

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.

20e3bd73a90baa69d1dcc436ff9bf9a92fbaefb12a2fa4f4e90a84c98ea77e6

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 232
din 23 aprilie 2019

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Zonă locuințe individuale,
extravilan Municipiul Arad, județul Arad, conform C.F. nr. 334622 – Arad și C.F. nr. 334620 – Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 17068 din 06.03.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 11867 din 18.02.2019, 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. 16134 din 04.03.2019 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 7 din 04.03.2019,

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,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (20 prezenți din totalul de 23),

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție Zonă locuințe individuale, extravilan Municipiul Arad, județul Arad, conform C.F. nr. 334622 – Arad și C.F. nr. 334620 – Arad, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Oana Alexandru-Octavian, Lungu Liliana-Angelica, Madoșa Dragomir și Madoșa Elena-Florica;
2. Elaborator: S.C. Oblique S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu-Ioana Nicoleta, proiect nr. 04/2017;

3. Suprafața aferentă lotului reglementat este de 20.177 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 334622 – Arad, în suprafață de 10.000 mp. având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari Oana Alexandru-Octavian, Madoșa Dragomir și Madoșa Elena-Florica;

-C.F. nr. 334620 – Arad, în suprafață de 10.177 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar Lungu Liliana-Angelica;

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: zonă locuințe individuale pentru parcela identificată prin C.F. nr. 334622 – Arad și C.F. nr. 334620 – Arad;

2. POT max = 40%;

3. CUT max = 1,20;

4. Regimul de înălțime D+P+1E+M, Hmax = 12,00 m;

5. Zone verzi: min 33,71% pe loturi, iar pe incinta reglementată min 3,16%;

6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelelor inițiale înscrise în C.F. nr. 334622 – Arad și C.F. nr.334620 – Arad.

8. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. 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.

9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice și de gaze naturale, necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe industriale, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. 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 Lungu Liliana-Angelica, Madoșa Dragomir și Madoșa Elena-Florica și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Marius SFĂRĂILĂ

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2019

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Zonă locuințe individuale, extravilan Municipiul Arad, județul Arad, conform C.F. nr. 334622 – Arad și C.F. nr. 334620 – Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 17068 din 06.03.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 11867 din 18.02.2019, 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. 16134 din 04.03.2019 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 7 din 04.03.2019,

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

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție Zonă locuințe individuale, extravilan Municipiul Arad, județul Arad, conform C.F. nr. 334622 – Arad și C.F. nr. 334620 – Arad, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Oana Alexandru-Octavian, Lungu Liliana-Angelica, Madoșa Dragomir și Madoșa Elena-Florica;

2. Elaborator: S.C. Oblique S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu-Ioana Nicoleta, proiect nr. 04/2017;

3. Suprafața aferentă lotului reglementat este de 20.177 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 334622 – Arad, în suprafață de 10.000 mp. având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari Oana Alexandru-Octavian, Madoșa Dragomir și Madoșa Elena-Florica;
-C.F. nr. 334620 – Arad, în suprafață de 10.177 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar Lungu Liliana-Angelica;

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: zonă locuințe individuale pentru parcela identificată prin C.F. nr. 334622 – Arad și C.F. nr. 334620 – Arad;
2. POT max = 40%;
3. CUT max = 1,20;
4. Regimul de înălțime D+P+1E+M, Hmax = 12,00 m;
5. Zone verzi: min 33,71% pe loturi, iar pe incinta reglementată min 3,16%;
6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.
7. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelelor inițiale înscrise în C.F. nr. 334622 – Arad și C.F. nr.334620 – Arad.
8. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. 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.
9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice și de gaze naturale, necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe industriale, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. 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 Lungu Liliana-Angelica, Madoșa Dragomir și Madoșa Elena-Florica și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): **Zonă locuințe individuale, extravilan Municipiul Arad, județul Arad, conform C.F. nr. 334622 – Arad și C.F. nr. 334620 – Arad**

1. Beneficiari: Oana Alexandru-Octavian, Lungu Liliana-Angelica, Madoșa Dragomir și Madoșa Elena-Florica;
 2. Elaborator: S.C. Oblique S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu-Ioana Nicoleta, proiect nr. 04/2017;
 3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 20.177 mp, identificată prin:
 - C.F. nr. 334622 – Arad, în suprafață de 10.000 mp. având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari Oana Alexandru-Octavian, Madoșa Dragomir și Madoșa Elena-Florica;
 - C.F. nr. 334620 – Arad, în suprafață de 10.177 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar Lungu Liliana-Angelica;
- Având în vedere:
- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.16061/04.03.2019 de către Oana Alexandru-Octavian;
 - raportul de specialitate nr. 16134/A6/04.03.2019, 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. 11867/18.02.2019, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
 - avizul tehnic nr. 7/04.03.2019 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 1495 din 21 iulie 2017, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea principală: zonă locuințe individuale pentru parcela identificată prin C.F. nr. 334622 – Arad și C.F. nr. 334620 – Arad;
2. POT max = 40%;
3. CUT max = 1,20;
4. Regimul de înălțime D+P+1E+M, Hmax = 12,00 m;
5. Zone verzi: min 33,71% pe loturi, iar pe incinta reglementată min 3,16%;
6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția

lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelor inițiale înscrise în C.F. nr. 334622 – Arad și C.F. nr.334620 – Arad.

8. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. 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.

9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe individuale, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. 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. 16134 din 04.03.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
Zonă locuinţe individuale, extravilan Municipiul Arad, judeţul Arad, conform C.F. nr.
334622 – Arad şi C.F. nr. 334620 – Arad

Beneficiari: Oana Alexandru-Octavian, Lungu Liliana-Angelica, Madoşa Dragomir şi Madoşa Elena-Florica;

Elaborator: S.C. Oblique S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu-Ioana Nicoleta, proiect nr. 04/2017;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în partea de vest a Municipiului Arad – Cartier Bujac, în extravilanul Municipiului Arad, adiacent UTR nr.22.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 20.177 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 334622 – Arad, în suprafaţă de 10.000 mp. având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietari Oana Alexandru-Octavian, Madoşa Dragomir şi Madoşa Elena-Florica;

-C.F. nr. 334620 – Arad, în suprafaţă de 10.177 mp, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietar Lungu Liliana-Angelica;

Situaţia existentă

Conform PUG al municipiului Arad parcelele sunt nereglementate din punct de vedere urbanistic.

Suprafaţa identificată prin C.F. nr. 334622 – Arad şi C.F. nr.334620 - Arad, are următoarele vecinătăţi:

- la vest: Cn 1515;
- la nord: terenuri agricole;
- la sud: terenuri agricole;
- la est: Strada Dimitrie Ţichindeal.

Descrierea soluţiei propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinţei parcelelor cu C.F. nr. 334622 – Arad şi C.F. nr.334620 - Arad, din teren având categoria de folosinţă arabil în extravilan, în zonă locuinţe individuale (25 de loturi, între 423 mp şi 2.687 mp).

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcţiunea principală: zonă locuinţe individuale pentru parcelele identificate prin C.F. nr. 334622 – Arad şi C.F. nr. 334620 – Arad;
2. POT max = 40%;
3. CUT max = 1,20;
4. Regimul de înălţime D+P+1E+M, Hmax = 12,00 m;
5. Zone verzi: min 33,71% pe loturi, iar pe incinta reglementată min 3,16%;
6. Dimensiunile accesului nou creat, cât şi a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice şi vor fi conform

Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelelor inițiale înscrise în C.F. nr. 334622 – Arad și C.F. nr.334620 – Arad.

8. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. 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.

9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe individuale, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. 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 aliniament: de la 3,00 până la 10,00 m;

-în interiorul fiecărei parcele, construcțiile se vor amplasa în regim izolat, retrase cu minim 3,00 m și maxim 10 m față de limita de proprietate;

-se va respecta zona de protecție de 37,00 m a liniei de 110 kv existentă în zonă (18,50 m stânga-dreapta față de axul liniei), cât și zona de protecție a LES 20 KV de 10,00 m (5,00 m stânga-dreapta față de axul liniei).

Circulația: accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza din strada Dimitrie Țichindeal prin intermediul unei străzi nou create de categoria a IV-a, cu lățimea carosabilă de 6,00 m (2 benzi de circulație de câte 3,00 m fiecare), trotuar 1x1,50 m, întoarcerea autovehiculelor realizându-se prin intermediul unui giratoriu realizat în partea de vest a parcelelor. Paralel cu strada Dimitrie Țichindeal s-a propus realizarea unei străzi tot de categoria a IV-a, la o distanță de 300 m măsurată din axul străzii Dimitrie Țichindeal până în axul străzii propuse, ce va facilita pe viitor circulația între parcelele din zonă.

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

Utilități: Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1495 din 21 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	221878669/27.06.2018	21.07.2019
2	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	2860/22.02.2018	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	851/17/SU-AR/13.11.2017	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile	941/17/SU-	-

	Goldiș” al Județului Arad – P.C.	AR/13.11.2017	
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	1115/16.10.2017	-
6	A.N.I.F. Arad	107/16.10.2017	-
7	APELE ROMÂNE	72/27.11.2017	27.11.2019
8	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	19953/17.10.2017	-
9	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	452/10.10.2018	10.10.2019
10	OMV PETROM	489/08.02.2018 1555/05.02.2019	08.02.2019 05.02.2020
11	O.C.P.I. Arad	PV recepție 2286/2018	-
12	AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	3154/150/06.03.2018 6232/28.02.2019	06.03.2019
13	M.A.D.R.	317/12.12.2018	-
14	OSPA – Referat tehnic	1509/20.12.2017	-
15	M.A.I.-Direcția Generală Logistică	4289931/23.01.2018	-
16	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	212947/13.11.2017	-
17	S.R.I.	54429/08.11.2018	08.11.2019
18	M.A.N	DT/6634/13.10.2017	-
19	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	18/U/29.01.2018	-
20	C.J. Arad – Arhitect Șef	3/31.01.2019	21.07.2019
21	TRANSGAZ S.A.	ETA/3814/22.11.2018	22.11.2019
22	P.M.Arad-D.T.-Serv. într. și rep. căi de com. ter.	66787/T6/14.11.2017	-
23	TRANSELECTRICA S.A.	138/26.10.2017	21.07.2019
24	Delgaz Grid S.A.	752/31.10.2017	27.07.2019
25	Declarație notarială-încheiere de autentificare	1581/18.07.2018	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 14.02.2019, s-a emis Avizul tehnic nr. 7 din 04.03.2019.

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

Arhitect șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
arh. Sandra Dinulescu

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

VIZA JURIDIC

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de Oana Alexandru-Octavian, cu domiciliul în localitatea Arad, strada Poet Andrei Mureșanu, nr.31, ap.5, înregistrată cu nr. 16061/04.03.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr 7 Din 04.03.2019

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Zonă locuințe individuale, extravilan Municipiul Arad, județul Arad, conform C.F. nr. 334622 – Arad și C.F. nr. 334620 – Arad**, generat de imobilul cu suprafața totală de 20.177 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 334622 – Arad, în suprafață de 10.000 mp. având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari Oana Alexandru-Octavian, Madoșa Dragomir și Madoșa Elena-Florica;

-C.F. nr. 334620 – Arad, în suprafață de 10.177 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar Lungu Liliana-Angelica;

Inițiatori: Oana Alexandru-Octavian, Lungu Liliana-Angelica, Madoșa Dragomir și Madoșa Elena-Florica;

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu-Ioana Nicoleta.

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

Zona luată în studiu este situată în partea de vest a Municipiului Arad – Cartier Bujac, în extravilanul Municipiului Arad, suprafața totală a zonei studiate 61.430 mp.

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

Conform PUG al municipiului Arad parcelele sunt nereglementate din punct de vedere urbanistic.

Suprafața identificată prin C.F. nr. 334622 – Arad și C.F. nr.334620 - Arad, are următoarele vecinătăți:

- la vest: Cn 1515;
- la nord: terenuri agricole;
- la sud: terenuri agricole;
- la est: Strada Dimitrie Țichindeal.

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 parcelelor cu C.F. nr. 334622 – Arad și C.F. nr.334620 - Arad, din teren având categoria de folosință arabil în extravilan, în zonă locuințe individuale (25 de loturi, între 423 mp și 2.687 mp).

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă locuințe individuale pentru parcelele identificate prin C.F. nr. 334622 – Arad și C.F. nr. 334620 – Arad;
2. POT max = 40%;
3. CUT max = 1,20;
4. Regimul de înălțime D+P+1E+M, Hmax = 12,00 m;
5. Zone verzi: min 33,71% pe loturi, iar pe incinta reglementată min 3,16%;
6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind

regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelelor inițiale înscrise în C.F. nr. 334622 – Arad și C.F. nr.334620 – Arad.

8. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. 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.

9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe individuale, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. 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 aliniament: de la 3,00 până la 10,00 m;

-în interiorul fiecărei parcele, construcțiile se vor amplasa în regim izolat, retrase cu minim 3,00 m și maxim 10 m față de limita de proprietate;

-se va respecta zona de protecție de 37,00 m a liniei de 110 kv existentă în zonă (18,50 m stânga-dreapta față de axul liniei), cât și zona de protecție a LES 20 KV de 10,00 m (5,00 m stânga-dreapta față de axul liniei).

Circulația: accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza din strada Dimitrie Țichindeal prin intermediul unei străzi nou create de categoria a IV-a, cu lățimea carosabilă de 6,00 m (2 benzi de circulație de câte 3,00 m fiecare), trotuar 1x1,50 m, întoarcerea autovehiculelor realizându-se prin intermediul unui giratoriu realizat în partea de vest a parcelelor. Paralel cu strada Dimitrie Țichindeal s-a propus realizarea unei străzi tot de categoria a IV-a, la o distanță de 300 m măsurată din axul străzii Dimitrie Țichindeal până în axul străzii propuse, ce va facilita pe viitor circulația între parcelele din zonă.

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

Utilități: Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz 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 14.02.2019, 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. 1495 din 21 iulie 2017 emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
Arh. Radu Drăgan

LF/SD

PMA –A6 – 14

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

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

Inițiatorul documentației– Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir și Elena Florica, Lungu Liliana Angelica

Amplasament –extravilan municipiul Arad

Proiectant - SC OBLIQUE SRL, Proiect nr.04/2017

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.52187/07.08.2017, 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 11.08.2017;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 11.08.2017 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 21.08.2017 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 4877/23.01.2018, 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 19.02.2018;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 05.02.2018 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 19.02.2018 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 5 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, conform listei cu proprietarii parcelelor învecinate depusă la dosar: Roibu Gheorghe, Chesa Elena și Chesa Dumitru, Olari Ioan și Olari Florica, Sechel Ioana, Sabau Benjamin Petru

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de:

- dl. Chesa Dumitru la data de 15.02.2018, fara obiectii
- d-na Muntean Monica, la data de 14.02.2018 în calitate de mostenitor al d-lui Roibu Gh. din Arad str. Piata Bujac nr.15/3 cu observatia ca dl. Roibu Gh. nu a fost proprietarul acestui teren. A fost trimisa scrisoare de notificare d-lui Roibu Gheorghe cu domiciliul in Arad str. Mircea Voda nr.32 cu prelungirea perioadei de consultare a documentatiei pâna la data de 23.02.2018.

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

Prin adresa înregistrată la Primaria Municipiului Arad cu nr.10764/13.02.2018 dl. Sabau Benjamin Petru cu domiciliul în Arad str. Progresului nr.28 ap.1 ne aduce la cunoștință faptul că deține teren în travilan conform CF 334593 în suprafața de 9990 mp curți-construcții pentru care plătește impozit. Aceste construcții sunt adaposturi în care crește animale și depozite pentru furaje.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 14.02.2018 pentru a răspunde motivat până la data de 23.02.2018.

Prin adresa înregistrată cu nr.14119/23.02.2018 inițiatorul și elaboratorul documentației precizează următoarele:

-documentația întocmită respectă normativele și reglementările în vigoare, iar oportunitatea amenajărilor propuse respectă principiul corelării cu proiectele urbanistice din vecinătate, respectiv funcțiunea de locuire (locuințe individuale)

-funcțiunea propusă –zona locuințe individuale–nu afectează proprietatea d-lui Sabau Benjamin și nici activitățile sau bunurile la care face referire.

Răspunsul a fost transmis contestatarului prin adresa nr.ad.10764/27.02.2018

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea 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

MEMORIU DE PREZENTARE

- Piese scrise-

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului:	PUZ – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
Proiect nr. / data:	04/2017
Faza:	PUZ – plan urbanistic Zona
Amplasament:	Extravilan Arad, jud. ARAD
Beneficiar:	Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir si Elena Florica, Lungu Liliana Angelica
Proiectant general:	S.C OBLIQUE S.R.L
Sef de proiect:	Arh. Dinulescu Nicoleta
Proiectant:	Arh. Dinulescu Sergiu
Clasa de importantă:	III
Zona seismică conf. P100-1/2013:	Zona seismică cu $a_g=0,20g$; $T_c=0,7$ sec.

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal:

a) Solicitari ale temei program:

Obiectul lucrarii constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal in vedrea Amenajarii unei zone destinata construirii de locuinte individuale. Terenul ce urmeaza a fi reglementat in cadrul PUZ este situat in extravilanul Municipiului Arad, in partea vistica a cartierului Bujac, adiacent UTR nr.22 are o suprafata totala de 20.177 mp, identificat prin urmatoarele extrase de carte funciara: CF nr. 334622 – avand suprafata de 10.000mp si 334620 – avand suprafata de 10.177mp. Lucrea se elaboreaza pe baza comenzii beneficiarului nostru, Oana Alexandru Octavian, nr.04/2017 inregistrata la SC OBLIQUE SRL.

Documentatia PUZ se va intocmi cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 rep., art. 32, alin. 1, lit.C, Legii nr. 50/91 rep., HGR nr. 525/96, Ghidul privind metodologia de eleborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM 010-2000, precum și în baza Certificatului de Urbanism nr. 1495 din 21.07.2017, emis de Primăria Municipiului Arad.

Planul urbanistic zonal (PUZ) si Regulamentul local de urbanism (RLU) aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei. Schimbarea de tema – program la un PUZ aprobat conduce la necesitatea actualizarii si reavizarii documentatiei.

b) Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

Amplasamentul in cauza se afla situat in extravilanul Municipiului Arad, in partea de vest a cartierului Bujac, adiacent UTR nr.22. Destinatia de folosinta actuala este cea de terenuri arabile in extravilan, suprafata totala a celor 2 loturi fiind de 20.177 mp.

1.3 Surse de documentare:

- a) Baza documentara:
Planul urbanistic general al municipiului Arad – SC Proiect Arad SA
Legea 50/1991
GM 010-2000
Legea 350/2001 – cu toate modificarile ulterioare
HG 525/96
Codul Civil
- b) Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitant cu PUZ:
Ridicare topografica
Studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1 Evolutia zonei:

Terenul in cauza este situat in extravilanul Municipiului Arad, se invecineaza in partea estica cu str. Dimitrie Tichindeal, in cea vestica cu un canal de desecare Cn 1515, iar in partea de nord si de sud cu terenuri agricole, si este adiacent UTR nr 22. Functiunea principala solicitata de investitor este cea de - Zona locuinte individuale.

2.2 Incadrarea in localitate:

Terenul luat in studiu apartine beneficiarilor nostrii – Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir si Elena Florica, Lungu Liliana Angelica — proprietari ai terenurilor in cauza cu suprafata totala de 20.177 mp, identificate prin urmatoarele extrase de carte funciara: CF nr. 334622 – avand suprafata de 10.000mp si 334620 – avand suprafata de 10.177mp, cele 2 loturi fiind situate in extravilanul Municipiului Arad. Pe terenul in cauza, din punct de vedere al regimului juridic si al modului actual de folosinta, beneficiarii intentioneaza sa dezvolte, in cadrul actualului PUZ, o ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE.

In momentul de fata terenul in cauza are destinatia de teren arabil in extravilan nereglementat urbanistic si este grevat de o linie electrica aeriana existenta (LEA 110kV) si o linie electrica subterana (LES 20kV), paralela cu strada Dimitrie Tichindeal, la o distanta de 8,70m fata de coltul postului de transformare (conform aviz OMV Petrom SA). De asemenea pe teren intre postul de transformare si str. Dimitrie Tichindeal, se mai gasesc inca 5 linii electrice LEA/LES 20kV. In cadrul PUZ se vor respecta distantele de protectie impuse de catre detinatorii de utilitati ce vor fi specificate in avizele de specialitate.

Terenul in cauza este situat in partea vestica a cartierului Bujac, adiacent UTR nr.22, se invecineaza in partea estica cu str. Dimitrie Tichindeal, in cea vestica cu un canal de desecare Cn 1515, iar in partea de nord si de sud cu terenuri agricole.

2.3 Elementele cadrului natural:

Elemente majore ale cadrului natural care ar putea influenta modul de organizare urbanistica a sit-ului in cauza nu exista, terenul fiind perfect plat. In momentul de fata terenul in cauza este grevat de o linie electrica aeriana de inalta tensiune existenta (LEA 110kV) apartinand E-distributie Banat si o linie electrica subterana (LES 20kV), apartinand OMV Petrom, paralela cu strada Dimitrie Tichindeal, la o distanta de 8,70m fata de coltul postului de transformare (conform aviz OMV Petrom SA). De asemenea pe teren intre postul de transformare si str. Dimitrie Tichindeal, se mai gasesc inca 5 linii electrice LEA/LES 20kV.

2.4 Circulatia:

Accesul in incinta se va realiza din str. D. Tichindeal prin intermediul unei strazi nou create de categoria a IV-a cu latimea carosabila de 6m, avand pe una dintre laturi un trotuar de 1,50m, prin racord carosabil al drumului de incinta la str. D Tichindeal. Paralel cu str. D. Tichindeal s-a mai propus realizarea unei strazi tot de categoria a IV-a, la o distanta de 300m masurata din axul str. D Tichindeal pana in axul strazii propuse, ce va facilita pe viitor circulatia intre parcelele din zona.

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislatia pentru drumurile publice: O.G. 43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare, precum si Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 303/2016.

2.5 Ocuparea terenurilor:

În momentul de față terenul în cauză are destinația de teren arabil în extravilan nereglementat urbanistic și este grevat de o linie electrică de înaltă tensiune existentă. În cadrul PUZ se vor respecta distanțele de protecție impuse de către detinatorii de utilități ce vor fi specificate în avizele de specialitate.

2.6 Echipare edilitară:

Construcțiile propuse urmează să se racordeze la utilitățile existente în zonă (apa rece, canalizare și curent electric), prin extinderea rețelelor de alimentare acolo unde este cazul.

2.7 Probleme de mediu:

Putem spune că probleme de mediu nu există în zona studiată. Conform HGR525/96, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate minim 2mp/locuitor. Pe terenul în cauză s-a propus realizarea unui număr de 25 de loturi destinate construirii de locuințe individuale. Aproximând un număr de 4 persoane/locuință rezultă că suprafața de zonă verde de incintă necesară este de 200mp ($4 \times 25 \times 2 = 200$), suprafața propusă în cadrul PUZ fiind de 636,70mp. Pe fiecare lot în parte se vor amenaja zone verzi conform legislației în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

Principală funcțiune propusă pentru sit-ul în cauză este cea de ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE. Se propune realizarea unui număr de 25 loturi cu suprafețe cuprinse între 423 – 2.687mp pe care se vor amplasa construcții specifice funcțiunii propuse cu un regim maxim de înălțime D+ P+1E+M, având înălțimea maximă la coama de 12m. Suprafața totală a terenului ce urmează a fi reglementată este de 20.177 mp.

Zona ce urmează a fi studiată prin PUZ se află în extravilan, în partea de vestică a cartierului Bujac, adiacent UTR nr.22.

Accesul în incintă se va realiza din str. D Tichindeal prin intermediul unei străzi nou create de categoria a IV-a cu lățimea carosabilă de 6m, având pe una dintre laturi un trotuar de 1,50m, prin racord carosabil al drumului de incintă la str. D Tichindeal. Paralel cu str. D. Tichindeal s-a mai propus realizarea unei străzi tot de categoria a IV-a, la o distanță de 300m măsurată din axul str. D Tichindeal până în axul străzii propuse, ce va facilita pe viitor circulația între parcelele din zonă.

Sistemul rutier utilizat va fi alcătuit ca o structură de tip elastic din următoarele straturi: îmbracaminte asfaltică din două straturi cu fundație de balast stabilizat și balast. Grosimea straturilor rutiere se va stabili în urma dimensionării sistemului rutier, avându-se în vedere datele studiului geotehnic, precum și traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale și longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere. Îmbracaminta de trotuare va fi alcătuită în principiu din pavele așezate pe pat de nisip, încadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversală va fi de 2%.

Drumurile de incintă se vor realiza astfel încât să permită accesul în interiorul fiecărei parcele propuse. Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul incintei, numărul locurilor de parcare stabilindu-se în conformitate cu prevederile HGR525/96.

Nu se vor realiza dotări de interes public.

Conform HGR525/96, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate minim 2mp/locuitor. Pe terenul în cauză s-a propus realizarea unui număr de 25 de loturi destinate construirii de locuințe individuale. Aproximând un număr de 4 persoane/locuință rezultă că suprafața de zonă verde de incintă necesară este de 200mp ($4 \times 25 \times 2 = 200$), suprafața propusă în cadrul PUZ fiind de 636,70mp. Pe fiecare lot în parte se vor amenaja zone verzi conform legislației în vigoare.

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte condițiile și distanțele minime prevăzute de legislația în vigoare și de Codul Civil. Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu prevăzute de legislația în vigoare. Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat potențialul de dezvoltare pentru zonele învecinate.

Parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza în interiorul loturilor, fără afectarea domeniului public.

Construcțiile propuse urmează să se racordeze la utilitățile existente în zonă (apa rece, canalizare și curent electric), prin extinderea rețelelor de alimentare acolo unde este cazul.

Realizarea acceselor, drumurilor si extinderea utilitatilor se va realiza prin grija si pe cheltuiala initiatorilor PUZ.

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Nu s-au efectuat studii de fundamentare anterioare care sa enunte in vreun fel reguli legate de reglementari urbanistice.

3.2 Prevederi ale PUG:

Terenul in cauza se afla in extravilanul Municipiului Arad, ca atare nu a fost studiat in cadrul PUG.

3.3 Valorificarea cadrului natural:

In urma studiului geotehnic efectuat in zona de catre SC Atelier A SRL s-au constatat urmatoarele:

- stratificatia terenului: umplutura cu grosime de 80cm, complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent cu o grosime de -3,60m
- apa subterana a fost interceptata la adancimea de -3,50m si se prevede un regim maxim ascensional pana la adancimea de -2,80m fata de nivelul terenului (CTN)
- zona seismica "D", $a_g=0.20$, $T_c=0.7\text{sec}$, grad 6

adancimea de inghet 0.80m

3.4 Modernizarea circulatiei:

Accesul in incinta se va realiza din str. D Tichindeal prin intermediul unei strazi nou create de categoria a IV-a cu latimea carosabila de 6m, avand pe una dintre laturi un trotuar de 1,50m, prin racord carosabil al drumului de incinta la str. D Tichindeal. Paralel cu str. D. Tichindeal s-a mai propus realizarea unei strazi tot de categoria a IV-a, la o distanta de 300m masurata din axul str. D Tichindeal pana in axul strazii propuse, ce va facilita pe viitor circulatia intre parcelele din zona.

a) Drumul de incinta:

Se doreste crearea unei artere rutiere moderne care sa asigure accesele carosabile la toate loturile proiectate. In vederea acestui lucru se vor amenaja urmatoarele tipuri de lucrari: accese carosabile, trotuare, zone verzi adiacente cailor de rulare, rigole dalate.

Circulatia rutiera este constituita din stradzi de categoria a IV-a cu latime de 6m (dublu sens). Sistemul rutier utilizat de accesul carosabil va fi alcatuit ca o structura de tip elastic din urmatoarele straturi:

- imbracaminte asfaltica din doua straturi
- fundatie de balast stabilizat si balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili in urma dimensionarii sistemului rutier, avandu-se in vedere datele studiului geotehnic, precum si traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale si longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafata spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere.

b) Parcajele:

In zona studiata nu este necesara delimitarea unor zone special amenajate ca parcaje, gararea si parcare realizandu-se in interiorul fiecarei proprietati, fara a se afecta domeniul public.

c) Trotuarele:

Accesul pietonal se va asigura prin proiectarea de trotuare cu o latime de 1.50m. Imbracamintea de trotuare va fi alcatuita in principiu din pavele asezate pe pat de nisip, incadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversala va fi de 2%.

d) Zonele verzi amenajate:

Conform HGR525/96, pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate minim 2mp/locuitor. Pe terenul in cauza s-a propus realizarea unui numar de 25 de loturi destinate construirii de locuine individuale. Aproximand un numar de 4 persoane/locuinta rezulta ca suprafata de zona verde de incinta necesara este de 200mp ($4 \times 25 \times 2 = 200$), suprafata propusa in cadrul PUZ fiind de 636,70mp. Pe fiecare lot in parte se vor amenaja zone verzi conform legislatiei in vigoare.

3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

a) Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

Principala functiune ce se propune pentru sit-ul in cauza este cea de zona destinata construirii de locuinte individuale. Se propune realizarea unui numar de 25 loturi cu suprafate cuprinse intre 423 – 2.687mp pe care se vor amplasa constructii specifice functiunii propuse cu un regim maxim de inaltime D+ P+1E+M, avand inaltimea maxima la coama de 12m. Suprafata totala a terenului ce urmeaza a fi reglementata este de 20.177 mp.

BILANT TERITORIAL AFERENT INCINTA PROPUNERI				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Locuinte propuse / loturi			5.195,00	25,74
Circulatii semicarosabile propuse / loturi			2.703,00	13,40
Zone verzi amenajate propuse / loturi			6.802,00	33,71
Circulatii carosabile propuse / incinta			3.788,30	18,78
Circulatii pietonale propuse / incinta			1.052,00	5,21
Zone verzi amenajate propuse / incinta			636,70	3,16
Teren arabil in extravilan	20.177,00	100,00		
TOTAL GENERAL	20.177,00	100,00	20.177,00	100,00

b) Relationari intre functiuni:

Deoarece terenul in cauza se afla amplasat adiacent str. D Tichindeal, ceea ce determina un acces facil, in rest invecinandu-se la vest cu un canal de desecare Cn 1515, iar la sud si nord doar cu terenuri agricole, este adiacent UTR nr. 22, consideram ca prin propunerile urbanistice din cadrul actualului PUZ respecta specificul zonei.

c) Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

In momentul de fata terenul in cauza este liber de constructii.

d) Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:

Functiunea propusa nu necesita asigurarea de servicii externe zonei.

e) Asigurarea cu spatii verzi:

Conform HGR525/96, pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate minim 2mp/locuitor. Pe terenul in cauza s-a propus realizarea unui numar de 25 de loturi destinate construirii de locuine individuale. Aproximand un numar de 4 persoane/locuinta rezulta ca suprafata de zona verde de incinta necesara este de 200mp ($4 \times 25 \times 2 = 200$), suprafata propusa in cadrul PUZ fiind de 636,70mp. Pe fiecare lot in parte se vor amenaja zone verzi conform legislatiei in vigoare.

f) Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate:

Nu putem spune ca zona studiata se afla intr-o zona de risc major din punct de vedere al elementelor naturale aflate in zona.

g) Distante fata de zone protejate:

In conformitate cu NTE 003/04/2000, care stabileste limitele zonei de protectie privind culoarul de trecere pentru functionarea LEA 110kV si LES 20kV, nu se vor amplasa constructii de nici un fel in acest perimetru.

h) Principalele disfunctionalitati:

Principalele disfunctionalitati sunt acelea ca terenul in cauza este traversat de o linie electrica de inalta tensiune LEA 110kV si o linie electrica subterana LES 20kV, paralela cu strada Dimitrie Tichindeal, la o distanta de 8,70m fata de coltul postului de transformare (conform aviz OMV Petrom SA). De asemenea pe teren intre postul de transformare si str. Dimitrie Tichindeal, se mai gasesc inca 5 linii electrice LEA/LES 20kV.

i) Indici urbanistici propusi:

Regimul de inaltime maxim propus va fi de D+P+1E+M ($H_{\text{maxim}} = 12\text{m}$)

POT_{minim}=0,00%
CUT_{minim}=0,00

POT_{maxim}=40,00%
CUT_{maxim}=1,20

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare:

a) Alimentarea cu apa:

Construcțiile se vor racorda la rețeaua de distribuție a apei potabile, situate la limita estică a terenului pe str. D Tichindeal, prin extinderea acesteia pe cheltuiala beneficiarului. Rețelele edilitare se vor realiza 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.

Pentru conductele de aducțiune/distribuție se vor utiliza materiale avizate conform OMS nr. 275/2012 privind aprobarea Procedurii de Reglementare Sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice, amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apă potabilă.

Pe conductele de distribuție propuse se vor prevedea hidranți de incendiu conform Normativ NP133-2013 – “Normativ privind proiectarea execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților”, prin piese de legătură aferente, precum și construcțiile anexe necesare bunei funcționări și exploatare a acestora.

La întocmirea documentațiilor se vor avea în vedere prescripțiile normativelor și standardelor specifice aflate în vigoare la data întocmirii acestora, precum și condițiile impuse de avizele și acordurile emise solicitate prin Certificatul de urbanism (CU)

Montarea hidranților exteriori se face cu elementele de legătură de preferință termosudabile din teurile montate, stut de lungimi diferite, cot cu talpa, corp hidrant, conform stărilor și normativelor în vigoare, în amplasamentele prevăzute în planșa – 04A -Reglementări edilitare. Normativul de pază pentru stingerea incendiilor și STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apă necesare în caz de incendiu.

b) Canalizare: - menajeră, pluvială

Apele uzate menajere rezultate de la fiecare lot, vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare de incintă ce se va racorda la rețeaua de canalizare existentă, prin extinderea acesteia pe cheltuiala beneficiarului. Rețelele edilitare se vor realiza 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.

Preluarea apelor pluviale aferente terenului studiat, se va face prin jghebur și burlane racordate la rețeaua de canalizare pluvială existentă, ce se va extinde pe cheltuiala beneficiarului.

Toate rețelele se vor poza la adâncimea minimă de îngheț – 0,8m, pe un pat de nisip de 15cm grosime, apoi umplerea santului cu pământ până deasupra generatoarei superioare a conductei, cota de la care se va continua cu straturi succesive de max 30cm, bine compactate. În zona carosabilă, partea superioară a santului se va umple cu balast 50cm, macadam, după care se vor reface straturile componente ale căii de rulare.

c) Telecomunicații:

Este necesară extinderea rețelei existente în zona în vederea asigurării necesarului de posturi telefonice pentru locuințele ce urmează să se construiască. Distribuția către noul abonat va fi realizată aerian, pe stâlpi comuni cu stâlpii de beton ai rețelelor electrice, în principal, rețelele vor urmări căile de acces (străzi, alei, etc) astfel încât echipamentele de conexiuni să fie amplasate pe domeniul public.

d) Alimentare cu energie electrică:

Noii consumatori se vor racorda la rețeaua electrică existentă în zona, situată la limita estică a terenului – str. D Tichindeal. Bransamentul se va realiza aerian, pe stâlpi de beton în lungul căii de circulație, și va fi prevăzut un bloc de măsură și protecție corespunzător puterii din cererea de bransament.

Se vor respecta distanțele de siguranță specificate în urma obținerii avizului de amplasament eliberat de SC Enel Distribuție Banat SA. Pentru instalațiile electrice proiectate stabilirea soluțiilor se va face cu respectarea prevederilor legilor și normativelor în vigoare.

e) Alimentare cu gaze naturale:

În zona nu există rețea de distribuție a gazelor naturale – conf. aviz Delgaz Grid S.A. nr. 752/31.10.2017.

f) Alimentarea cu energie termică:

În zona nu există rețea de termoficare. Alimentarea cu căldură se va face cu ajutorul unor centrale termice proprii cu combustibil solid sau pe curent electric.

Pentru instalația de căldură, proiectarea și stabilirea soluțiilor, se va face cu respectarea prevederilor legilor și normativelor în vigoare.

g) Gospodărire comunala:

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv în pubele din PVC și vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale localității. Beneficiarul va fi obligat să încheie un contract de prestări servicii cu societatea de salubritate. Pubelele vor fi amplasate pe platforme betonate, ușor de întreținut și curățat.

3.7 Protecția mediului:

a) Diminuarea surselor de poluare:

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

b) Depozitarea controlată a deșeurilor:

Deseurile rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi transportate de către proprietar, pe cheltuială proprie, în zonele special amenajate ale localității, pentru depozitarea acestui fel de deșeurii; nu se vor depozita nici măcar temporar pe terenurile virane din jurul amplasamentului.

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către proprietar în pubele amplasate în interiorul parcelei, beneficiarul fiind obligat să încheie un contract de prestări servicii cu societatea de salubritate.

c) Refacerea peisagistică:

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

d) Eliminarea disfuncționalităților:

Nu este cazul.

3.9 Obiective de utilitate publică:

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

4. CONCLUZII:

Prin realizarea obiectivului propus se mobilează partea de nord-vest a extravilanului Municipiului Arad, se creează noi locuri de muncă și se îmbogățește fondul construit al localității cu construcții realizate din materiale durabile, de bună calitate.

În urma elaborării și aprobării prezentului PUZ, se va trece la obținerea autorizațiilor în vederea construirii obiectivelor propriu-zise, ca mai apoi să se treacă la realizarea efectivă a clădirilor și dotărilor aferente zonei de industrie nepoluantă, depozitare și servicii.

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

Întocmit,
Arh. Dinulescu Nicoleta

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism:

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el detaliind reglementarile acestuia. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ. RLU si PUZ aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei.

2. Baza legala a elaborarii:

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau: Regulamentul General de Urbanism (aprobat prin HGR nr.525/1996), Ghidul de aplicare al RGU (aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000), reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile RLU aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

- Legea 50/1991 actualizata si normele sale de aplicare conform Ordinului nr. 839/2009
- Legea Fondului Fuciar nr.18/1991 republicata
- Legea Administratiei locale nr.215/2002
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor nr. 54/1998
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, actualizata
- Legea privind calitatea in constructii nr.10/1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr.82/1998 pt aprobarea O.G nr. 43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996 actualizata
- H.G 1076/2006 al Ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului
- Codul Civil actualizat
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr.213/1998

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin hotarare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute in Certificatul de Urbanism.

3. Domeniul de aplicare:

P.U.Z si R.L.U aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei, si pot fi utilizate la:

- eliberarea Certificatelor de Urbanism si emiterea Autorizatiilor de Construire pentru obiective din zona ce nu necesita studii aprofundate
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z aprobat
- declansarea unor P.U.D – uri necesare detalierii amplasamentului

Schimbarea de tema-program la un P.U.Z aprobat duce la necesitatea reactualizarii documentatiei. Noua documentatie se va supune aceleiasi proceduri de avizare-aprobare ca la P.U.Z-ul initial

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

4.a Terenuri agricole in extravilan:

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

Autoritatile administratiei publice locale vor urmarii, la emiterea Autorizatiei de Construire, gruparea suprafetelor de teren destinate constructiilor, in vederea evitarii prejudicierii activitatilor agricole.

Se vor asigura utilitatile necesare functionarii obiectivelor propuse conform avizelor obtinute, fara a fi afectat mediul inconjurator. Sistematizarea terenului va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile.

a.1 Utilizari permise:

-lucrari de utilitate publica de interes local, admise in conditiile legii, pe baza unor documentatii specifice, aprobate de organismele competente conform legii

a.2 Utilizari permise cu conditii:

-retele tehnico-edilitare se vor amplasa grupat, in imediata apropiere a cailor de comunicatii

a.3 Utilizari interzise:

- nu se admit constructii pe terenuri de clasa I si II de calitate, terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare sau plantate cu vii si livezi

4.b Resursele subsolului:

In cazul identificarii de zone cu resurse naturale, pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.c Resursele de apa:

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii este permisa cu conditia racordarii la reseaua de apa si canalizare existente.

4.d Colectarea deseurilor:

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele din PVC si vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale localitatii. Beneficiarul va fi obligat sa incheie un contract de prestari servicii cu societatea de salubritate. Pubelele vor fi amplasate pe platforme betonate, usor de intretinut si curatat.

4.e Protejarea patrimoniului natural construit:

In vederea protejarii patrimoniului natural si construit, se vor respecta prevederile avizului emis de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale – Directia Judeteana pentru Cultura Arad.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii ce vor fi amplasate pe teren, conform planul de reglementari urbanistice.

Se vor respecta toate conditiile impuse de avizele solicitate prin CU.

Se vor respecta intrarile si iesirile carosabile, precum si sensurile de circulatie impuse.

Se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile tehnico-edilitare.

5.a Siguranta in constructii:

Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind constructiile propuse

5.a.1 Utilizări permise:

- se va autoriza executia constructiilor cu functiunea de : zona destinata locuintelor, spatii verzi amenajate

-se vor autoriza lucrari de lotizari, dezmembrari sau alipiri dupa caz

5.a.2 Utilizări permise cu condiții:

-se vor autoriza constructii numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate (P.U.Z), cu respectarea prevederilor si conditiilor puse de acestea, in cazul in care se doresc a se amplasa alte functiuni decat cele prevazute in actualul P.U.Z.

5.a.3 Interdicții permanente:

- nu se vor autoriza activitati care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe.

- nu se vor amplasa constructii cu regim de inaltime mai mare de D+P+1E+M

- nu se vor amplasa constructii cu inaltime mai mare la coama de 12m

5.b Expunerea la riscuri naturale:

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

5.c Expunerea la riscuri tehnologice:

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție de la prevederile specificate mai sus, construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

- Riscuri datorate rețelelor și instalațiilor tehnoco-edilitare și cailor de comunicație, ca surse de zgomot și poluare
- Riscuri datorate activităților industriale și agrozootehnice ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului și solului
- Riscuri datorate posibilităților de avariere a unor construcții și amenajări (baraje, diguri, viaducte) datorită cutremurelor, inundațiilor sau fenomene meteorologice periculoase.

Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor:

5.c.1 Utilizări permise:

- orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora

5.c.2 Utilizări permise cu condiții:

- toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servitutilor de utilitate publică existente sau propuse, pt. rețelele tehnico-edilitare, cai de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, precum și a exigentelor Legii 10/1995 cu toate modificările ulterioare privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea populației și protecția mediului.

5.c.3 Utilizări interzise:

- toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituti legal instituite pt. lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile.

Se vor respecta prevederile avizelor solicitate în Certificatul de Urbanism nr. 1495 din 21.07.2017

- *Avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale –*
- *Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Inspectoratul General al Poliției Române*
 - Înainte de începerea lucrărilor, constructorul va solicita aviz pt. semnalizarea rutieră temporară conform "Normelor Metodologice Comune M.A.I / M.T nr. 1112/411/2000, privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pt. protejarea drumului.
- *Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Departamentul pentru Situații de Urgență –*
- *Avizul Ministerului Apărării Naționale – cu respectarea următoarelor condiții:*
 - Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentelor și zonelor funcționale prevăzute în documentație
 - Nu vor fi afectate sub nici o formă activitățile militare, terenurile, construcțiile sau instalațiile de orice fel, aflate în administrația Ministerului Apărării Naționale
 - Încălcarea condițiilor de mai sus atrage după sine anularea avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarului
 - În vederea obținerii Autorizației de construire este necesar obținerea Avizului specific al Statului Major General
- *Avizul Ministerului Afacerilor Interne – cu următoarele condiții:*
 - Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.
- *Avizul Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare –*
- *Avizul Serviciului Român de Informații –*
- *Avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale, Direcției Județene pentru Cultură Arad – cu respectarea următoarelor condiții:*
 - Titularul de investiție are sarcina de a opri lucrările și de a anunța DJC Arad și Primăria localității asupra descoperirilor, în cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură, apar puncte cu vestigii arheologice, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Se vor respecta prevederile avizelor solicitate în Certificatul de Urbanism nr. 1495 din 21.07.2017

- *Avizul Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare –*
- *Avizul E-distributie Banat – cu respectarea următoarelor condiții:*

- Este interzisă construirea de clădiri sub LEA 110kV, LEA 20kV cf. NTE 003/04/00;
- Nu se vor amplasa nici un fel de construcții în culoarul liniei de 110kV (37m) adică 18,50m distanță măsurată de la axul LEA ex. stanga-dreapta cf. NTE 003/04/00;
- Distanța minimă de apropiere măsurată pe orizontală între planurile vert. det. de conductorul extrem la deviație max. a LEA 20kV ex. și cel mai apropiat elem. Al clădirilor pr., fara să constituie traversare, va fi de min 3m aprox 6m din axul LEA cf. NTE 003/04/00;
- Distanța min. de apropiere măsurată pe orizontală între axul LEA 110kV, LEA 20kV ex. și cel mai apropiat element al construcției cu pericol de incendiu va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlپ din zona de apropiere cf. NTE003/04/00;
- Distanța de siguranță mas. În plan oriz. Între traseul cablului electric (LES 20kV) și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de min.0,6m cf. NTE 007/08/00;
- Distanța minimă mas. Pe verticală în zona LEA, între cond. Inferior al LEA și partea carosabilă după amenajarea terenului va fi 7m, NTE 003/04/00;
- Stâlpii LEA 0,4 kV se vor menține la min. 0,20m față de bordura la traversare și apropiere;
- Dist. de sig. (apropiere) între bordura drumului spre trotuar și LES ex. să se mențină la min. 0,5m iar la traversare distanța măsurată în ax drum va fi min 1m; Tubul de protecție va depăși bordura cu cca. 0'5m;
- Distanța min. mas. Pe orizontală (TRAVERSARE) între armăturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundația stp. LEA 0,4kV va fi egală cu înălțimea stp. (PE 106/2003)
- Distanța min. măsurată pe orizontală între conductă subterană de apă pr. și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlپ LEA ex. să fie 2m, cf. NTE 003/04/00;
- Dist. de sig. mas. în plan oriz. (APROPIERE) între conductă subterană de apă, canal pr. Si LEA 20kV ex. va fi min. 0,5 (0,6m pt adâncimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), cf. NTE 007/08/00;
- Dist. de siguranță mas. în plan vertical, (INTERSECȚIE) între conductă subterană de apă, canal pr. și LES 20kV ex. va fi min 0,25m, NTE 007/08/00;
- Dist. minimă pe oriz. Între perețele conductei subterane de distrib. gaz pr. și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlپ LEA ex., va fi min. 5m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003;
- Dist. min. de APROPIERE pe oriz. Între armăturile metalice supraterane ale conductei subterane de apă, gaz (robinete, reglatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA ex., respectiv baza stâlpilor la TRAVERSARE, va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlپ din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;
- La TRAVERSARE conductă de gaz va supratraversa LES ex.. În caz contrar, conductă de gaz se va proteja în tub de protecție pe o lung. de 0,8m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu rasuflători, cf. I6. Unghiul min. de traversare este de 60grade. Distanța de siguranță în plan vertical va fi de min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00;
- Distanța de sig. în plan oriz., la apropiere, între perețele conductei subterane de gaz și LES 20kV, va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mări la 1,5m dacă LES este protejat în tub, NTE 007/08/00.
 - *Avizul OMV Petrom* – cu respectarea următoarelor condiții:
 - În zona propusă se află amplasată linia electrică subterană LES 20kV având o zonă de protecție de 5m de o parte și de alta a traseului cablului.
 - *Aviz SC Telekom Romania Communications SA* -
 - *Avizul Delgaz Grid SA* –

6.a. Orientarea față de punctele cardinale:

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure gradul de însorire minim admis, adică o oră și jumătate în timpul solstiului de iarnă.

6.b. Amplasarea față de aliniament:

Construcțiile se vor amplasa retrase față de aliniament cu minim 3m și maxim 10m.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Pentru oricare din situațiile în care construcțiile propuse nu se pot încadra în prevederile prezentului Regulament de Urbanism, este necesară elaborarea și aprobarea prealabilă a unui nou P.U.Z., în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

6.c. Amplasarea în interiorul parcelei:

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe. Distanța minimă între două construcții amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

În interiorul fiecărei parcele, construcțiile se vor amplasa în regim izolat, retrase cu minim 3,00m și maxim 10m față de limita de proprietate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă sunt amplasate în interiorul zonei edificabile stabilite pentru fiecare lot în parte și respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și celor prevăzute în planșa de Reglementări Urbanistice, memoriu de prezentare și prezentul Regulament Local de Urbanism.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, astfel încât să se asigure accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin 2 fațade ale clădirilor, precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se încadreze în suprafețele edificabile propuse.

6.d. Amplasarea față de drumurile publice:

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, întreținere și exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele termice, electrice, de telecomunicații, precum și alte instalații ori construcții de acest gen

6.e. Amplasarea față de cai ferate din administrația SNCFR:

Nu este cazul

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

7.a. Accese carosabile:

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

- se va asigura accesul carosabil direct între parcele și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.
- rezolvarea acceselor carosabile pentru construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire (act emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare), eliberate de administratorul acestora.
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Accesul în incintă se realizează din str. Tichindeal aflată în intravilanul municipiului Arad, prin intermediul unei străzi nou create, de categoria a IV-a cu lățimea carosabilă de 6m, având pe una dintre laturi un trotuar de 1,50m, prin racord carosabil al drumului de incintă la str. Tichindeal. De asemenea se va înființa o stădă nouă, paralelă cu str. Tichindeal la o distanță de 300m măsurată din axul str. Tichindeal până în axul străzii propuse, ce va avea lățimea de 6m cu trotuare pietonale de o parte și de alta cu lățimea de 1,50m fiecare, ce va facilita pe viitor circulația din zonă.

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.303/2016.

Realizarea acceselor și a drumurilor propuse se va face prin grija și pe cheltuielile inițiatorului PUZ.

7.a.1 Utilizări permise

- construcțiile ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

7.a.2 Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

7.b. Accese pietonale:

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

- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplină siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

7.b.1 Utilizări permise

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

7.b.2 Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesurile pietonale.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Conform avizului emis de Compania de Apa Arad SA cu nr. 19953 din 17.10.2017 în zona există rețele publice de apă potabilă și de canalizare menajeră și pluvială.

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,
 - beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, dacă aceasta are capacitatea necesară să preia noii consumatori,
 - beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente dacă acestea nu pot prelua noii consumatori,
 - beneficiarul se obligă să construiască rețele noi pe cheltuiela proprie, dacă acestea nu există în zonă
- În zonă există următoarele utilități: - rețele publice de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, curent electric

8.a. Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.
- lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

8.b. Realizarea de rețele tehnico – edilitare

- Avizul Administrației Naționale "Apele Române" – Administrația Bazinală de apă Mureș - cu următoarele condiții:
 - Apa potabilă se va asigura prin extinderea rețelei de apă potabilă existente pe str. D Tichindeal. Rețeaua propusă va fi din PEHD o 125mm. Apa din rețea va fi utilizată în scop igienico sanitar pt. viitorii locuitori. Pe fiecare branșament se va monta câte un debitmetru.
 - În vederea asigurării apei pt. stingerea incendiilor, rețeaua de distribuție se va echipa cu hidranți supraterani la distanțe de 100m unul față de altul și cu camine de vane pt. sectorizarea rețelei. Beneficiarul obiectivului va solicita și obține avizul de la instituția abilitată în acest sens.
 - Apele uzate menajere se vor scurge într-un colector din PVC multistrat o 315mm care se va conecta la rețeaua de canalizare existentă pe str. D Tichindeal, fiecare parcelă se va conecta prin câte un racord de canalizare la colectorul propus.
 - Apele pluviale convenționale "curate", colectate de pe acoperișurile clădirilor vor fi preluate de rețeaua pluvială de incintă și dirijate spre spațiile verzi.
 - Apele pluviale posibil poluate cu hidrocarburi colectate de pe platformele de parcare vor fi preluate prin guri de scurgere în alta rețea colectoră de pluvială care va conduce spre un separator de hidrocarburi. Efluentul rezultat din separatorul de hidrocarburi va fi deversat într-un bazin de retenție pt. apele pluviale având un volum de 60mc; preaplinul acestui bazin va fi dirijat controlat spre rețeaua de canalizare pluvială existentă în str. D Tichindeal. Beneficiarul are obligația de a corela capacitatea separatorului de hidrocarburi cu mărirea suprafețelor care generează debitul apelor pluviale.
- extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar în sistem îngropat.

- cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul direct interesat.
- realizarea rețelelor edilitare se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- realizarea extinderilor sau a marilor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor (beneficiar) a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale.

8.c. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.
 - rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

9.a. Parcelarea:

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- Front la strada de minim 8m pentru clădiri înscrise și de minim 12m pentru clădiri izolate sau cuplate
- Suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înscrise și, respectiv, de minim 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Să aibă asigurat accesul la un drum public
- Să fie asigurată echiparea tehnico-edilitară necesară
- Forma și dimensiunile loturilor să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament

10. Regulă cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri și parcaje:

10.a. Spații verzi:

- se vor respecta prevederile HGR 525/1996, respectiv: - pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuințe, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.
- zona verde amenajată în interiorul incintei va fi plantată cu gazon decorativ.
- spațiile verzi vor fi realizate cât mai compact.

10.b. Împrejmuiri:

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

Împrejmuirea parcelelor se va face cu elemente cu înălțime maximă 2,5m, din materiale de preferință transparente la frontul stradal și opace în rest.

Împrejmuirile cu caracter temporar se vor aproba doar pe durata executării lucrărilor de construcții, după care se vor dezafecta. Se recomandă ca aceste împrejmuiri să fie bine ancorate și să fie prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte față de cele ale mediului ambiant pentru o mai bună vizibilitate.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclama comercială, în condițiile legii.

10.c. Parcaje:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acceselor în afara domeniului public. Numărul locurilor de parcare se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform prevederilor H.G.R nr. 525/1996

- parcare și gararea autovehiculelor se va face în interiorul fiecărui lot în parte
- nu se va accepta parcare pe spații publice
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

11. Unitati si subunitati functionale:

Funcțiunea existentă: - teren arabil in extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic

Funcțiunea propusă: - zona locuinte individuale si dotarilor complementare ale acestora

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spatii verzi amenajate, odihna, agrement, dotari tehnico – edilitare, cai de comunicatie

a. Li – Zona locuinte individuale – subzone:

Li1- Zona locuinte individuale cu loturi cu dimensiunile de 19,05mx26,30m, cu exceptia lot nr.1 si lot nr.2

Li2 - Zona locuinte individuale cu loturi cu dimensiunile de 19,25mx26,30m

b. Li2 – Zona locuinte individuale –

c. C - Cai de comunicatie – subzone:

Cc – Cai de comunicatie rutiera – strazi noi propuse

Cp – Cai de comunicatie pietonala – trotuare propuse

d. SP – Spatii plantate – zone verzi amenajat

ZONIFICARE FUNCTIONALA		
Tipul unitatii functionale	Situatia existenta	Situatia propusa
A – teren agricol	Teren agricol in extravilan	
L – Zona locuinte individuale (Li1, Li2)		Zona destinata locuintelor individuale si dotarilor complementare
C - cai de comunicatie – Rutiera Cc Pietonala Cp	Str. Tichindeal	Circulatii carosabile de incinta Circulatii pietonale de incinta
SP – spatii plantate, zone verzi amenajate		Zone verzi amenajate
TE – echipare tehnico-edilitara	Alimentare cu energie electrica Alimentare cu apa potabila Rețele de canalizare menajera Rețele de canalizare pluviala	Extindere rețele existente : apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, curent electric

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

- zona locuinte individuale si dotari complementare

a. Utilizarea functionala a terenurilor

a.1 Utilizari permise cu autorizare directa :

- locuinte individuale

- suprafetei de implantare a aconstrucțiilor – suprafetei edificabile

- indicilor de ocupare ai terenului POT=40%, CUT=1,20

- regimului maxim de inaltime: D+P+1E+M

- inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 12m masurati de la cota terenului natural

- asigurarii unui numar de minim 1 loc de parcare/ apartament in interiorul lotului

- asigurarii in interiorul lotului a unei suprafete de zona verde amenajata de minim 2mp/persoana

- locuinte colective cu un numar maxim de 3 apartamente cu conditia respectarii:

- suprafetei de implantare a aconstrucțiilor – suprafetei edificabile

- indicilor de ocupare ai terenului POT=40%, CUT=1,20

- regimului maxim de inaltime: D+P+1E+M

- inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 12m masurati de la cota terenului natural

- asigurarii unui numar de minim 1 loc de parcare/ apartament in interiorul lotului

- asigurarii in interiorul lotului a unei suprafete de zona verde amenajata de minim 2mp/persoana

- garaje si anexe gospodaresti

a.2 Utilizari permise cu conditii :

Activitati permise cu conditia elaborarii PUZ:

- alte activitati care nu se incadreaza in functiunea propusa sau in functiunile complementare admise in zona conform pc. III - Zonificare functionala

a.3 Utilizari interzise:

- orice activitati care creeza probleme de mediu, probleme de sanatate ale populatiei, sau care sunt prevazute in avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism ca fiind interzise.

b. Conditii de ocupare a terenurilor

Terenurile parcelate, pentru a fi construibile, trebuie să îndeplinească următoarele conditii:

- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare unei funcționări în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;
- asigurarea accesului la drumul public existent direct sau prin servitute;
- se va respecta parcelarea propusă prin actualul P.U.Z. în condițiile aprobării acestuia.

c. Regimul de inaltime al constructiilor

Regimul maxim de inaltime va fi de **D+ P+1E+M, Hmaxim=12m** (raportat la cota terenului natural)

d. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare maxim al terenului va fi **POT_{maxim}=40%**, iar coeficientul de utilizare a terenului va fi **CUT_{maxim}= 1,20** pentru intreaga zona studiata.

e. Delimitarea zonei edificabile:

Zona edificabila se va delimita astfel in functie de subzone:

Li1 – retragere 3,00m fata de limita nordica

- retragere 3,50m fata de limita vestica
- retragere 1,00m fata de limita estica
- retragere 6,00m fata de limita sudica

Exceptie de la aceasta regula face lotul nr. 1 care nu va respecta retragerea de 1,00m fata de limita estica, si va respecta retragerea obligatorie fata de LEA 110kV, prevazuta in avizul E-distributie Banat.

Li2 – retragere 3,00m fata de limita nordica

- retragere 1,00m fata de limita vestica
- retragere 3,50m fata de limita estica
- retragere 6,00m fata de limita sudica

f. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

- **FATADE:**

Pentru fatade se vor putea folosi urmatoarele materiale: zugraveli lavabile structurate sau simple, placaje aparente, placi compozite cu miez din polietilena, sau placaje ceramice, tamplarii PVC, lemn sau AL .

- **ACOPERISURI:**

Se vor realiza invelitori in doua ape pe sarpanta de lemn acoperita cu tigla, placi bituminoase sau materiale similar omologate; invelitori tip terasa.

- **GARAJE:**

Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul fiecarui lot in parte, unde se vor putea construi garaje independente sau inglobate in constructiile propuse.

- **IMPREJMUIRI:**

Imprejmuirea parcelelor se va face cu elemente cu inaltime maxima 2,5m, din materiale de preferinta transparente.

g. Stationarea autovehiculelor:

Stationarea autovehiculelor se va putea face doar in interiorul fiecarui lot in parte.

V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

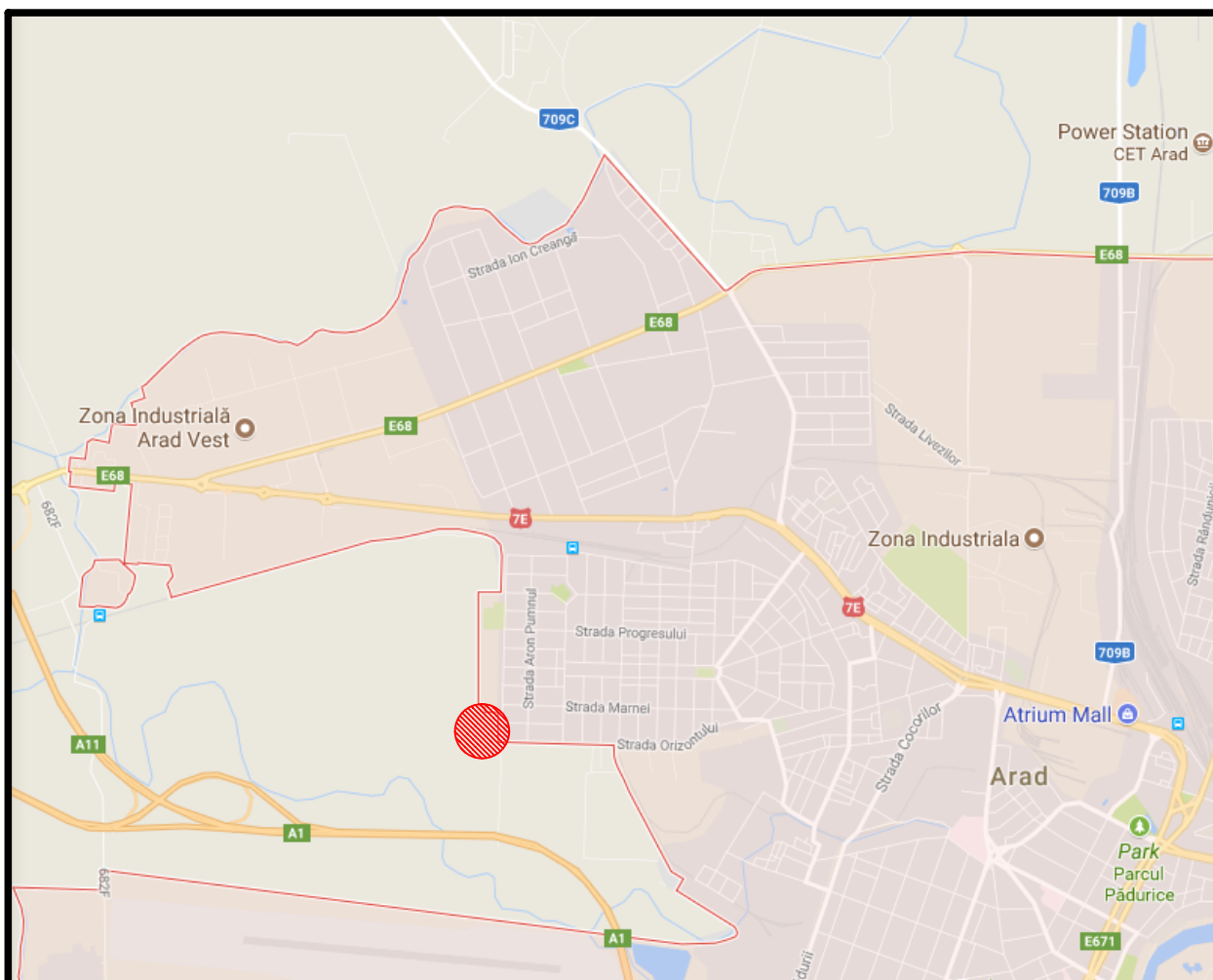
Funcțiunea propusa zonei este cea de zona locuinte individuale. Funcțiunii principale i se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin regulament, care stabilesc caracteristici similare și cărora li se pot aplica același set de prescripții. Suprafata de teren aferenta PUZ nu este incadrata inca in nici un UTR, fiind limitrofa UTR nr.22. UTR – urile sunt instrumente operationale in sprijinul reglementarilor din PUZ, delimitate conventional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala; se contureaza pe strazi, limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese. Stabilirea UTR. Se face in cadrul PUG,

preluindu-se ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale in cadrul PUZ. Pentru unitatile si subunitatile ce caracteristici similare se pot formula si aplica aceleasi set de prescriptii.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

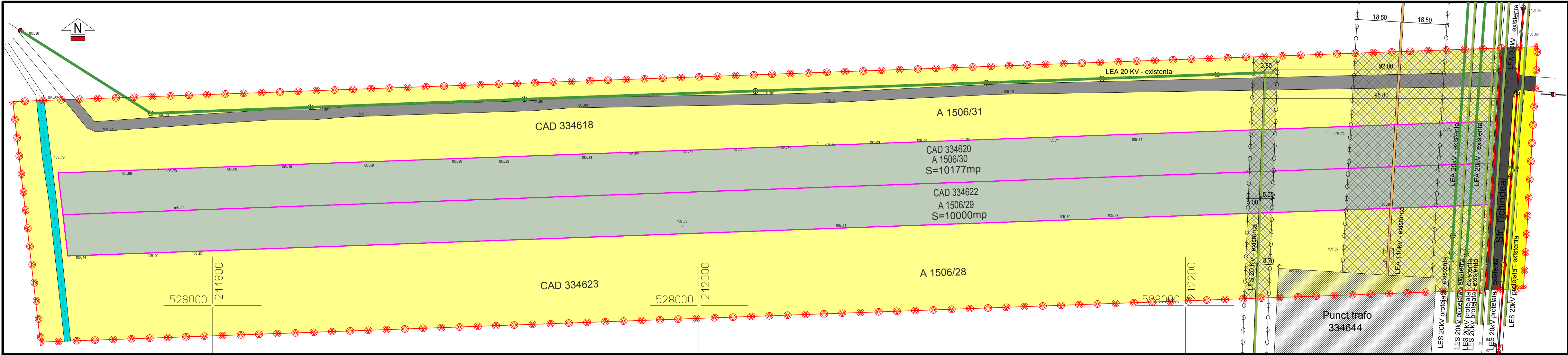
Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit:
Arh. Dinulescu Nicoleta



PLAN DE INCADRARE IN ZONA f.s.

EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNETURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data
 S.C. OBLIQUE S.R.L. Str. Gh. Sincal, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro	S.C. OBLIQUE S.R.L.			Proiect: PUZ - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad Beneficiar: Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir si Elena Florica, Lungu Liliana Angelica Planşa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA
	creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G. proiectant de specialitate: S.C. OBLIQUE S.R.L.			NR. PROIECT 04/2017 FAZA: P.U.Z NR. PLANSA 01A
SEF PROIECT	Arh. DINULESCU-I. N.		SCARA: F.S.	
PROIECTAT	Arh. DINULESCU-I. N.			
	Arh. DINULESCU-I. S.			
INTOCMIT	Arh. DINULESCU-I. S.		DATA: dec. 2018	



LEGENDA:

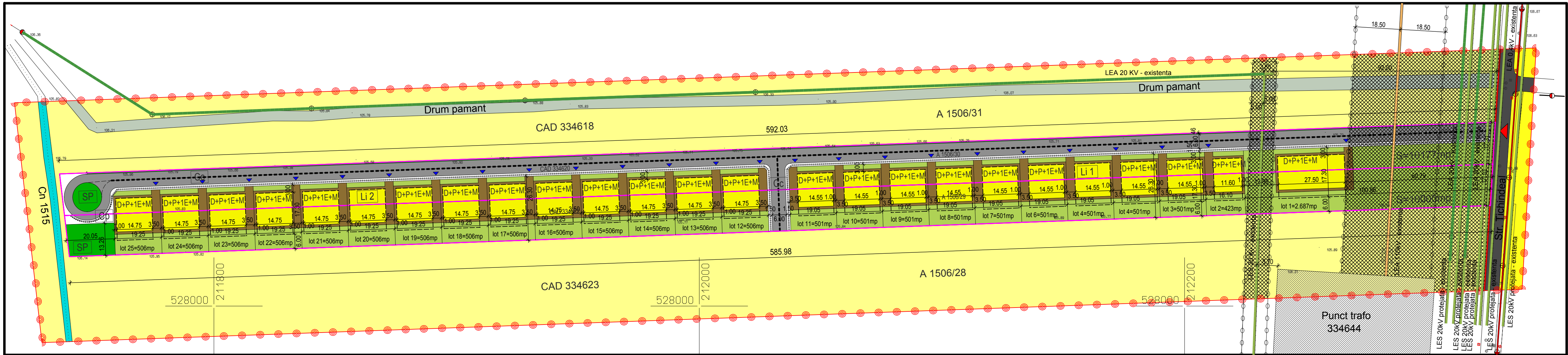
- 23 Suprafata solicitata a fi introdusa in intravilan
- Circulatii rutiere existente - strada asfaltata
- Circulatii rutiere existente - drum de pamant
- 13 Canal de desecare existent in zona studiata
- 3 Zona locuinte existente
- 2 Terenuri agricole existente in zona studiata
- Constructii aflate in zona studiata
- Limita culoar tehnic de protectie LEA / LES - existent
- Zona protectie utilitati LEA / LES
- Linie electrica aeriana (LEA 110kV), inalta tensiune - existenta
- Linie electrica subterana (LES 20kV) - existenta
- Linie electrica aeriana (LEA 20kV) - existenta
- Linie electrica aeriana (LEA 0,4kV) - existenta
- Limite actuale de proprietate asupra terenurilor
- Limita intravilanului existent
- Limita zonei studiate in cadrul PUZ
- Acces auto si pietonal in zona

CF nr.334622 S=10.000mp, Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir
si Madosa Elena Florica

CF nr.334620 S=10.177mp, Lungu Liliana Angelica
Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 20.177mp
Suprafata studiata in cadrul PUZ = 61.430mp

SITUATIA EXISTENTA sc. 1: 1.000

EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data
	S.C. OBLIQUE S.R.L.			Proiect: PUZ - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
	Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO			Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad
	tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559			Beneficiar: Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir si Elena Florica, Lungu Liliana Angelica
	www.geometrica.ro; office@geometrica.ro			NR. PROIECT 04/2017
SEF PROIECT	Arh. DINULESCU-I. N.		SCARA: 1:1000	FAZA: PUZ
PROIECTAT	Arh. DINULESCU-I. N.			
	Arh. DINULESCU-I. S.		DATA: dec. 2018	
INTOCMIT	Arh. DINULESCU-I. S.			NR. PLANSA 02A
				Planşa: SITUATIA EXISTENTA



LEGENDA:

- Limita zonei edificabile propuse in interiorul parcelor
- 3 Zona locuinte individuale propusa (Li 1,2)
- Circulatii rutiere existente - strada asfaltata mentinuta
- Circulatii rutiere existente - drum de pamant mentinut
- Circulatii rutiere propuse pe trasee noi (Cc) / incinta
- Circulatii semicarosabile propuse / loturi
- Trasee pietonale propuse
- 13 Canal de desecare existent in zona studiata
- 3 Zona locuinte existente
- 2 Terenuri agricole existente in zona studiata
- 17 Zona verde amenajata propusa (SP) / incinta
- Zona verde amenajata propusa (SP) / loturi
- Constructii aflate in zona studiata
- Limita culoar tehnic de protectie LEA / LES - existent
- Zona protectie utilitati LEA / LES
- Linie electrica aeriana (LEA 110kV), inalta tensiune - existenta
- Linie electrica subterana(LES 20kV) - existenta
- Linie electrica aeriana (LEA 20kV) - existenta
- Linie electrica aeriana (LEA 0,4kV) - existenta

- Limite actuale de proprietate asupra terenurilor
- Limita intravilanului existent
- Limita zonei studiate in cadrul PUZ
- Acces auto si pietonal in zona
- Acces auto si pietonal lot propus

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
sc. 1 : 1.000

NOTA: mobilarea finala a fiecarei unitati functionale se va realiza prin planurile de situatie aferente obiectivului de investitii la faza de autorizare a constructiilor

POT_{existent} = 0,00% POT_{propus} = 40,00% H_{maxim} = 12m
CUT_{existent} = 0,00 CUT_{propus} = 1,20 D+P+1E+M

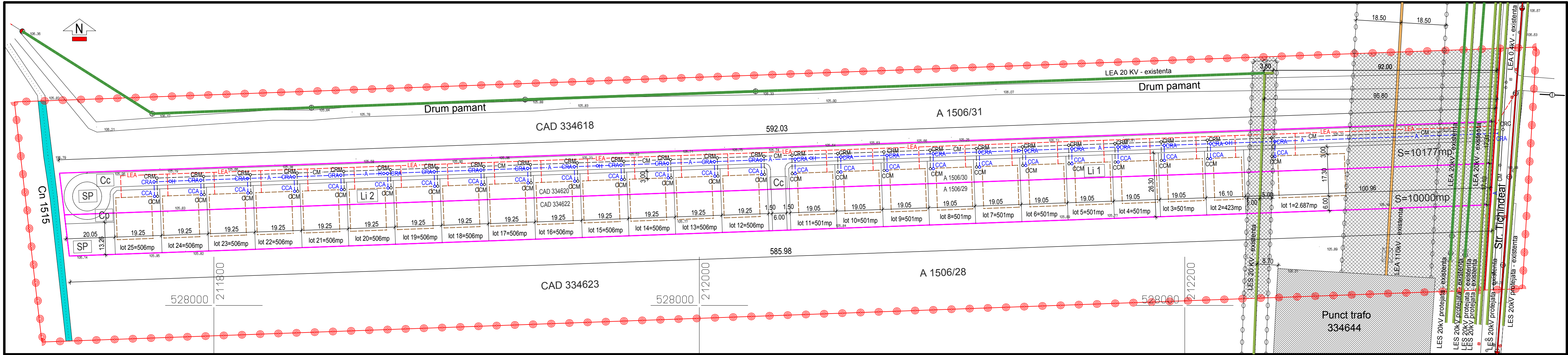
CF nr.334622 S=10.000mp, Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir
si Madosa Elena Florica
CF nr.334620 S=10.177mp, Lungu Liliana Angelica
Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 20.177mp
Suprafata studiata in cadrul PUZ = 61.430mp
Suprafata zona verde amenajata = 636,70mp

BILANT TERITORIAL AFERENT ZONEI STUDIATE					
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPOS		
	mp	%	mp	%	
Loturi locuinte	845,00	1,38	15.545,00	25,30	
Teren arabil	56.383,30	91,78	36.206,30	58,94	
Canal de desecare	306,00	0,50	306,00	0,50	
Circulatii carosabile	3.323,70	5,41	7.112,00	11,58	
Circulatii pietonale			1.052,00	1,71	
Zone verzi amenajate			636,70	1,04	
Constructii	572,00	0,93	572,00	0,93	
Suprafata totala teren	61.430,00	100,00	61.430,00	100,00	

BILANT TERITORIAL AFERENT INCINTA PROPUNERI					
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPOS		
	mp	%	mp	%	
Locuinte propuse / loturi			5.195,00	25,74	
Circulatii semicarosabile propuse / loturi			2.703,00	13,40	
Zone verzi amenajate propuse / loturi			6.802,00	33,71	
Circulatii carosabile propuse / incinta			3.788,30	18,78	
Circulatii pietonale propuse / incinta			1.052,00	5,21	
Zone verzi amenajate propuse / incinta			636,70	3,16	
Teren arabil in extravilan	20.177	100,00			
Suprafata totala teren	20.177	100,00	20.177	100,00	

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1: 1.000

EXPERT					
VERIFICATOR					
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data	
 S.C. OBLIQUE S.R.L. creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G. proiectant de specialitate: S.C. OBLIQUE S.R.L.	S.C. OBLIQUE S.R.L.		Proiect: PUZ - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE		NR. PROIECT
	Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro		Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad		04/2017
	Beneficiar: Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir si Elena Florica, Lungu Liliana Angelica		FAZA: PUZ		
	SEF PROIECT Arh. DINULESCU-I. N.		SCARA: 1:1000	NR. PLANSA	
PROIECTAT	Arh. DINULESCU-I. N.		DATA: dec. 2018	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
INTOCMIT	Arh. DINULESCU-I. N.			03A	



REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA sc. 1: 1.000

LEGENDA:

- Contur zona edificabila propusa
- Constructii existente in zona
- Limita culoar tehnic de protectie LEA / LES - existent
- Zona protectie utilitati LEA / LES
- Linie electrica aeriana (LEA 110kV) inalta tensiune - existenta
- Linie electrica subterana (LES 20kV) - existenta
- Linie electrica aeriana (LEA 20kV) - existenta
- Linie electrica aeriana (LEA 0,4kV) - existenta
- Linie electrica (LEA) - propusa
- Conducta apa rece - propusa
- Conducta canalizare menajera - propusa
- CRM
- CRA
- CCL
- CCA
- H

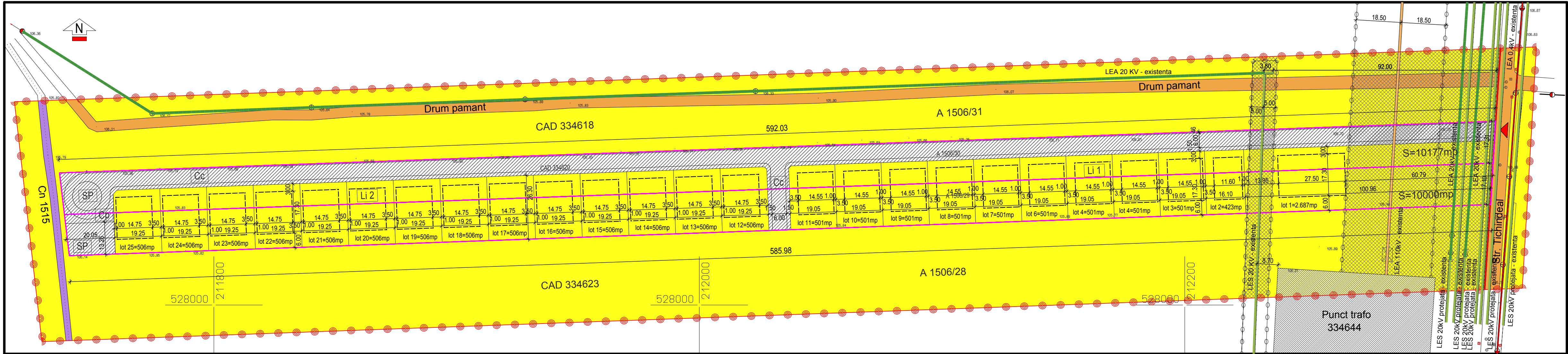
- Limita de proprietate a terenului
- Limita intravilanului existent
- Limita zonei studiate in cadrul PUZ
- Acces auto si pietonal in incinta

REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA
sc. 1 : 1.000

POT_{existent} = 0,00% POT_{propus} = 40,00% H_{maxim} = 12m
CUT_{existent} = 0,00 CUT_{propus} = 1,20 D+P+1E+M

CF nr.334622 S=10.000mp, Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir
si Madosa Elena Florica
CF nr.334620 S=10.177mp, Lungu Liliana Angelica
Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 20.177mp
Suprafata studiata in cadrul PUZ = 61.430mp
Suprafata zona verde amenajata = 636,70mp

EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data
	S.C. OBLIQUE S.R.L.			Proiect: PUZ - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
	Str. Gh. Sincal, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO			Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad
	tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559			Beneficiar: Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir si Elena Florica, Lungu Liliana Angelica
	www.geometrica.ro; office@geometrica.ro			NR. PROIECT 04/2017
SEF PROIECT	Arh. DINULESCU-I. N.		SCARA: 1:1000	FAZA: PUZ
PROIECTAT	Arh. DINULESCU-I. N.			
	Arh. DINULESCU-I. S.		DATA: dec. 2018	
INTOCMIT	Arh. DINULESCU-I. S.			NR. PLANSA 04A
				Planşa: REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA



- LEGENDA:
- 5 Terenuri proprietate publica de interes local
 - Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public
 - 11 Teren proprietate publica de interes national
 - 3 Teren proprietate privata - persoane fizice / juridice
 - Constructii aflate in zona studiata
 - Limita culoar tehnic de protectie LEA / LES - existent
 - Zona protectie utilitati LEA / LES
 - Linie electrica aeriana (LEA 110kV), inalta tensiune - existenta
 - Linie electrica subterana (LES 20kV) - existenta
 - Linie electrica aeriana (LEA 20kV) - existenta
 - Linie electrica aeriana (LEA 0,4kV) - existenta
 - Limite actuale de proprietate asupra terenurilor
 - Limita intravilanului existent
 - Limita zonei studiate in cadrul PUZ
 - Acces auto si pietonal in zona

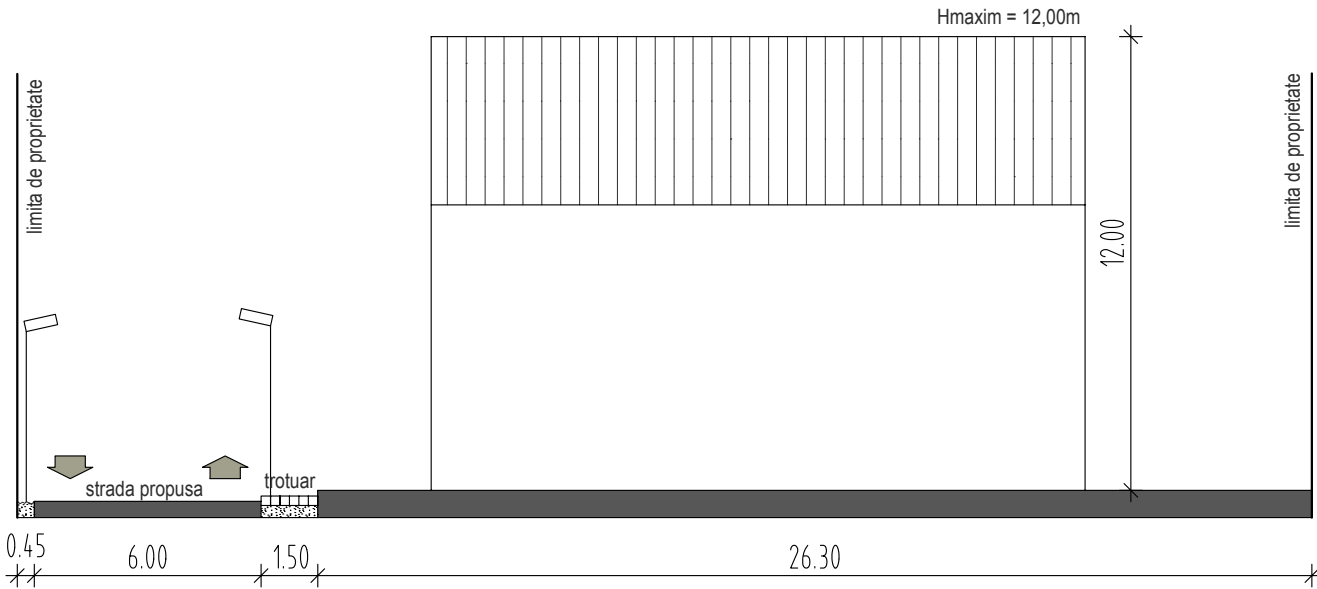
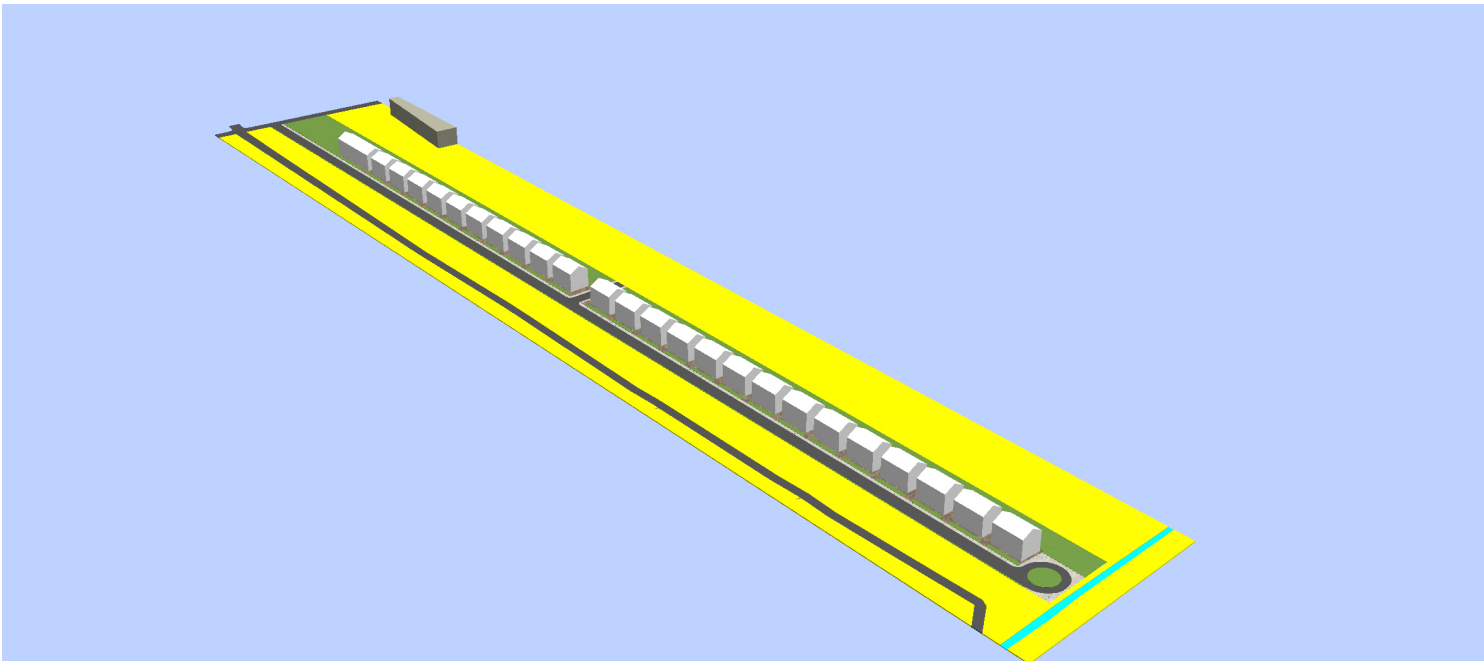
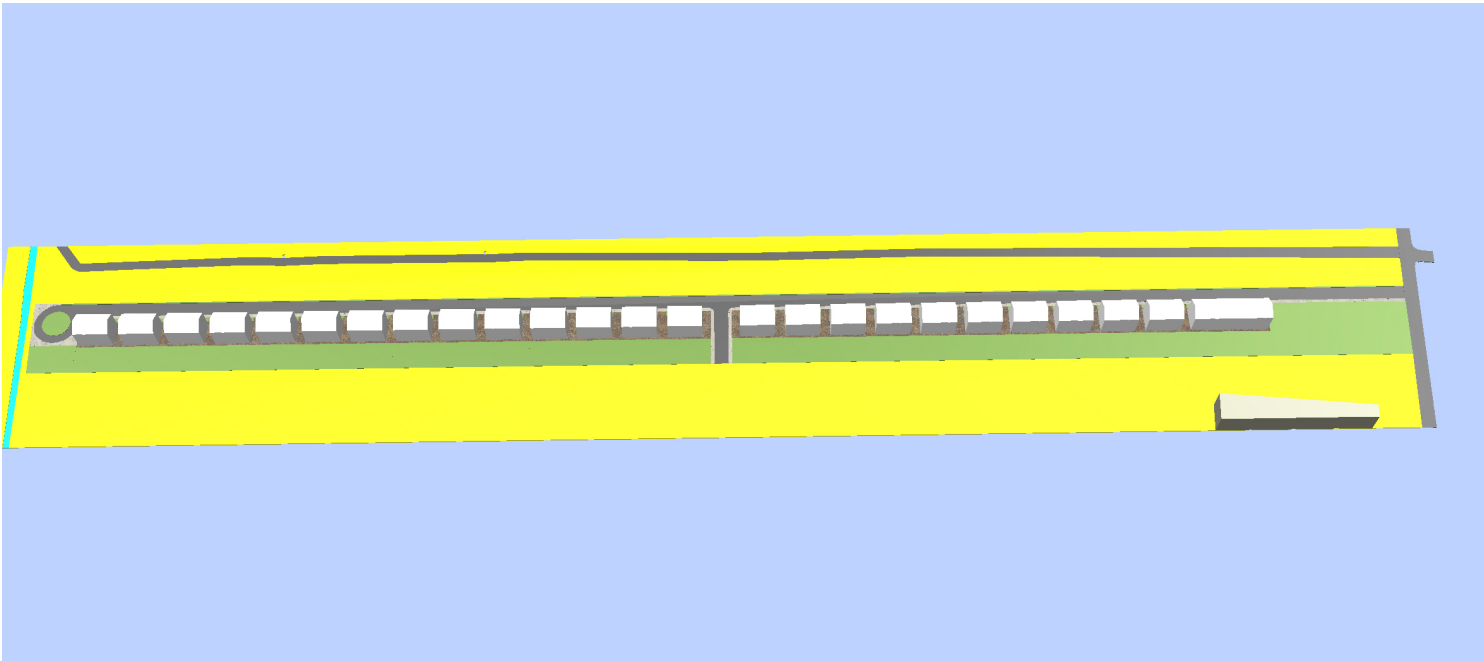
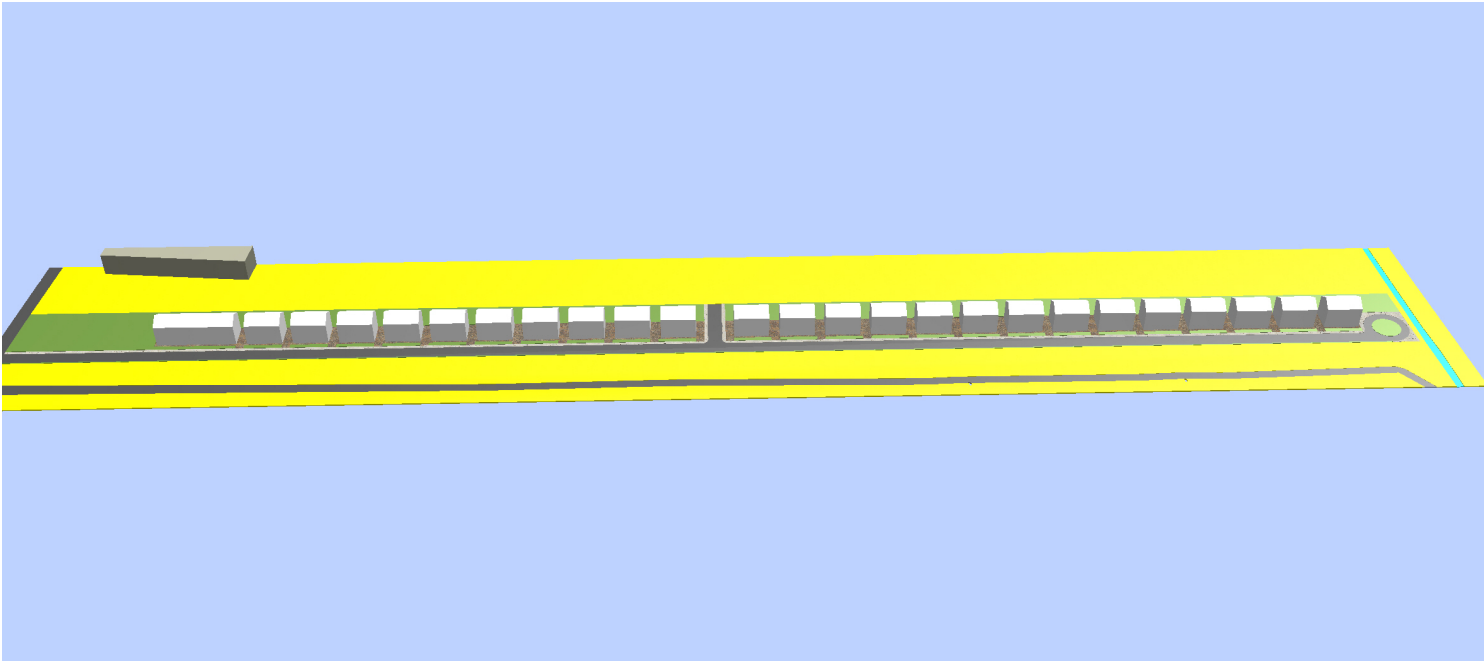
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
sc. 1 : 1.000

POT _{existent} = 0,00%	POT _{propus} = 40,00%	H _{maxim} = 12m
CUT _{existent} = 0,00	CUT _{propus} = 1,20	D+P+1E+M
CF nr.334622 S=10.000mp, Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir si Madosa Elena Florica		
CF nr.334620 S=10.177mp, Lungu Liliana Angelica		
Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 20.177mp		
Suprafata studiata in cadrul PUZ = 61.430mp		
Suprafata zona verde amenajata = 636,70mp		

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR sc. 1: 1.000

EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data
	S.C. OBLIQUE S.R.L.			Proiect: PUZ - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
	Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro			Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad
SEF PROIECT	Arh. DINULESCU-I. N.		SCARA: 1:1000	Beneficiar: Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir si Elena Florica, Lungu Liliana Angelica
PROIECTAT	Arh. DINULESCU-I. N.			FAZA: PUZ
	Arh. DINULESCU-I. S.		DATA: dec. 2018	NR. PLANSA: 05A
INTOCMIT	Arh. DINULESCU-I. S.			Planşa: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

ILUSTRARE URBANISTICA



SECTIUNE sc. 1: 200

EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data
 S.C. OBLIQUE S.R.L. creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G.	S.C. OBLIQUE S.R.L. Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro			Proiect: PUZ - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad
	SEF PROIECT	Arh. DINULESCU-I. N.	SCARA: 1:200	Beneficiar: Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir si Elena Florica, Lungu Liliana Angelica
	PROIECTAT	Arh. DINULESCU-I. N.		
		Arh. DINULESCU-I. S.	DATA: dec. 2018	
INTOCMIT	Arh. DINULESCU-I. S.			Planşa: ILUSTRARE URBANISTICA
				NR. PROIECT 04/2017
				FAZA: P.U.Z
				NR. PLANSA 06A