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- S1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
S2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

III. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- S1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
S2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
S3. Reguli cu privire la echiparea edilitară
S4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
S5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

IV. Zonificarea funcțională

Unități, subunități funcționale

V. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

1. Generalități
2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților:
3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

VI. Unități teritoriale de referință

Regulament local de urbanism – U.T.R propus



REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulament local de urbanism stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

I. PRINCIPII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Aria definită de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafață de 3700 mp identificat în prezent prin CF 316417, situat în teritoriul intravilan al municipiului Arad, U.T.R. 55., str. Ovidiu nr.16.

Art.2 – Domeniu de aplicare

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

S1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Art.3 - Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Nu este cazul.



Art.4 - Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament general de urbanism.

De asemenea, autorizarea prevazuta se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

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

Art.5 - Suprafete impadurite

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita, in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului.

Art.6 – Resursele subsolului

Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarei si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.

Art.7 - Resurse de apa si platforme meteorologice

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zoneleor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.



Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Art.8 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. -, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

Art.9 - Zone construite protejate

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).

Autorizarea executarii lucrailor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

S2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURNATA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.10 - Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Nu este cazul.



Art.11 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Art.12 - Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

Art.13 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Autorizarea executării constructiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordurilor la retelele edilitare necesare bunei functionari a obiectivului (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, etc.).

Terenul care face obiectul PUZ este racordat la retelele edilitare necesare bunei functionari (alimentare cu apă si energie electrică.) insa nu dispune de canalizare pluviala si menajera. Canalizarea menajera va fi realizata printr-un bazin vidanjabil iar apele pluviale vor fi dirijate spre zona verde. Bazinul vidanjabil va fi golit periodic de o vidanja.

Art.14- Asigurarea compatibilității functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurării compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Conditile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa nr.1 la regulamentul general de urbanism.

Zona studiata nu este reglementata urbanistic in PUG.

In apropiere se afla Zona Industriala Nord, dar adiacent exista si un cvartal de locuinte delimitat de Calea 6 Vanatori si Calea ferata Arad-Curtici, motiv pentru care functiunea de locuire se integreaza bine in zona.

Art.15 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei nr. 2 la regulamentul de urbanism.



Se propune un POT maxim de 20%, CUT maxim de 0.6 din teren, datorita interdictiilor de construire generate de zonele de protectie si de siguranta.

Art.16 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrailor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Accesul la parcela se va realiza prin realizarea unei servituti de trecere pe terenul proprietate publica aflat in administrarea autoritatilor publice locale, teren situat intre Soseaua de centura si incinta cu propuneri. Intrucat terenul ramane in administrarea autoritatilor publice locale, nu este necesara trecerea lui din domeniul public in cel privat, astfel ca nu putem vorbi de o circulatie a terenurilor.

III. CONDITII DE AMPLASAREA SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

S1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.17 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la regulamentul general de urbanism.

Pozitionarea pe parcela a constructiei va asigura o orientare cardinala optima.

Se recomanda ampasarea spatiilor de depozitare, tehnice sau anexe spre Nord, in timp ce spatiile de locuit sa beneficieze de insorire pe mai multe laturi, evitand orientarea exclusiva catre Nord.

Art.18 - Amplasarea față de drumuri publice

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

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare.
- parcaje, garaje si staii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petrolilire, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. Astfel se va respecta zona de protectie a DN7 de 22m de la marginea zonei de siguranta.



Art.19 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

In zona cailor navigabile si a cursurilor de apa potential navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, urmatoarele lucrari:

- constructii si instalatii aferente cailor navigabile, de servire, de intretinere si de exploatare;
- semnale vizuale, auditive si faruri, precum si alte amenajari referitoare la siguranta navigatiei;
- constructii pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulatie, cladiri, constructii hidrotehnice pentru santierul naval, gari fluviale si alte lucrari similare;
- trasari sau subtraversari ale cailor navigabile si ale canalelor si cursurilor de apa potential navigabile cu conducte de presiune (apa, gaze, titei, abur) de linii electrice si de telecomunicatii, precum si traversarile cu poduri si lucrurile de amenajari hidroenergetice si de arta;
- adaposturi de iarna pentru nave, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie;
- instalatii de captare a apei din albia cailor navigabile si instalatii de evacuare a apelor reziduale sau de alta natura;
- aparari de maluri de orice natura, diguri longitudinale si transversale si alte lucrari similare.

In sensul prezentului regulament, prin zona fluviala se intelege fasia de teren situata in lungul tarmului apelor interioare navigabile sau potential navigabile. Zona fluviala se stabileste de catre autoritatea de stat competenta, potrivit legii. In porturi, zona cailor navigabile coincide cu incinta portuara.

Nu este cazul.

Art.20 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"

In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata;
- constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
- instalatii fixe pentru tractiune electrica;
- instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

In sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., de o parte si de alta a caii ferate.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor, si anume:

- cai ferate industriale;
- lucrari hidrotehnice;
- traversarea caii ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;



- efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamaabile, explozibile, carburantilor, gazelor lichefiate sau oricaror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane", pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

Art .21 -Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Nu este cazul.

Art . 22 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Autorizarea executarii constructiilor in extravilan se face numai la distanta de 500 m fata de fasia de protectie a frontierei de stat, catre interior.

Se excepteaza de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu constructiile-anexa, terminalele vamale si alte constructii si instalatii care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a Romaniei.

Nu este cazul.

Art.23 - Amplasarea față de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac exceptie de la prevederi constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Clădirea va fi amplasata retras față de aliniamentul stradal, datorita necesitatii respectarii zonei de protectie a drumului national, de 22m de la marginea exterioara a zonei de siguranta a drumului national. Constructia se poate amplasa oriunde pe parcela, in limita zonei construibile marcata pe planul de reglementari.

Art.24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri

Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va realiza astfel încât să asigure accesul pentru interventii pe minim 2 laturi ale cladirilor propuse.



S2 – REGULI CU PRIVIRE ALA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.25 - Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Numarul si configuratia acceselor prevazute se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

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

Accesul la parcela se va realiza prin realizarea unei servituti de trecere pe terenul proprietate publica aflat in administrarea autoritatilor publice locale, teren situat intre Soseaua de centura si incinta cu propuneri.

Parcela va avea asigurat acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisfacerea exigentelor de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

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

Intrucat terenul ramane in administrarea autoritatilor publice locale, nu este necesara trecerea lui din domeniul public in cel privat, astfel ca nu putem vorbi de o circulatie a terenurilor.

Art.26 - Accese pietonale

Autorizatia executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

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

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

Se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.



S3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art.27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Terenul propus a intra în domeniul public se va recepționa după realizarea infrastructurii propuse.

Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Parcela care face obiectul PUZ este racordată la rețeaua de energie electrică și la rețeaua de alimentare cu apă potabilă.

Art.28 - Realizarea de rețele edilitare

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

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

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare prevăzute se execută 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.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Art.29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.



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

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa se face de la reseaua de alimentare cu apa potabila a localitatii prin racordul existent in incinta PUZ.

Canalizare menajeră propusă

Canalizarea menajera va fi realizata printr-un bazin vidanjabil care va fi golit periodic de o vidanja.

Canalizare pluvială propusă

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane si rigole pana la deversarea spre zona verde care va absorbi precipitatiile.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza printr-un racord existent pe terenul care face obiectul PUZ.

Alimentarea cu energie termică

In zona studiata nu exista retea de gaze naturale. Cea mai apropiata conducta fiind pe Calea 6 Vanatori. Incalzirea si alimentarea cu apa calda menajera se va realiza cu ajutorul unei centrale termice pe lemne sau peleti.

S4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA

SI DIMENISIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art.30 - Parcelarea

Nu este cazul.

Art.31 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Numărul maxim de nivele admis este de P+2E, cu inaltime maxima la nivelul streasinii (atic) de 10,00m iar la coama de maxim 12,00m; inaltimea maxima se va corela cu retragerile perimetrare ale cladirii propuse.

Regimul maxim de inaltime se va stabili astfel incat sa nu depaseasca inaltimea maxima ce va fi impusa prin avizele cerute prin Certificatul de urbanism nr.1552 din 27.02.2017.

Art.32 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

S5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI



Art.33 - Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatie si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Corespunzator cu tipologia functionala, se vor asigura 2 locuri de parcare pe portiunea din fata a terenului care face obiectul PUZ.

Art.34 - 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 anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Spatiile verzi vor insuma **minim 73%** din suprafata parcelei.

Se recomanda plantarea unor perdele de vegetatie pe conturul limitei de proprietate pentru minimizarea efectelor de poluare fonica si filtrarea naturala a aerului.

Art.35 - Împrejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, asigurarea protectiei vizuale; imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Înăltimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului)trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m.

Se recomandă împrejmuiri transparente de tip plasa metalica bordurata cu eventuale dublari cu vegetatie pentru protejarea fonica, vizuala si filtrarea naturala a aerului.

IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal se identifica următoarele tipuri de unități functionale:

A. L. Zona pentru Locuinta

Activitati de tip permanent în sistem individual, cu regim de înăltime maxim P+2E.

B. T.E. Echipare edilitare

Tipuri de retele	– apă	TEa
	– canal menajer	TEm
	– electric	TEe



V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L. Zona pentru locuinta

1. GENERALITĂȚI:

Pentru a identifica cu ușurință descrierile și recomandările regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aferente P.U.Z se propune clasificarea teritoriului aferent U.T.R. într-o singură subzonă identică cu zona inițială, având 3700 mp. Pentru această zonă urbană s-au întocmit fișe cu descrierile și recomandări cu privire la regimul de amenajare instituit în zonă, după cum urmează. Aceste descrierile completează, detaliază și localizează prevederile generale pentru zonele și subzonele cu caracteristici similare pentru care sunt formulate și aplicate descrierile identice.

Funcțiunea principală în zona este cea de locuire.

Lotul respectă prevederile din HG 525/1996 privind suprafața, frontul la stradă, asigurarea accesului și a tuturor utilităților necesare funcționării, conform P118, etc.

Clădirea/Clădirile se prevăd a fi de tip izolat.

Întreaga zonă se recomandă a fi protejată perimetral de împrejurimi transparente din plasa metalică cu bordurată, cu plantatii de aliniament sau perdele de vegetație.

Date de recunoaștere

Suprafață teren 3700mp

Funcțiunea dominantă: Locuire

Delimitare :

- la Nord Soseaua de centura/DN7/str. Ovidiu
- la Sud conducta magistrală CET LIGNIT pe estacade
- la Est DF 1783 și construcții Canton CFR
- la Vest DF 1672 și construcții Canton CFR

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Domeniu privat, terenul pentru funcțiunea dominantă- Locuire.

Domeniu public – terenul aferent accesului carosabil la parcela

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT	Procent (%)	PROPOS	Procent (%)
	Supfațata (mp)		Supfațata (mp)	
teren arabil	3700	21.38%	0.00	0.00%
Locuinte și funcțiuni complementare	0.00	0%	740	4.27%
zona cai de comunicație feroviara și amenajări aferente	12265.49	70.85%	12206.65	70.52%



cai de comunicatie si transport rutier	1345.51	7.77%	1664.35	9.61%
spatii verzi, perdele de protectie, sport, agrement	0	0%	2700	15.60%
TOTAL	17311	100,00	17311	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA CAD. 338707

	EXISTENT	Procent (%)	PROPUS	Procent (%)
	Supfatata (mp)		Supfatata (mp)	
teren arabil	3700	100,00	0,00	0,00
Locuinte si functiuni complementare	0	0%	740	20%
Zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente	0	0%	0	0%
acces auto, parcare, platforme, alei pietonale	0	0%	260	7%
spatii verzi, perdele de protectie, sport, agrement	0,00	0,00	2700	73%
TOTAL	3700	100,00	3700	100,00

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

PARCELA CAD. 338707

POT	existent	00,00%
	propus	20.00%
CUT	existent	0.00
	propus	0.6

2. UTILIZAREA FUNCTIONALĂ A TERENULUI DIN CADRUL UNITĂȚILOR:

Utilizări principale permise :

Corpuri de constructii pentru locuire (individuala), cu regim de înălțime maxim P+2E.

Utilizari complementare permise :

- acces stradal , modernizare drumuri existente de exploatare, parcaje, platforme betonate
- spatii plantate, sport, agrement
- echipare edilitară

Utilizari interzise :

- dotari industriale
- piața agroalimentară;
- unități de producție industrială;
- 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;



- alte functiuni decat cele propuse prin prezentul RLU

Utilizari complementare interzise :

nu este cazul.

Utilizări permise cu conditii :

nu este cazul.

Interdictii temporare de construire:

nu este cazul.

Interdictii definitive (permanente) de construire:

- interdictia de construire in aria zonei de protectie a DN7, 22m de la marginea zonei de siguranta a acestuia.
- interdictia de construire in aria zonei de protectie a cailor ferate adiacente DF 1672 si DF 1783- 20m din axul acestora.
- Interdictia de construire sub conducta magistrala de termoficare CET LIGNIT. Zona de protectie a acesteia fiind determinata intre 2-10m.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa cu toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public:

Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

Asigurarea echipării edilitare

Funcțiunea este permisă cu conditia stabilirii obligatiei de a se efectua, partial sau total, lucrări de echipare edilitară, (bransament de apă, ,racord la rețeaua electrică, realizarea unei canalizari care se deverseaza in bazinul vidanjabil propus).

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiunea propusa este in acord cu cvartalul de locuinte delimitat de Calea 6 Vanatori si Calea ferata Arad-Curtici.

Procentul de ocupare a terenului

POT maxim 20%.

CUT maxim 0.6

Parcela va avea definiti proprii indici de ocupare a terenului, datorita impunerilor si reglementarilor de retragere obligatorie sau a configuratiei geometrice a terenului.



INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA CAD. 338707
POT	existent	00,00%
	propus	20.00%
CUT	existent	0.00
	propus	0.6

Lucrări de utilitate publică

Construirea este permisă pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă respectarea orientării corecte față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

Amplasarea față de drumuri publice

Se va respecta zona de protecție a DN7 de 22m de la marginea zonei de siguranță a acestuia, cu interdicție de construire.

Amplasarea față de aliniament

Clădirea va fi retrasă față de limita nordică de proprietate cu minim 12.85 m în punctul maxim, datorită zonei de protecție a DN7.

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face cu asigurarea pe ambele laturi laterale a zonelor de protecție aferente căilor ferate DF 1672 și DF 1783 și a conductei magistrale de termoficare CET LIGNIT, conform planșei de reglementări urbanistice.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile

Asigurarea accesului carosabil al incintei cu propuneri la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Accesul în incintă se va face din DN7 și se va face prin realizarea unei servituti de trecere pe terenul proprietate publică aflat în administrarea autorităților publice locale, teren situat între Soseaua de centură și incintă cu propuneri.

În interiorul incintei vor fi prevăzute parcaje conform prevederilor prezentului regulament. Accesul carosabil nu trebuie să fie obstrucționat prin mobilier urban și trebuie să fie pastrat liber în permanență.

Autorizarea executiei construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Accese pietonale

În incintă cu propuneri vor fi asigurate și accese pietonale.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente.



Realizarea de rețele edilitare

Nu este cazul. Incinta cu propuneri dispune de toate rețele edilitare necesare bunei funcționări.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare se afla în proprietatea publică a statului. Bransarea și racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apă/ energie electrică se va face de către agenți economici agrementati de furnizorii de utilități, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, în baza unei Cereri de bransare/ racordare înaintată de proprietar ori împuternicitul legal și pe cheltuielile acestuia.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

Parcelarea

Nu este cazul.

Înălțimea construcțiilor

Numărul maxim de nivele admis pentru parcela cu destinația locuire: maxim P+2E

Se recomandă amplasarea garajului către frontul stradal, în timp ce spre latura posterioară se recomandă a fi amplasate corpurile efective de locuit.

Înălțimea maximă admisă la cornișă se normează la 10,00m, iar la coamă până la maxim 12,00m.

Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile de locuit vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, respectând caracterul zonei.

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

Parcaje

Se vor asigura minim 2 locuri de parcare.

Spații verzi și plantate

Se propun mai multe tipuri de spații verzi și plantate :

-perimetral parcelei se propun a se realiza perdele de vegetație cu rol de protecție vizuală, fonică și de purificare a aerului.

-în incintă se propun a se realiza spații verzi amenajate care să îmbunătățească calitatea vieții și aspectul arhitectural și urbanistic al zonei.

Împrejurimi

Se recomandă împrejmuire cu plasă metalică bordurată care poate avea înglobat gard viu cu rol de protecție vizuală, fonică și purificare a aerului.

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criterii de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație. Astfel s-a identificat o singură UTR, care coincide cu zona de Locuire.

Intocmit,
arh. stag. BARBATEI Ioana

Sef de proiect,
arh. Alexandru Nagy-Vizitiu



CAPITOLUL III

PLAN DE ACTIUNE

IMPLEMENTARE INVESTITII PROUSE PRIN P.U.Z.



01. Date de recunoastere:

Denumire lucrare	INTOCMIRE P.U.Z. si R.L.U. AFERENT - CONSTRUIRE LOCUINTA
Beneficiari	HAVA FLORIAN si HAVA ELENA
Proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
Proiectanti de specialitate	arh.Alexandru NAGY - VIZITIU
Numar proiect	67 / 2017
Data elaborarii	martie 2019

02. Etapizare investitii propuse prin P.U.Z.:

- a. Dupa aprobarea in Consiliul Local al Mun. Arad a prezentului P.U.Z. se vor obtine Certificatele de Urbanism pentru categoriile de lucrari necesare investitiei, – estimat: mai – iunie 2019.

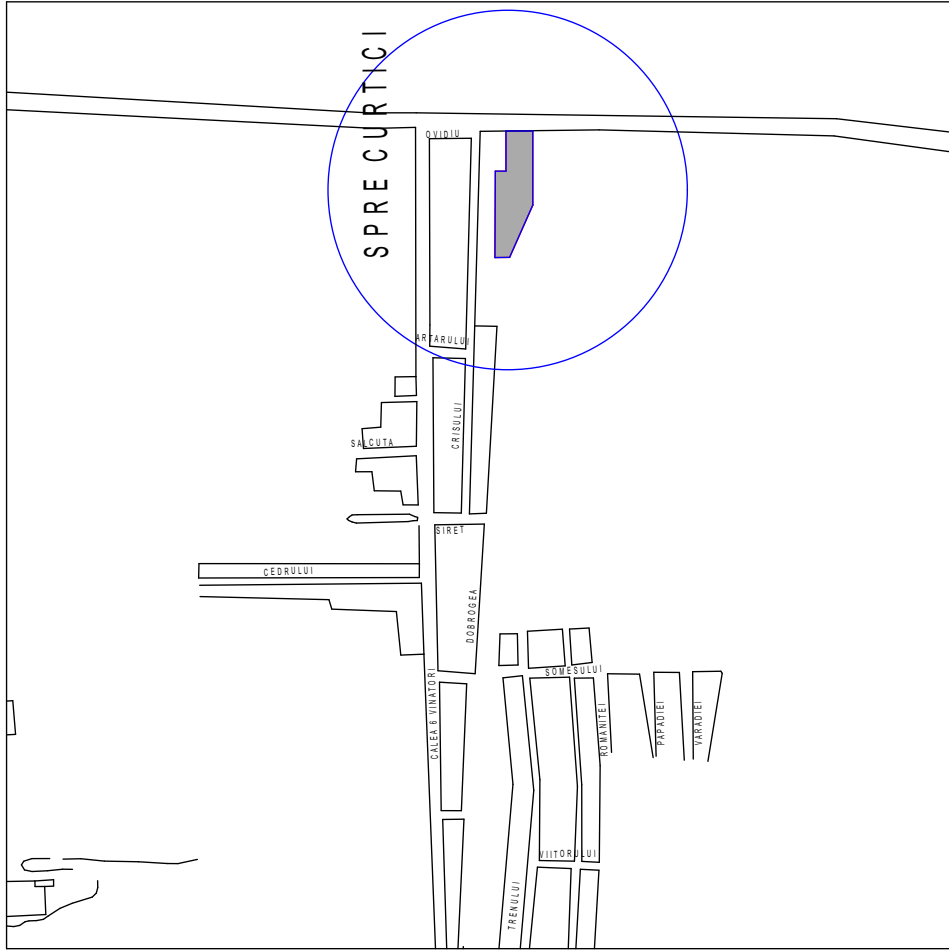
Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- construire locuinta regim mic de inaltime P+2E;
 - racorduri la retelele tehnico-edilitare si retelele de incinta;
 - sistematizarea verticala a terenului;
 - platforme carosabile si racord carosabil la soseaua de centura DN7;
 - trotuare de incinta;
 - amenajare zone verzi.
- b. Obtinere Autorizatii de Constructie pentru categoriile de lucrari necesare investitiei, – estimat :iulie – decembrie 2019.
- c. Incepere lucrari conform Autorizatii de Constructie pentru categoriile de lucrari necesare investitiei, estimat: ianuarie – decembrie 2020.
- d. Incheiere lucrari conform Autorizatii de Constructie pentru categoriile de lucrari necesare investitiei, estimat: ianuarie - mai 2021.
- e. Receptie lucrari necesare investitiei in intabulare in Cartea Funciara, estimat: iunie - august 2021.

Intocmit,
arh. stag. Barbatei Ioana

Sef proiect,
arh. Alexandru Nagy-Vizitiu

PLAN DE INCADRARE IN ZONA, SC. 1:10000



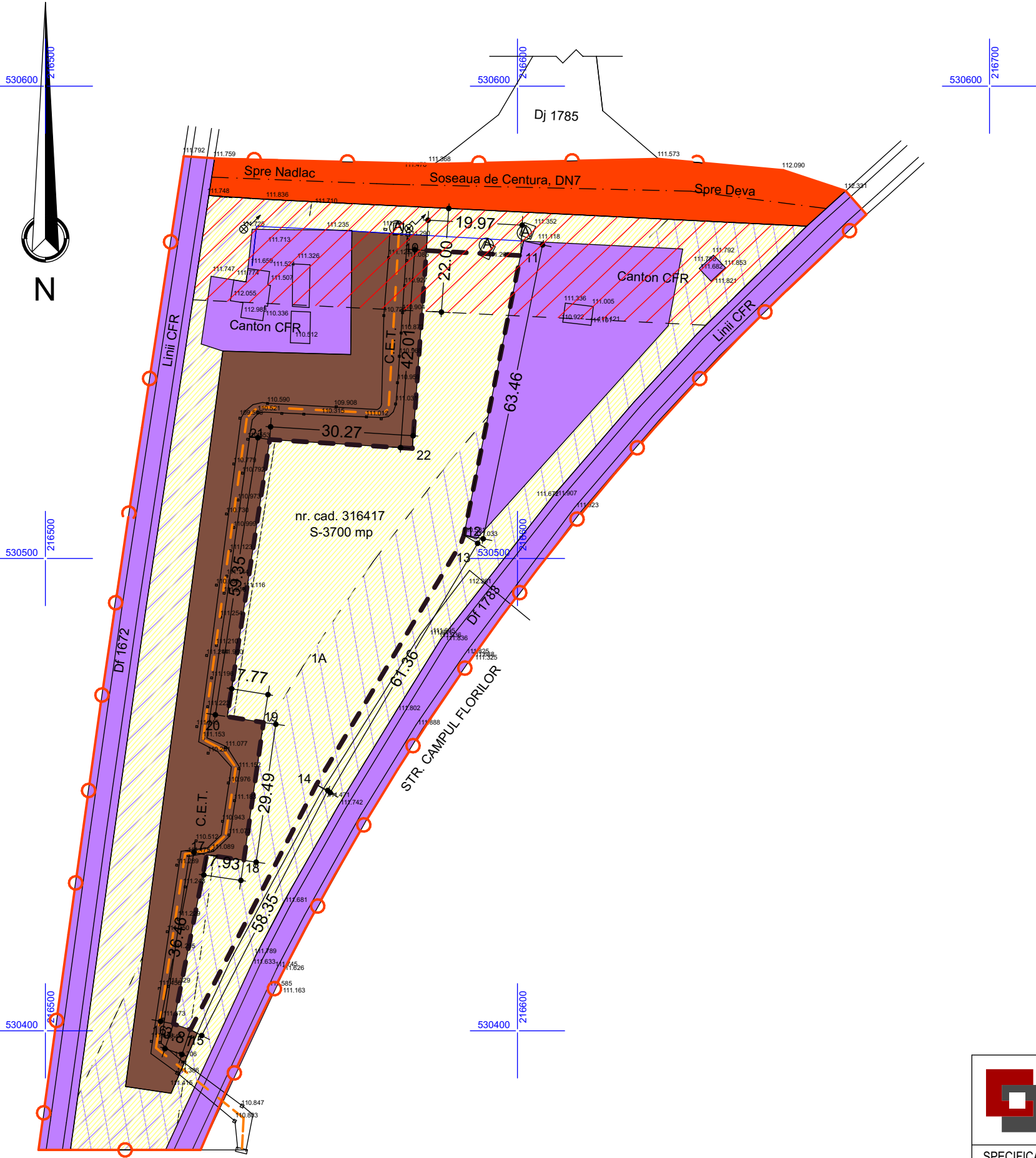
PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTA

str.Ovidiu nr. 16, CF nr. 316417

SITUATIE EXISTENTA, SC. 1:1000

- ZONA STUDIATA 17311 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 3700 mp
- TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (CANTON CFR)
- ZONA AFERENTA LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
- DRUM NATIONAL DN 7 (SOSEAUA DE CENTURA/ str.OVIDIU)
- DRUM JUDETEAN DJ 709B
- RETEA TERMICA SUPRATERANA (CET LIGNIT)
- ZONA PROTECTIE DRUM NATIONAL 22m
- ZONA PROTECTIE CALE FERATA (Df 1783,Df 1672)

STACONS proiectare & consultanta bulevardul Decebal, nr. 6 Arad CP 310133 tel: 0257/210065 fax: 0257/210069 stacons_arad@yahoo.com www.stacons.ro ISO 9001 : 2008				Beneficiar: HAVA FLORIAN SI HAVA ELENA		Nr. proiect: 67/2017
				Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA jud.Arad, mun.Arad, str. Ovidiu nr.16,		Faza: P.U.Z.
				Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA		Plansa nr.: 01/6
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Format: A3		
SEF PROIECT	arh. NAGY-VIZITIU AI.					
PROIECTAT	arh.stag.BARBATEI Ioana		Data:			
DESENAT	arh.stag.BARBATEI Ioana		sept 2017			





INDICI DE OCUPARE A TERENULUI PARCELA CAD. 338707

POT	existent	00,00%
	propus	20,00%
CUT	existent	0,00
	propus	0,6

PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTA
str.Ovidiu nr. 16, CF nr. 316417

REGLEMENTARI URBANISTICE, sc. 1:1000

LEGENDA

- ZONA STUDIATA 17311 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 3700 mp
- TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN
- ZONA PENTRU LOCUINTA REGIM MIC DE INALTIME, POTmax=20%
- LIMITA CONSTRUIBILA A ZONEI DE LOCUINTA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (CANTON CFR)
- ZONA AFERENTA LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
- DRUM NATIONAL DN 7 (SOSEAUA DE CENTURA)
- DRUM JUDETEAN DJ 709B
- DRUM DE ACCES PROPUS
- RETEA TERMICA SUPRATERANA (CET LIGNIT) EXISTENTA
- FOSA SEPTICA NOU PROPUSA
- ZONA PROTECTIE DRUM NATIONAL 22m
- ZONA PROTECTIE CALE FERATA (Df 1783,Df 1672)
- STALP EXISTENT BRANSAMENT ELECTRIC 0,4kV

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
teren arabil	3700	21.38%	0.00	0.00%
Locuinte si functiuni complementare	0.00	0%	740	4.27%
zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente	12265.49	70.85%	12206.65	70.52%
cai de comunicatie si transport rutier	1345.51	7.77%	1664.35	9.61%
spatii verzi, perdele de protectie, sport, agrement, alei pietonale	0	0%	2700	15.60%
TOTAL	17311	100,00	17311	100,00
BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA CAD. 338707				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
teren arabil	3700	100,00	0,00	0,00
Locuinte si functiuni complementare	0	0%	740	20%
Zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente	0	0%	0	0%
acces auto, parcar, platforme	0	0%	260	7%
spatii verzi, perdele de protectie, sport, agrement, alei pietonale	0,00	0,00	2700	73%
TOTAL	3700	100,00	3700	100,00

 STACONS proiectare & consultanta bulevardul Decembrie, nr. 6 Arad CP 310133 tel: 0257212085 fax: 0257212089 stacons_arad@stacons.ro www.stacons.ro  ISO 9001 : 2008				Beneficiar: HAVA FLORIAN SI HAVA ELENA		Nr. proiect: 67/2017	
Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA jud.Arad, mun.Arad, str. Ovidiu nr.16,				Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE		Faza: P.U.Z.	
SPECIFICATIE				Scara:		Data:	
SEF PROIECT				1:1000		sept 2017	
PROIECTAT				Format:		Plansa nr.:	
DESENAT				arh. stag.BARBATEI Ioana		02/6	

PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTA
str.Ovidiu nr. 16, CF nr. 316417

REGLEMENTARI EDILITARE

LEGENDA

-  ZONA STUDIATA 17311 mp
-  INCINTA CU PROPUNERI 3700 mp
-  TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN
-  ZONA PENTRU LOCUINTA REGIM MIC DE INALTIME, POTmax=20%
-  LIMITA CONSTRUIBILA A ZONEI DE LOCUINTA
-  ZONA CAI DE COMUNICATIE FERoviARA SI AMENAJARI AFERENTE (CANTON CFR)
-  ZONA AFERENTA LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
-  DRUM NATIONAL DN 7 (SOSEAUA DE CENTURA)
-  DRUM JUDETEAN DJ 709B
-  DRUM DE ACCES PROPU
-  RETEA TERMICA SUPRATERANA (CET LIGNIT) EXISTENTA
-  FOSA SEPTICA NOU PROPU
-  ZONA PROTECTIE DRUM NATIONAL 22m
-  ZONA PROTECTIE CALE FERATA (Df 1783,Df 1672)
-  STALP EXISTENT BRANSAMENT ELECTRIC 0,4kV
-  CAMIN EXISTENT APA POTABILA
-  CONDUCTA APA POTABILA PROPU*
-  CONDUCTA CANAL MENAJER PROPU*
-  LINIE ELECTRICA SUBTERANA 0,4kV PROPU*

* POZITIA EXACTA A RETELELOR EDILITARE DIN INCINTA SE VA STABILI LA FAZA DTAC

 STACONS proiectare & consultanta bulevardul Dacia nr. 6 Arad CP 310133 tel: 0257212085 fax: 0257212089 stacons_arad@yahoo.com www.stacons.ro  ISO 9001 : 2008			Beneficiar: HAVA FLORIAN SI HAVA ELENA		Nr. proiect: 67/2017
			Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA jud.Arad, mun.Arad, str. Ovidiu nr.16,	Faza: P.U.Z.	
			Titlu plansa: REGLEMENTARI EDILITARE	Plansa nr.: 03/6	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Format: A3	
SEF PROIECT	arh. NAGY-VIZITIU AI.				
PROIECTAT	arh.stag.BARBATEI Ioana		Data: sept 2017		
DESENAT	arh.stag.BARBATEI Ioana				

PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTA
str.Ovidiu nr. 16, CF nr. 316417

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA

- ZONA STUDIATA 17311 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 3700 mp
- a) DOMENIUL PUBLIC

TEREN DIN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES NATIONAL

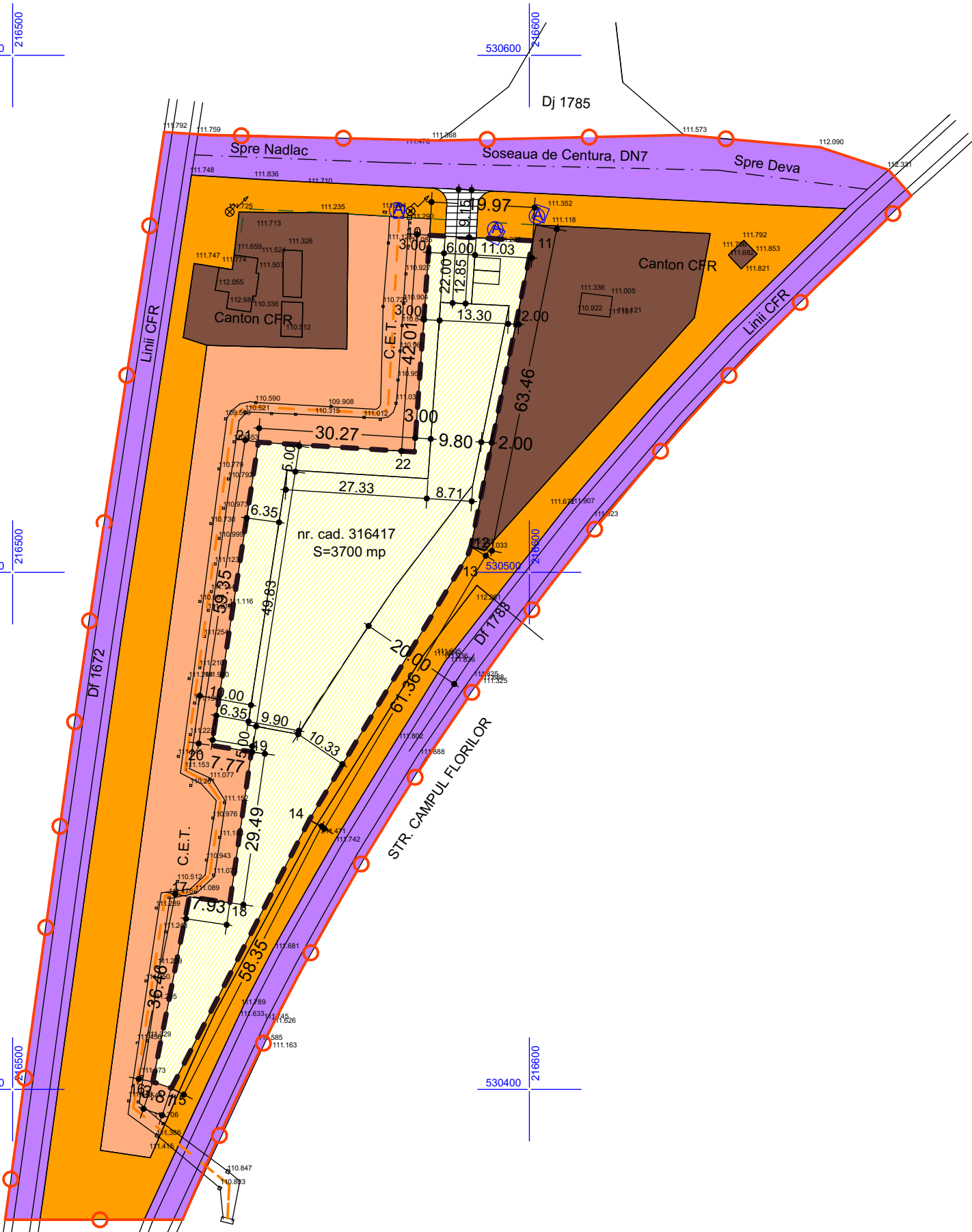
TEREN DIN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL
- b) DOMENIUL PRIVAT

TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI

TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI

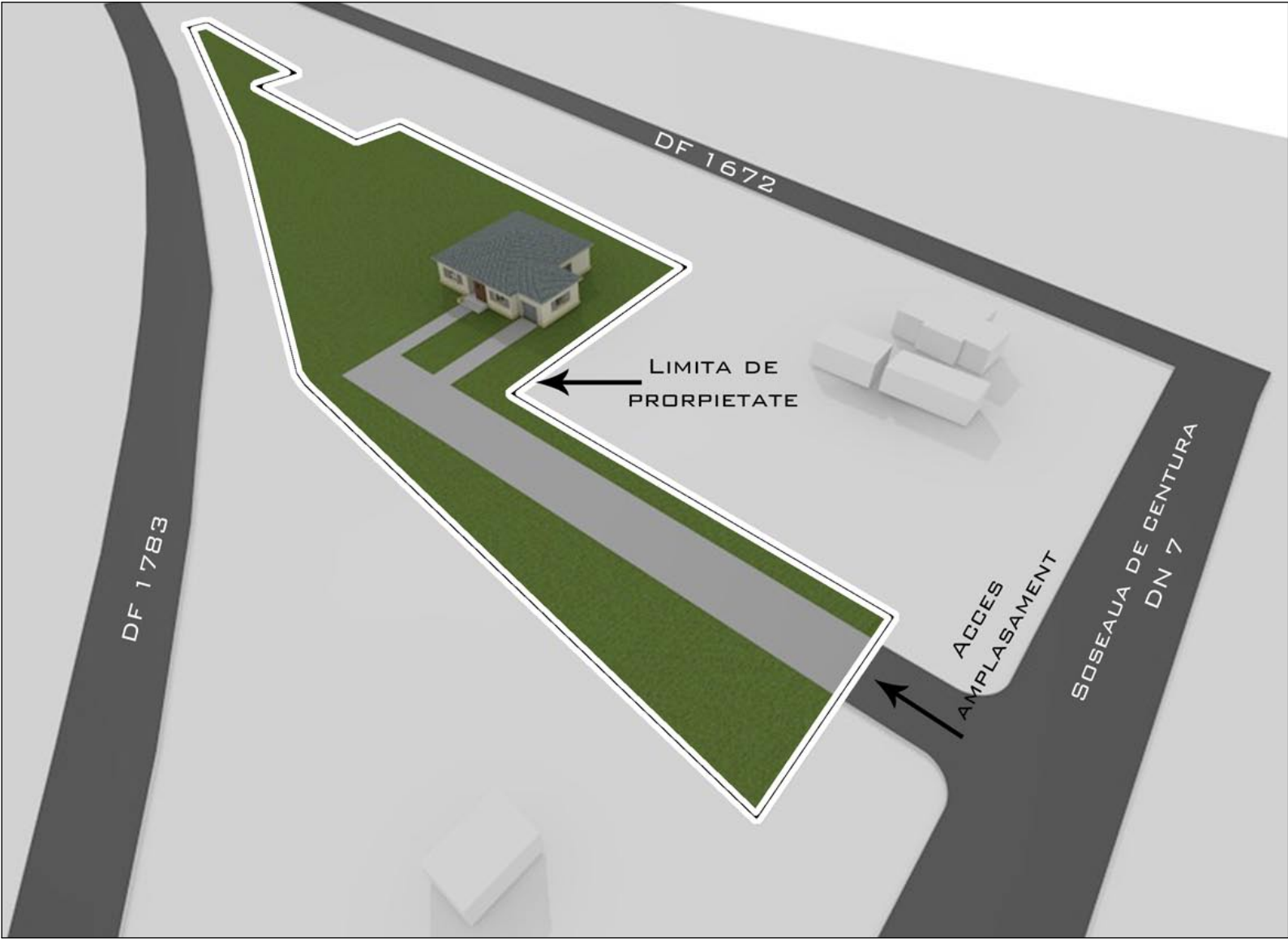
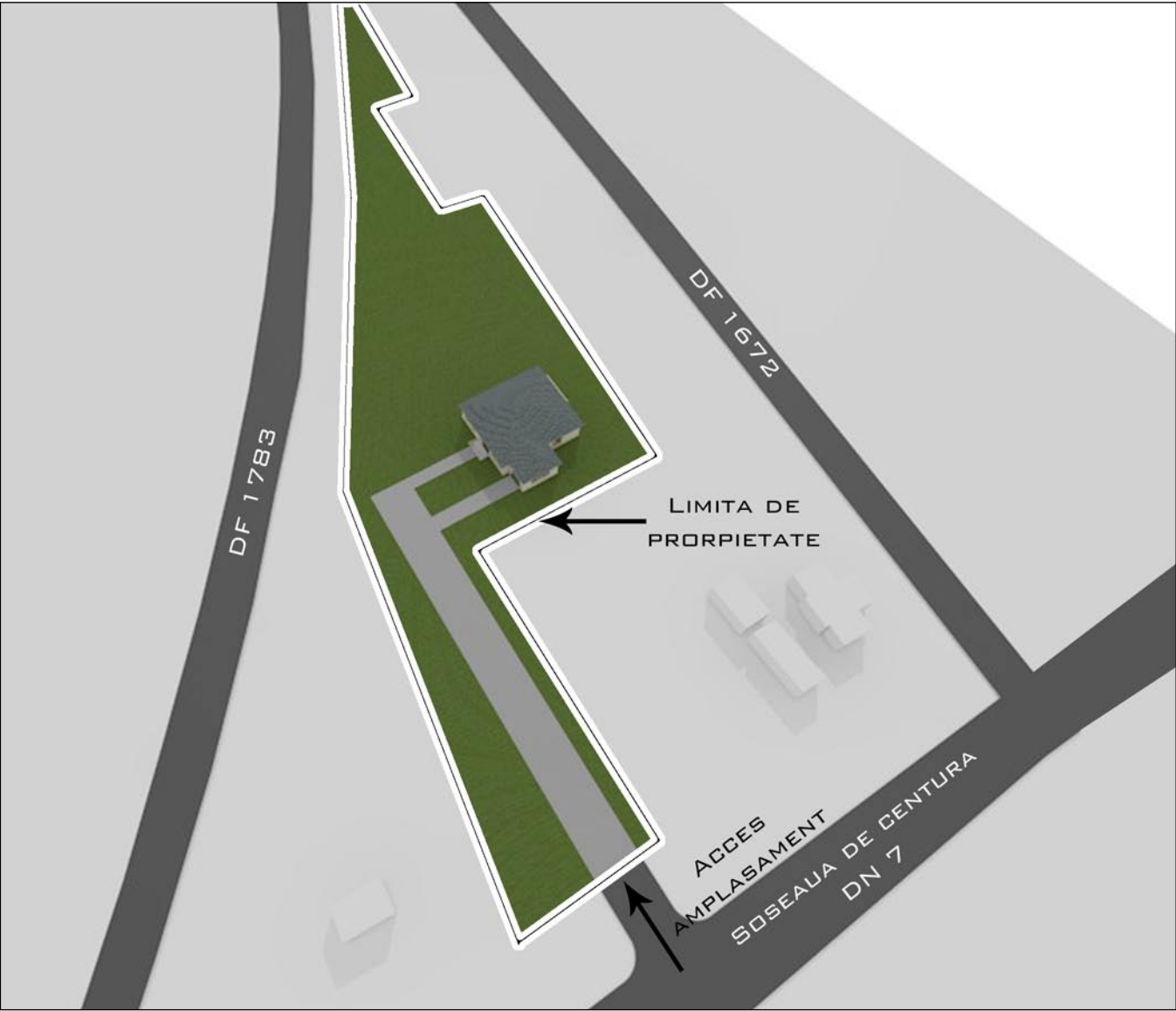
TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- c) CIRCULATIA TERENURILOR

TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC SAU PRIVAT, DESTINATE CONCESIONAF (SERVITUTE DE TRECERE)



 STACONS proiectare & consultanta bulevardul Decebal, nr. 6 Arad CP 310133 tel: 0257212085 fax: 0257212089 stacons_arad@yahoo.com www.stacons.ro  InterConformity CONFORMITATE certified company ISO 9001 : 2008			Beneficiar: HAVA FLORIAN SI HAVA ELENA		Nr. proiect: 67/2017	
			Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA jud.Arad, mun.Arad, str. Ovidiu nr.16,	Faza: P.U.Z.		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Format: A3	Titlu plansa: OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	Plansa nr.: 04/6
SEF PROIECT	arh. NAGY-VIZITIU AI.					
PROIECTAT	arh.stag.BARBATEI Ioana		Data:			
DESENAT	arh.stag.BARBATEI Ioana		sept 2017			

PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANSITICA A ZONEI STUDIATE



STACONS proiectare & consultanta bulevardul Decembrie, nr. 6 Arad CP 310133 tel: 0257212085 fax: 0257212089 stacons_arad@yahoo.com www.stacons.ro InterConformity certificata & acreditata EUROPEAN COMPANY ISO 9001 : 2008			Beneficiar: HAVA FLORIAN SI HAVA ELENA		Nr. proiect: 67/2017	
			Titlu proiect:		Faza:	
SPECIFICATIE			NUME		SEMNAURA	
SEF PROIECT			arh. NAGY-VIZITIU AI.			
PROIECTAT			arh.stag.BARBATEI Ioana			
DESENAT			arh.stag.BARBATEI Ioana			
			Scara:		Format:	
			A3		INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA jud.Arad, mun.Arad, str. Ovidiu nr.16,	
			Data:		Titlu plansa:	
			sept 2017		PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA A ZONEI STUDIATE	
					Plansa nr.: 06/6	