

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.

0d34142dfada0d199068f78232d800e881300ea92db53742fea8842aad699db1

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 361
din 30 septembrie 2020

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU): „Construire locuință familială P+1E și gard la frontul stradal”, str. Dr. Avramescu Vasile, nr. 5, municipiul Arad, beneficiar: Tornea Mircea Sorin și Tornea Diana Loredana

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 53183 / 31.07.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 41699/A5/25.06.2020, 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. 52964 / A5 / 30.07.2020 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. 17 / 22.07.2020,

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

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

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

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

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

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (19 consilieri prezenți din totalul de 21),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: “Construire locuință familială P+1E și gard la frontul stradal”,

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

1. Beneficiar: Tornea Mircea Sorin și Tornea Diana Loredana;
2. Elaborator: proiectant general SC ARHITECTONIC SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela P. Balogh, pr. nr. 111/2020
3. Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin extrasului C.F. nr. 342315 Arad, are categoria de folosință curți construcții în intravilan și suprafața de 510mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire individuală în regim izolat
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: platformă parcaj, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi
- funcțiuni permise cu condiții: birou individual profesii liberale

Funcțiuni interzise:

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

2.2. Indicatori maximi propuși:

POT max= 40%, CUT max= 0.8

2.3. Regimul de înălțime maxim propus:

Regim maxim de înălțime P, P+M, P+1 pentru locuința izolată, respectiv max. 6,00 m la cornișă și max. 7,60 m la coamă conform aviz AACR.

2.4. Regim de aliniere:

- aliniamentul la frontul stradal al locuinței va fi la 3,00 m ÷ 6,00 m față de limita de proprietate,
- spre limitele laterale ale parcelelor: locuința izolată va fi amplasată la min. 2,00 m față de limitele laterale de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat,
- spre limita posterioară de proprietate: construcția principală va fi amplasată la min. 6,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

2.5. Spații verzi:

Se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire, într-un procent de minim 50,00 %.

2.6. Parcări :

Parcela pentru locuința propusă va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat în cadrul parcelei.

2.7. Circulații și accese :

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura dinspre Str. Zoe, prin intermediul Str. Dr. Avramescu Vasile.

2.8. Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente pe Str. Zoe.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

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 beneficiari Tornea Mircea Sorin și Tornea Diana Loredana și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Mariana CISMAȘIU

Contrasemnează pentru legalitate

SECRETAR GENERAL

Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect
Nr. 280/31.07.2020

AVIZAT:
SECRETAR GENERAL
Cons. jr. Stepanescu Lilioara

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2020

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU):
„Construire locuință familială P+1E și gard la frontul stradal”
str. Dr. Avramescu Vasile, nr. 5, municipiul Arad,
beneficiar: Tornea Mircea Sorin și Tornea Diana Loredana

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 53183 / 31.07.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 41699/A5/25.06.2020, 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. 52964 / A5 / 30.07.2020 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. 17 / 22.07.2020,

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

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

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

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

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

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: “Construire locuință familială P+1E și gard la frontul stradal”, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: Tornea Mircea Sorin și Tornea Diana Loredana;

2. Elaborator: proiectant general SC ARHITECTONIC SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela P. Balogh, pr. nr. 111/2020

3. Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin extrasului C.F. nr. 342315 Arad, are categoria de folosință curți construcții în intravilan și suprafața de 510mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire individuală în regim izolat
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: platformă parcaj, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi
- funcțiuni permise cu condiții: birou individual profesii libérale

Funcțiuni interzise:

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

2.2. Indicatori maximi propuși:

POT max= 40%, CUT max= 0.8

2.3. Regimul de înălțime maxim propus:

Regim maxim de înălțime P, P+M, P+1 pentru locuința izolată, respectiv max. 6,00 m la cornișă și max. 7,60 m la coamă conform aviz AACR.

2.4. Regim de aliniere:

- aliniamentul la frontul stradal al locuinței va fi la 3,00 m ÷ 6,00 m față de limita de proprietate,
- spre limitele laterale ale parcelelor: locuința izolată va fi amplasată la min. 2,00 m față de limitele laterale de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat,
- spre limita posterioară de proprietate: construcția principală va fi amplasată la min. 6,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

2.5. Spații verzi:

Se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire, într-un procent de minim 50,00 %.

2.6. Parcări :

Parcela pentru locuința propusă va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat în cadrul parcelei.

2.7. Circulații și accese :

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura dinspre Str. Zoe, prin intermediul Str. Dr. Avramescu Vasile.

2.8. Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente pe Str. Zoe.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

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 beneficiari Tornea Mircea Sorin și Tornea Diana Loredana și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Dact. HS/DS
Cod:PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 53183/31.07.2020

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
"Construire locuință familială P+1E și gard la frontul stradal"
str. Dr. Avramescu Vasile, nr. 5, municipiul Arad

- beneficiar: Tornea Mircea Sorin și Tornea Diana Loredana
- elaborator: proiectant general SC ARHITECTONIC SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela P. Balogh, pr. nr. 111/2020

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin extrasului C.F. nr. 342315 Arad, are categoria de folosință curți construcții în intravilan și suprafața de 510mp și este amplasată în intravilanul Mun. Arad – cartier Micalaca.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 37514/21.05.2020 și completările ulterioare înregistrate cu nr.50671/22.07.2020 de către Tornea Mircea Sorin și Tornea Diana Loredana

- raportul de specialitate nr. 52964 / A5 / 30.07.2020 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. 41699 / A5 / 25.06.2020, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 17 / 22.07.2020 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 361/04.03.2019, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe un Planul Urbanistic Zonal prin care să fie stabilite reguli urbanistice pentru construirea unei locuințe familiale P+1E și gard la frontul stradal pe parcela identificată prin CF nr. 342315-Arad

Funcțiuni propuse prin PUZ :

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire individuală în regim izolat
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: platformă parcaj, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi
- funcțiuni permise cu condiții: birou individual profesii liberale

Funcțiuni interzise:

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

Indicatori maximi propuși:

POT max= 40%, CUT max= 0.8

Regimul de înălțime maxim propus:

Regim maxim de înălțime P, P+M, P+1, respectiv max. 6,00 m la cornișă și max. 7,60 m la coamă conform aviz AACR.

Regim de aliniere:

- aliniamentul la frontul stradal al locuinței va fi la 3,00 m ÷ 6,00 m față de limita de proprietate,
- spre limitele laterale ale parcelelor: locuința izolată va fi amplasată la min. 2,00 m față de limitele laterale de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat,
- spre limita posterioară de proprietate: construcția principală va fi amplasată la min. 6,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat

Spații verzi:

Se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire, într-un procent de minim 50,00 %.

Parcări :

Parcela pentru locuința propusă va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat în cadrul parcelei.

Circulații și accese :

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura dinspre Str. Zoe, prin intermediul Str. Dr. Avramescu Vasile.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente pe Str. Zoe .

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități ,pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor

P R I M A R
Calin Bibart

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ARHITECT-ŞEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE

Nr. 52964/A5/30.07.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.

"Construire locuinţa familială P+1E şi gard la frontul stradal"

str. Dr. Avramescu Vasile, nr. 5, municipiul Arad

- beneficiar: Tornea Mircea Sorin şi Tornea Diana Loredana
- elaborator: proiectant general SC ARHITECTONIC SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela P. Balogh, pr. nr. 111/2020.

Încadrarea în localitate

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este în intravilan, în cartierul Micalaca, Str. Dr. Avramescu Vasile, nr. 5.

Situaţia juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin extras C.F. nr. 342315 Arad şi constituie proprietatea privată a persoanelor fizice Tornea Mircea Sorin şi Tornea Diana Loredana.

Situaţia existentă

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin extrasului C.F. nr. 342315 Arad, are categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan şi suprafaţa de 510mp, este amplasată în intravilanul Mun. Arad – cartier Micalaca, în UTR nr. 28 conform PUG Arad aprobat.

Prevederile PUG – UTR 28 pentru această zonă sunt:

- funcţiune dominantă: zonă rezidenţială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M
- funcţiuni: unităţi industriale nepoluante şi depozite, instituţii publice şi servicii de interes general, construcţii comerciale, subzonă construcţii de cult, construcţii de învăţământ, construcţii de sănătate, gospodărie comunală, căi de comunicaţie şi construcţii aferente, cu subzonă căi de comunicaţie feroviară
- funcţiuni complementare admise zonei de locuit: spaţii comerciale şi prestări servicii
- utilizări premise cu condiţii: în zona cu interdicţie temporară de construcţie se vor autoriza construcţii numai pe baza unei documentaţii de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.)

Zona propusă spre reglementare prin prezentul P.U.Z. se află sub interdicţie temporară de construire

- interdicţii permanente: unităţi industriale
- P.O.T. zonă predominant rezidenţială (locuinţe cu dotări aferente): 40%
- P.O.T. zonă exclusiv rezidenţială cu locuinţe P, P+1, P+2: 35%

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare :

- la sud: loturi case şi Str. Zoe
- la nord: loturi case, canal şi terasament linii CFR Arad – Deva
- la vest: teren agricol în intravilan
- la est: Str. Dr. Avramescu Vasile, loturi case şi terenuri agricole în intravilan.

Funcţiuni propuse prin PUZ :

Funcţiuni permise:

- funcţiune dominantă: locuire individuală în regim izolat
- funcţiuni admise / funcţiuni complementare: platformă parcaj, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi
- funcţiuni permise cu condiţii: birou individual profesii liberale

Funcțiuni interzise:

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

Indicatori maximi propuși:

POT max= 40%, CUT max= 0.8

Regimul de înălțime maxim propus:

Regim maxim de înălțime P, P+M, P+1, respectiv max. 6,00 m la cornișă și max. 7,60 m la coamă conform aviz AACR.

Regim de aliniere:

- aliniamentul la frontul stradal al locuinței va fi la 3,00 m ÷ 6,00 m față de limita de proprietate,
- spre limitele laterale ale parcelelor: locuința izolată va fi amplasată la min. 2,00 m față de limitele laterale de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat,
- spre limita posterioară de proprietate: construcția principală va fi amplasată la min. 6,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

Spații verzi:

Se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră, într-un procent de minim 50,00 %.

Parcări :

Parcela pentru locuința propusă va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat în cadrul parcelei.

Circulații și accese :

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura dinspre Str. Zoe, prin intermediul Str. Dr. Avramescu Vasile.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente pe Str. Zoe .

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 361 din 04.03.2019, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	270859630/12.07.2019	04.03.2021
2	Compania de Apă Arad SA	15991/29.08.2019	
3	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	38/06.01.2020	
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1126320/22.11.2019	
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1126319/22.11.2019	
6	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	190108/12.05.2020	
7	PMA, Direcția Tehnică, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre	21603/Z1/15.04.2020	
8	PMA, Direcția Edilitară, Biroul Spații Verzi, Mediu	21607/Z3/08.04.2020	08.10.2020
9	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	375/21.10.2019	21.10.2020
10	O.C.P.I. Arad	869/2020	
11	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	34473/1983 din 20.01.2020	20.01.2021
12	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	686/12.07.2019	
13	Compania Națională de Căi Ferate "CFR" SA	nr.9/4/2073/21.07.2020	

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 09.06.2020, s-a emis Avizul Tehnic nr. 17/22.07.2020

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

Arhitect Șef
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
ing. Hoblea Simona

VIZA JURIDICA

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de Tornea Mircea Sorin și Tornea Diana Loredana cu domiciliul în județul Arad, municipiul Arad, satul Frumușeni, comuna Frumușeni, nr. 544, înregistrată cu nr. 37514 din 04.06.2020 cu completările ulterioare înregistrate cu nr. 50671/22.07.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 17 din 22.07.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
"Construire locuință familială P+1E și gard la frontul stradal"
str. Dr. Avramescu Vasile nr. 5, municipiul Arad

Inițiator: Tornea Mircea Sorin și Tornea Diana Loredana

Proiectant: proiectant general SC ARHITECTONIC SRL, pr. nr. 111/2020

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Gabriela P. Balogh

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

- la sud: loturi case și Str. Zoe
- la nord: loturi case, canal și terasament linii CFR Arad – Deva
- la vest: teren agricol în intravilan
- la est: Str. Dr. Avramescu Vasile, loturi case și terenuri agricole în intravilan.

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

- UTR. nr.28
 - regim de construire: ;
 - funcțiuni predominante: zonă locuință;
 - H max = P, P+1, P+2, P+2+M;
 - POT max de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția
- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente)40%
- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2.....35%
- zone mixte70%
 - CUT max =;
 - retragerea minimă față de aliniament = construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente, pe fronturile străzii Calea Radnei, retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice maxim 10m.;
 - retrageri minime față de limitele laterale = conform Cod Civil;
 - retrageri minime față de limitele posterioare = conform Cod Civil

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

- regim de construire:
- funcțiuni predominante: zonă rezidențială
- Hmax= P, P+M, P+1, P+2, P+2+M
- POTmax=40%
- CUTmax=0,8
- retragerea minimă față de aliniament = 3,00 m ÷ 6,00 m

- retrageri minime față de limitele laterale = min. 2,00 m, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat
- retrageri minime față de limitele posterioare = construcția principală va fi amplasată la min. 6,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 09.06.2020 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.361 din 04.03.2019, emis de Primarul municipiului Arad

Arhitect-Şef
Arh. Radu Drăgan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Construire casă familială P+1E și gard la frontul stradal

Inițiatorii documentației– Tornea Mircea Sorin și Tornea Diana Loredana
Amplasament – municipiul Arad, str.Dr. Avramescu Vasile nr.5
Proiectant - SC ARHITECTONIC SRL, arh.RUR Doriană Balogh, proiect nr.111/2020
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- prin adresa nr. 28171/09.04.2019 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 24.04.2019;
- anunțul de intenție a fost afișat în data de 24.04.2019 pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 08.05.2019 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresele înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr.24603/03.04.2020 și nr.26167/13.04.2020, beneficiarii 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 16.04.2020;
- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 16.04.2020 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 11.05.2020 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, conform listei cu proprietarii depusă la dosar, proprietarii parcelelor identificate prin CF 352740, CF 321693, CF 318372, CF 352741, proprietarii parcelei din str.Dr.Avramescu Vasile nr.6, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Drăgan Radu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		23.06.2020
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		23.06.2020

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 111 / 2020

Faza: P.U.Z.

Denumire proiect: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ
P+1E ȘI GARD LA FRONTUL STRADAL

Conținut volum: Documentație consultare P.U.Z. – Comisia
Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Amplasament: Mun. Arad, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 5

Beneficiar: TORNEA MIRCEA SORIN și
TORNEA DIANA LOREDANA

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ P+1E ȘI GARD
LA FRONTUL STRADAL

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 5

Beneficiar:

TORNEA MIRCEA SORIN și
TORNEA DIANA LOREDANA

Pr.nr.

111/2020

Faza:

P.U.Z.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Doriană BALOGH

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism:

arh. Doriană BALOGH

Instalații sanitare exterioare:

ing. Petru TĂTARU

Instalații electrice exterioare:

ing. Florin ȘANDRU

Instalații gaze naturale:

ing. Francisc BEGOV

Drumuri și sistematizare verticală: ing. Alexandru FRUJA

Întocmit:

arh. Doriană BALOGH

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ P+1E ȘI GARD
LA FRONTUL STRADAL
Amplasament: Mun. Arad, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 5
Beneficiar: TORNEA MIRCEA SORIN și
TORNEA DIANA LOREDANA
Pr.nr. 111/2020
Faza: P.U.Z.

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

I. FOAIE DE CAPĂT	1
II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE	3
IV. AVIZE ȘI ACORDURI	

Certificat de Urbanism Nr. 361 din 04.03.2019

Extras de Carte Funciară nr. 342315 Arad

Aviz de Oportunitate nr. 20 din 13.05.2019

Raportul informării publicului etapa 2, nr. 26167/A5/13.05.2020

Aviz de amplasament Compania de Apă Arad nr. 15991/29.08.2019

Aviz de amplasament Enel Distribuție Banat nr. 270859630/12.07.2019

Aviz de amplasament Telekom nr. 375/21.10.2019

Aviz ISU Arad "Vasile Goldiș" PSI nr. 1126320/22.11.2019

Aviz ISU Arad "Vasile Goldiș" PC nr. 1126319/22.11.2019

Notificare DSP Arad nr. 686/12.07.2019

Decizi etapei de încadrare APM Arad nr. 38/06.01.2020

Proces Verbal CNCF "CFR" S.A. - Sucursala Timișoara nr. 2994/2020

Acord de principiu CNCF "CFR" S.A. - Sucursala Timișoara nr. 116 - ALG - 2020

Aviz de principiu I.P.J. Arad - Serviciul Rutier nr. 190108/12.05.2020

Aviz Direcția edilitară - Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre nr. 21603/Z1/15.04.2020

Aviz Direcția edilitară - Biroul Spații Verzi, Mediu nr. 50606/Z3/01.08.2019

Aviz Direcția edilitară - Biroul Spații Verzi, Mediu nr. 21607/Z3/08.04.2020

Aviz de principiu Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 34473/1983/20.01.2020

Aviz OCPI nr. 10/2019

V. STUDIU GEOTEHNIC

VI. MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

VII. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VIII. PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

B. PIESE DESENATE:

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ	01 A
2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	02 A
3. REGLEMENTĂRI EDILITARE	03 A
4. CIRCULAȚIA TERENURILOR	04 A
5. SECȚIUNE CARACTERISTICĂ	05 A

Întocmit:

arh. Doriana BALOGH

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ P+1E ȘI GARD LA
FRONTUL STRADAL

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 5

Beneficiar:

TORNEA MIRCEA SORIN și
TORNEA DIANA LOREDANA

Pr.nr.

111/2020

Faza:

P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ P+1E ȘI GARD LA FRONTUL STRADAL**
- Număr proiect: 111/2020
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: TORNEA MIRCEA SORIN și TORNEA DIANA LOREDANA
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului TORNEA MIRCEA SORIN și TORNEA DIANA LOREDANA. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 361/04.03.2019, eliberat de Primăria Mn. Arad pentru terenul situat în intravilan, în cartierul Micalaca, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 5, având o suprafață de **510 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 342315 Arad.

Terenul propus spre reglementare se află în afara zonei de siguranță (20 m din ax linie CFR) a liniei CFR Arad – Deva, dar în cadrul zonei de protecție a liniei CFR (până la 100 m din ax linie CFR), la cca. 63 m față de ax linie. Poziția incintei față de bornele hectometrice ale CFR este între km 626+392 și km 626+421. O suprafață de teren inclusă în zona studiată este amplasată în zona de siguranță a liniei de cale ferată Arad – Deva, dar situînd-se în afara incintei reglementate, este tratată doar sugestiv.

În zona de siguranță a liniei CFR Arad – Deva este propusă spre amenajare – ca și sugestie – o zonă verde compactă (la min. 10,84 m față de ax linie CFR). În zona de siguranță a căii ferate nu este propusă nici un fel de construcție, cu excepția amenajării la sol a terenului.

Limita de proprietate a incintei propusă spre reglementare este amplasată la 63,04 m ÷ 86,61 m față de axul căii ferate.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - locuință P, P+M, P+1 izolată
 - amenajări de timp pergolă, filigorie, etc., parter
 - împrejmuire teren
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri, parcaje, alei pietonale
- e) platformă gospodărească
- f) spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale
- g) amenajare zone verzi.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul este situat în intravilanul Mun. Arad – cartierul Micalaca, UTR nr. 28 conform PUG Arad aprobat, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ sau PUD.

Prevederile PUG – UTR 28 pentru această zonă sunt:

- funcțiune dominantă: zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M
- funcțiuni: unități industriale nepoluante și depozite, instituții publice și servicii de interes general, construcții comerciale, subzonă construcții de cult, construcții de învățământ, construcții de sănătate, gospodărie comunală, căi de comunicație și construcții aferente, cu subzonă căi de comunicație feroviară
- funcțiuni compeltmentare admise zonei de locuit: spații comerciale și prestări servicii
- utilizări premise cu condiții: în zona cu interdicție temporară de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.)
 - zona propusă spre reglementare prin prezentul P.U.Z. se află sub interdicție temporară de construire
- interdicții permanente: unități industriale
- P.O.T. zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%
- P.O.T. zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2: 35%

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat în nordul cartierului Micalaca, într-o zonă ocupată cu locuințe edificate în ultimii 10 – 20 ani, dar și cu terenuri agricole în intravilan, în curs de construire sau reglementare urbanistică. Zona rezidențială a cartierului s-a extins treptat dinspre Str. Păuliș înspre Str. Zoe, până la limita căii ferate Arad – Oradea, prin dezmembrarea parcelelor existente și crearea de noi fronturi de străzi (Str. Zoe, Str. Dr. Avramescu Vasile), a căror liniaritate a fost întreruptă datorită dezvoltării imobiliare punctuale.

Terenul propus spre reglementare a fost dezmembrat dintr-o parcelă în suprafață de cca. 8.500 mp, lucrare în urma căruia au rezultat 11 loturi de casă și un lot pentru drum perpendicular pe Str. Zoe, în suprafață de 1.357 mp (118,50 m × 11,50 m), ne-reglementate.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul Mun. Arad, în nordul cartierului Micalaca și constă dintr-o suprafață de 510 mp de teren cu folosință "curți construcții" în intravilan, cuprinsă între Str. Zoe și terasamentul liniei de cale ferată Arad – Oradea.

Vecinătățile terenului sunt:

- sud: loturi case și Str. Zoe
- nord: loturi case, canal și terasament linii CFR Arad – Deva
- vest: teren agricol în intravilan
- est: Str. Dr. Avramescu Vasile, loturi case și terenuri agricole în intravilan.

Terenul este accesibil dinspre Str. Dr. Avramescu Vasile, stradă ne-amenajată, perpendiculară pe Str. Zoe.

Incinta propusă spre reglementare are frontul la Str. Dr. Avramescu Vasile de 19,23 și adâncimea de 26,52 m.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este acoperit cu vegetație spontană.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 109,89 NMN și 110,12 NMN.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului, pe malul drept al râului, la cca. 2 km nord față de cursul râului.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Mureșului. Terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Panonice, care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline, granite și gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca. 1.000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale miocenului, panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime de cca. 200 ÷ 250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile prezentând o stratificație în suprafață, de natură încrucișată, tipică formațiunilor aluvionare. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri, cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,70 m ÷ 0,80 m.

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la 0,60 m
- argilă până la 2,40 m
- nisip prăfos argilos până la 3,60 m
- nisip argilos cu pietriș, ne-epuizat până la baza forajului (6,00m)

Nivelul apelor subterane a fost atins în forajul executat la adâncimea de 4,50 m. Se apreciază că nivelul superior maxim al acviferului poate atinge adâncimea de 1,20 m față de CTN.

Recomandări:

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0,90 m, pe stratul de argilă.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este Str. Zoe, a cărei legătură cu Str. Calea Radnei este asigurată prin intermediul străzilor Prutului și Constanței, ambele modernizate. Str. Zoe este parțial modernizată, având traseul regularizat și carosabilul asfaltat până la 60 m vest față de Str. Dr. Avramescu Vasile. De la această limită, accesul în zonă se realizează pe drumuri de pământ cu formă neregulată, create spontan. Str. Zoe este în curs de modernizare și regularizare traseu. Lățimea prospectului său stradal variază între 7,00 m și 3,21 m în zona intersecției cu Str. Dr. Avramescu Vasile.

Str. Dr. Avramescu Vasile asigură accesul direct la incinta reglementată, dinspre Str. Zoe. Lotul aferent prospectului stradal are dimensiunile 118,50 m × 11,50 m, nefiind până în prezent reglementat privind lățimea carosabilului, a aleilor pietonale, zone verzi, etc.

În zona nordică a terenului studiat se află linia CF Coșlariu – Curtici, în intervalul de circulație Glogovăț – Arad. Linia CF este magistrală, dublă, interoperabilă, electrificată, centralizată, infrastructură publică.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "arabil în intravilan", "curți construcții în intravilan" și "căi de comunicație rutieră și feroviară".

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă. Linia de cale ferată Arad – Deva poate crea un disconfort locatarilor din zonă, însă acesta este diminuat cu ajutorul zonelor verzi existente și propuse între locuințe și terasamentul căii ferate.

De-a lungul Str. Zoe există o rețea de transport energie electrică aeriană (linie LEA 0,4 kV), rețea de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră. În vecinătate, spre Str. Prutului, există rețele alimentare cu gaze naturale. Aceste rețele necesită extindere de-a lungul Str. Dr. Avramescu Vasile.

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

Pe teren nu există fond construit. Terenul reglementat este proprietatea privată a persoanelor fizice Tornea Mircea Sorin și Tornea Diana Loredana și nu este grevat de sarcini, conform Extrasului C.F. nr. 342315 Arad.

La 450 m sud de amplasament există transport în comun – linie tramvai.

2.6. Concluziile studiilor de fundamente privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt

- existența la nord a liniei de cale ferată Arad – Deva, care produce un disconfort fonic, dar și aduce restricții de construibilitate
- Str. Zoe nu este modernizată și regularizată, cu excepția capetelor spre Str. Prutului și Str. Constanța, unde există parcele edificate, traseul Str. Zoe nu este rectiliniu, astfel încât prospectul străzii variază pe lungimea ei
- Str. Dr. Avramescu Vasile are prospectul definit, însă nu este reglementată privind lățimea carosabilului, trotuare, spații verzi, etc. Un drum de pământ sugerează în prezent traseul străzii
- necesitatea extinderii pe Str. Dr. Avramescu Vasile a rețelelor existente de-a lungul Str. Zoe (apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale)
- absența utilităților publice de canalizare pluvială

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul Str. Zoe există o rețea de alimentare cu apă potabilă.

2.7.2. Canalizare menajeră

De-a lungul Str. Zoe există rețea edilitară de canalizare menajeră.

2.7.3. Canalizare pluvială

În zonă nu există rețele edilitare de canalizare pluvială.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona de amplasament există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale, și anume înspre Str. Prutului, spre vest.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Pe latura sudică a Str. Zoe există o rețea de transport energie electrică aeriană de joasă tensiune (LEA 0,4 kV), de la care sunt alimentate locuințele existente.

2.8. Probleme de mediu

În zonă nu există fond construit care să afecteze cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 2 km sud de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, prin extinderea celor existente pe Str. Zoe. Apele pluviale pot fi dirijate către canalul existent la nord de limita de proprietate a terenului studiat.

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

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă la absența utilităților centralizate de canalizare pluvială.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din cartier nu este afectată de extinderea zonei rezidențiale. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității, conform PUG aprobat.

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 și se va răspunde la observații și sesizări.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale PUG

Prevederile PUG Arad aprobat – UTR 28 pentru această zonă sunt:

- interdicție de construire până la elaborare PUZ sau PUD
- uncțiune dominantă: zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M
- funcțiuni: unități industriale nepoluante și depozite, instituții publice și servicii de interes general, construcții comerciale, subzonă construcții de cult, construcții de învățământ, construcții de sănătate, gospodărie comunală, căi de comunicație și construcții aferente, cu subzonă căi de comunicație feroviară
- funcțiuni complementare admise zonei de locuit: spații comerciale și prestări servicii
- utilizări premise cu condiții: în zona cu interdicție temporară de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.)
 - zona propusă spre reglementare prin prezentul P.U.Z. se află sub interdicție temporară de construire
- interdicții permanente: unități industriale
- P.O.T. zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%
- P.O.T. zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2: 35%

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la Str. Dr. Avramescu Vasile. Terenul este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

Se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0,90 m, pe stratul de argilă.

Apa subterană a fost interceptată în forajul executat la adâncimea de 4,50 m. Se apreciază că nivelul superior maxim al acviferului poate atinge adâncimea de 1,20 m față de CTN.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. Dr. Avramescu Vasile, prin racord carosabil al aleii carosabile propuse la carosabilul străzii.

Str. Dr. Avramescu Vasile necesită reglementarea prospectului stradal de lățime cca. 11,50 m și racordul acestuia la carosabilul Str. Zoe, acesta din urmă se va executa după finalizarea modernizării Str. Zoe.

Propsectul propus orientativ pentru Str. Dr. Avramescu Vasile (domeniu public) este următorul:

- Carosabil 6,00 m, cu câte o bandă de circulație pe sens, îmbrăcăminte asfaltică
- Zone verzi de protecție carosabil de ambele părți ale drumului, de lățime cca. 1,55 m
- Alei pietonale amplasate pe ambele părți ale drumului, de lățime 1,20 m

Amenajarea de drum public propusă nu va depăși sub nici o formă limita zonei de siguranță a liniei CFR (20 m față de ax linie), astfel încât orice construcție propusă (inclusiv alei carosabile) să fie în afara zonei de siguranță a liniei CFR.

Parcela pentru locuința propusă va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat în cadrul parcelei.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul lucrărilor aferente amenajării prospectului stradal al Str. Dr. Avramescu Vasile, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare, va fi suportat din fonduri publice, terenul aferent străzii aparținând domeniului public.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe Str. Dr. Avramescu Vasile s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1, asigurând prioritate pentru traficul de pe Str. Zoe.

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

Sistemul rutier propus orientativ pentru realizarea Str. Dr. Avramescu Vasile poate fi următorul:

- 4 cm strat de uzură din beton asfaltic de tip BA16

- 6 cm strat de legătură din binder de criblură tip BAD 25
- 15 cm strat de agregate naturale stabilizate cu ciment
- 30 cm strat de fundație din balast
- 5 cm strat de formă din nisip

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja alei pietonale pe ambele laturi ale străzii Dr. Avramescu Vasile, de-a lungul fronturilor de locuințe, executate din pavaj, de lățime minimă 1,20 m.

În interiorul parcelei reglementate, pentru asigurarea circulației pietonale, se vor amenaja trotuare pietonale perimetrale clădirilor propuse, executate din pavaj.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

3.4.1. Măsurile de siguranță a circulației feroviare

Terenul propus spre reglementare se află în afara zonei de siguranță (20 m din ax linie CFR) a liniei CFR Arad – Deva, dar în cadrul zonei de protecție a liniei CFR (până la 100 m din ax linie CFR), la cca. 63 m față de ax linie. Poziția incintei față de bornele hectometrice ale CFR este între km 626+392 și km 626+421. O suprafață de teren inclusă în zona studiată este amplasată în zona de siguranță a liniei de cale ferată Arad – Deva, dar situându-se în afara incintei reglementate, este tratată doar sugestiv.

În zona de siguranță a liniei CFR Arad – Deva este propusă spre amenajare – ca și sugestie – o zonă verde compactă (la min. 10,84 m față de ax linie CFR). În zona de siguranță a căii ferate nu este propusă nici un fel de construcție, cu excepția amenajării la sol a terenului.

Limita de proprietate a incintei propusă spre reglementare este amplasată la 63,04 m ÷ 86,61 m față de axul căii ferate.

Măsurile propuse de siguranță a circulației feroviare în zona reglementată se referă la interzicerea accesului locatarilor din zonă în afara parcelelor delimitate vizual sau fizic înspre terasamentul căii ferate, astfel încât să nu existe posibilitatea prezenței omului sau amplasării accidentale de obstacole pe calea ferată.

Lucrul în zona căii ferate electrificate este interzis. În zona de siguranță a căii ferate nu se vor autoriza nici un fel de construcții, cu excepția amenajării la sol a terenului. Împrejurimile cuprinse în zona de siguranță a liniei de cale ferată vor fi realizate din gard viu. Nu se permite accesul utilajelor grele (macarale) în zona de siguranță a căii ferate. Se vor lua toate măsurile de protecția muncii în vigoare pe parcursul amenajării la sol a terenului situat în zona de siguranță a căii ferate.

Protecția mediului – nu este cazul.

În zona reglementată nu sunt propuse amenajări sau construcții care adăpostesc procese tehnologice sau care prezintă pericol de explozie sau incendiu.

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

Se propune amplasarea unor construcții cu **funcțiunea dominantă locuire pentru locuințe izolate**.

Funcțiunile complementare locuirii sunt: platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - locuință P, P+M, P+1 izolată
 - amenajări de timp pergolă, filigorie, etc., parter
 - împrejmuire teren
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri, parcaje, alei pietonale
- e) platformă gospodărească
- f) spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale
- g) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de **12.500 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- amenajarea prospectului stradal al Str. Dr. Avramescu Vasile cu alee carosabilă, alei pietonale pe ambele părți ale drumului, zone verzi
- racord carosabil Str. Dr. Avramescu Vasile la Str. Zoe
- extindere și racord la rețele edilitare apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente pe Str. Zoe, până la incinta reglementată.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **510 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea terenului în vederea construirii unei locuințe individuale în regim izolat, cu amenajările necesare. Nu au fost identificați sau nu au fost interesați proprietarii de terenuri învecinate, pentru a putea fi reglementată unitar parcela dezmembrată în prezent în 11 loturi case și un lot pentru stradă acces.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea **rezidențială**.

În incinta studiată se propune funcțiunea **locuire în regim individual**, cu regim de înălțime P, P+M, P+1.

Zona este deservită de un drum public perpendicular pe Str. Zoe – Str. Dr. Avramescu Vasile, cu prospectul carosabilului propus de 6,00 m, cu o bandă de circulație pe sens și cu o alei pietonale de lățime min. 1,20 m dispuse de ambele părți ale carosabilului, separate de acesta de zone verzi în aliniament, de lățime cca. 1,55 m. Str. Dr. Avramescu Vasile va fi racordată la carosabilul Str. Zoe cu raze de racord de 6,00 m. Amenajarea de drum public propusă nu va depăși sub nici o formă limita zonei de siguranță a liniei CFR (20 m față de ax linie), astfel încât orice construcție propusă (inclusiv alei carosabile) să fie în afara zonei de siguranță a liniei CFR.

A. Locuință P, P+M, P+1

Sc = max. 204 mp

Sd = max. 408 mp

Locuința propusă va avea o structură de rezistență mixtă (zidărie cărămidă și stâlpi beton armat), planșee beton armat, cu acoperiș tip terasă sau cu șarpantă lemn și învelitoare țiglă ceramică.

Împrejmuirea terenului se va realiza de preferință transparent înspre Str. Dr. Avramescu Vasile. Perimetral, aceasta poate fi realizată opac, din zidărie sau elemente prefabricate. Împrejmuirea va fi amplasată pe limitele de proprietate ale parcelei, cu acordul vecinilor afectați, sau retrasă față de acestea, având o înălțime maximă de 2,00 m.

În limita perimetrului de construibilitate propus, pot fi realizate amenajări/construcții ușoare de tip pergolă, filigorie, etc., având regimul de înălțime parter.

Anexele la locuință – garaje, car-porturi, pergole/foișoare – vor putea fi realizate fie din zidărie, fie din elemente din lemn sau metal.

În jurul locuinței individuale propusă și anexelor acesteia, se vor realiza alei pietonale. Se va asigura min. 1 loc parcare sau garare pe proprietatea privată. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 50,00 % din suprafața lotului, va fi amenajată ca zonă verde.

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 12.500 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în intravilan	2.360	18,88	2.360	18,88
02.	Curți construcții în intravilan, ne-reglementat	6.693	53,54	6.183	49,46
03.	Zonă locuințe	34	0,27	238	1,90
04.	Zonă drum public/ carosabile	1.618	12,95	967	7,74
05.	Terasament CFR	1.353	10,82	1.353	10,82
06.	Platforme carosabile și parcaje	10	0,08	209	1,67
07.	Alei pietonale	-	-	345	2,76
08.	Canale de desecare	432	3,46	432	3,46
09.	Zone verzi de aliniament și amenajate	-	-	413	3,31
TOTAL GENERAL		12.500	100	12.500	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 510 mp

Nr.	Bilanț teritorial	Existent	Propus
-----	-------------------	----------	--------

Crt.		mp	%	mp	%
01.	Curți construcții în intravilan, ne-reglementat	510	100,00	-	-
02.	Locuință izolată P, P+M, P+1 propusă și amenajări parter tip pergolă, filigorie, etc.	-	-	204	40,00
03.	Platforme carosabile și parcaje	-	-	40	7,84
04.	Alei pietonale	-	-	11	2,16
05.	Zone verzi amenajate	-	-	255	50,00
TOTAL GENERAL		510	100	510	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPOS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,80

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPOS
01.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 342315 Arad (Nr. cad 342315)	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 109,89 NMN și 110,12 NMN. Cota $\pm 0,00$ este prevăzută la +110,12 NMN, iar CTS la 110,00 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Pe parcela propusă spre reglementare este popusă o locuință individuală izolată, cu regimul de înălțime P, P+M, P+1, dispusă paralel cu limitele de proprietate, într-un perimetru constructibil unitar, în zona mediană a lotului. Între locuință și latura posterioară a terenului, pot fi amenajate sau construite structuri ușoare de tip pergolă, filigorie, etc.

3.5.3. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal al locuinței individuale propuse va fi considerat la min. 3,00 m și max. 6,00 m față de limita de proprietate estică, înspre Str. Dr. Avramescu Vasile
- spre limitele laterale ale parcelei: la min. 2,00 m față de limitele laterale de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare
- spre limita posterioară de proprietate: locuința individuală va fi amplasată la min. 6,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate posterioară, cu acordul vecinului direct afectat, sau retrasă 60 cm față de aceasta

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții:

- **P, P+M, P+1** pentru locuința izolată, respectiv **max. 6,00 m la cornișă** (116,12 NMN) și **max. 7,60 m la coamă** (117,72 NMN), față de cota $\pm 0,00$ (110,12 NMN).

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

- **P.O.T. 40,00 %**
- **C.U.T. 0,80**

3.5.6. Plantatii

Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbră, într-un procent de minim 50,00 %.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se propune extinderea de-a lungul Str. Dr. Avramescu Vasile a rețelei de apă din rețeaua de apă existentă pe str. Zoe, realizarea unui branșament de apă din rețeaua extinsă și montarea unui cămin de apometru complet echipat la limita de proprietate, pe zona verde.

Rețeaua de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar) și se va monta îngropat la o adâncime de 1 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Cerința de apă rece potabilă necesară zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

$$\begin{aligned} Q_s \text{ zi min} &= 0,18 \text{ mc/zi} \\ Q_s \text{ zi med} &= 0,60 \text{ mc/zi} \\ Q_s \text{ zi max} &= 0,78 \text{ mc/zi} \\ Q_s \text{ o max} &= 0,21 \text{ mc/h} \end{aligned}$$

Pe rețeaua de apă existentă de-a lungul Str. Zoe există montat un hidrant exterior Dn100 la care este asigurat un debit de minim 5 l/s. Acest hidrant este amplasat la cca. 47 m față de locuința propusă.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la locuința individuală propusă, vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră propusă ca extindere pe Str. Dr. Avramescu Vasile (din rețeaua de canalizare menajeră existentă pe str. Zoe).

Debitele evacuate de ape uzate menajer conform breviarului de calcul sunt:

$$\begin{aligned} Q_s \text{ zi min} &= 0,18 \text{ mc/zi} \\ Q_s \text{ zi med} &= 0,60 \text{ mc/zi} \\ Q_s \text{ zi max} &= 0,78 \text{ mc/zi} \\ Q_s \text{ o max} &= 0,21 \text{ mc/h} \end{aligned}$$

Apele uzate menajer provenite de la locuința individuală propusă pe amplasament, vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Până la realizarea extinderii rețelei de canalizare menajeră pe Str. Dr. Avramescu Vasile, se va realiza ca soluție provizorie, locală, un bazin vidanjabil etanș, cu volumul util 20 mc.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele uzate menajer evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul locuinței propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente lotului.

Apele pluviale provenite de pe suprafața carosabilului propus vor fi dirijate spre spațiile verzi, prin pantele de construcție a drumului.

Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

În zona de amplasament există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale, în imediata vecinătate (spre Str Prutului). Se va extinde conducta existentă până la intersecția Str. Zoe cu Str. Dr. Avramescu Vasile și de-a lungul Str. Dr. Avramescu Vasile, de unde se va amplasa firida de bransament pentru locuința propusă.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de o centrală termică cu funcționare pe gaze naturale. În locuință se va asigura o temperatură de 21-22 °C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noul obiectiv se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 1 kW. Necesarul de energie electrică va fi asigurat de la linia electrică aeriană 0,4 kV existentă de-a lungul Str. Zoe, prin intermediul unei linii electrice subterane 0,40 kV propusă ca extindere a rețelei, amplasată de-a lungul Str. Dr. Avramescu Vasile. Locuința propusă va fi racordată la firida de bransament în zona frontului stradal al parcelei.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală. Locuința și anexele acesteia vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

3.6.7. Gospodărie comunală

Incinta studiată va avea amenajată o platformă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad, înspre frontul stradal. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă există transport în comun, și anume stație tramvai, la cca. 750 m sud față de amplasament.

Pentru zona rezidențială vor fi amenajate min. un loc parcare (garare) / unitate locativă, pe proprietatea privată.

3.7. Protecția mediului

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

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

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

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

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

3.7.3. Apele uzate

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în locuința propusă se va face gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

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

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

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul. În incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 24,90 %.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

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

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Propunerile prezentului PUG se încadrează în prevederile PUG Arad, deoarece este menținută funcțiunea propusă prin PUG și va fi continuată astfel dezvoltarea imobiliară rezidențială a cartierului Micalaca.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește existența la nord a liniei de cale ferată Arad – Deva, prin prezentul PUZ a fost instituită o zonă de interdicție de construire pe zona de siguranță a căii ferate, de lățime 20,00 m din ax linie. Propunerile prezentului P.U.Z. pot afecta prospectul stradal al Str. Dr. Avramescu Vasile; în acest sens, carosabilul străzii este propus a fi întrerupt la limita zonei de siguranță a liniei CFR, unde va fi lățit până la 11,50 m în vederea posibilității efectuării manevrelor de întoarcere a autovehiculelor. Suprafața lotului destinat amenajării prospectului stradal, aflată în zona de siguranță a căii ferate (cca. 110 mp) este propusă spre amenajare ca zonă verde.

Modernizarea Str. Zoe a fost demarată de către Primăria Mun. Arad, proiectul tehnic fiind în stadiu de elaborare. Prezentul P.U.Z. propune modernizarea Str. Dr. Avramescu Vasile aflată pe domeniul public.

Se vor extinde de-a lungul Str. Dr. Avramescu Vasile rețelele edilitare care vor asigura utilitățile necesare zonei rezidențiale în evoluție.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- calea ferată Arad – Deva, de interes național
- Str. Zoe și Str. Dr. Avramescu Vasile, de interes local
- rețele edilitare, de interes local

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume:

- modernizarea Str. Dr. Avramescu Vasile și execuția racordului carosabil al acesteia la drumul public Str. Zoe

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes național (terasament cale ferată Arad – Deva), terenuri proprietate publică a Mun. Arad (Str. Dr. Avramescu Vasile, Str. Zoe) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes local și național, terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

Amenajarea accesului carosabil dinspre Str. Dr. Avramescu Vasile se va realiza din fonduri private. Modernizarea Str. Dr. Avramescu Vasile se va realiza din fonduri publice, fiind domeniul public al statului. Racordul la rețelele edilitare se va realiza din fonduri private proprii.

3.9.2. Circulația terenurilor

Nu sunt prevăzute măsuri pentru circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ sunt adaptate caracteristicilor PUG aprobat, propunând **funcțiunea dominantă locuire individuală în regim izolat**.

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

- Modernizarea Str. Dr. Avramescu Vasile și racordul carosabil al acesteia la Str. Zoe

- Extindere rețele edilitare existente pe Str. Zoe și racord la rețelele edilitare astfel extinse
- funcțiune locuire

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

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

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, asigurând o continuitate a dezvoltării zonei rezidențiale într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

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

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

- aprobarea PUZ prin HCLM Arad;
- asigurarea utilităților prin extinderea rețele tehnico-edilitare existente pe Str. Zoe;
- asigurarea de fonduri publice pentru realizarea carosabilului Str. Dr. Avramescu Vasile și a racordului acestuia la Str. Zoe.

Întocmit:

Urbanism:	arh. Doriană BALOGH	RUR-DE
Instalații sanitare exterioare:	ing. Petru TĂTARU	
Instalații electrice exterioare:	ing. Florin ȘANDRU	
Instalații gaze naturale:	ing. Francisc BEGOV	
Drumuri și sistematizare verticală:	ing. Alexandru FRUJA	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 28 AFERENT "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ P+1E ȘI GARD LA FRONTUL STRADAL"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

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

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

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

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul Mun. Arad – cartierul Micalaca.

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

- o ridicarea interdicției de construire instituită prin PUG mun. Arad aprobat, prin stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă locuire individuală în regim izolat

Zona studiată are suprafața de **12.500 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- o amenajarea prospectului stradal al Str. Dr. Avramescu Vasile cu alee carosabilă, alei pietonale pe ambele părți ale drumului, zone verzi
- o racord carosabil Str. Dr. Avramescu Vasile la Str. Zoe.
- o extindere și racord la rețele edilitare apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente pe Str. Zoe, până la incinta reglementată.

Incinta studiată are suprafața de **510 mp** conform Extras CF nr. 342315 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea terenului în vederea construirii unei locuințe individuale în regim izolat, cu amenajările necesare.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă rezidențială – locuință individuală în regim izolat**.

Funcțiunile complementare zonei rezidențiale sunt: acces în incintă, parcaje, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Nu se propune schimbarea destinației terenului care face obiectul investiției propuse - "curți construcții în intravilan", ci ridicarea interdicției de construire instituită prin PUG mun. Arad aprobat, prin stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

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

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

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

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

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 361/04.03.2019**, eliberat de Primăria Mun. Arad.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Decizia Etapei de Încadrare APM Arad nr. 38/06.01.2020:**

- vor fi amenajate spații verzi conform HG NR. 525/1996, respectiv min. 2 mp/locuitor
- vor fi amenajate spații pentru parcare astfel încât să fie asigurat numărul de locuri necesare, corelat cu capacitatea zonei, conform Anexei 5 la HG 525/1996

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 34473/1983/20.01.2020 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română:**

- se va respecta înălțimea maximă a construcției de 7,60 m, respectiv cota absolută maximă de 117,72 NMN (CTN = 110,12 NMN)

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 190108/12.05.2020 emis de Inspectoratul General al Poliției Române – Serviciul Rutier:**

- înainte de începerea lucrărilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutieră temporară conform Normelor Metodologice Comune MAI/MT 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 pentru protejarea drumului
- zona afectată a drumului public va fi adusă la starea inițială, în condițiile prevăzute de Certificatul de Urbanism nr. 361/04.03.2019

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 21603/Z1/15.04.2020 al Direcției Edilitare – Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre:**

- pe toată perioada execuției lucrărilor, este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări
- lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de construire
- pe toată durata execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător acest lucru
- pe toată durata execuției lucrărilor se va asigura accesul în zonă al autovehiculelor, pietonilor și persoanelor cu handicap
- domeniul public aparținând Mun. Arad, afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor, pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreate de Primăria Mun. Arad
- perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 21607/Z3/08.04.2020 al Direcției edilitare - Biroul Spații Verzi, Mediu:**

- zonele de spațiu verde de pe domeniul public, afectate de lucrările de construcții, ulterior vor fi amenajate și întreținute ca spații verzi
- desființarea zonelor verzi este interzisă conform Legii nr. 24/2007, art. 18.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Limita de proprietate la frontul stradal va fi considerată înspre Str. Dr. Avramescu Vasile.

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include construcția principală rezidențială cu regim maxim de înălțime propus P+M sau P+1, pergolă, filigorie, etc. și parțial amenajări alei pietonale, nu include construcții tehnico-edilitare – față de limitele de proprietate:

- **alinamentul la frontul stradal** va fi la 3,00 m ÷ 6,00 m față de limita de proprietate
- spre limitele laterale ale parcelelor: locuința izolată și anexele de tip pergolă/filigorie, vor fi amplasate la min. 2,00 m față de limitele laterale de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare, care pot fi amplasate până spre limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat

- spre limita posterioară de proprietate: construcția principală va fi amplasată la min. 6,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Zonă locuire: se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor, conform prevederilor HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr. 3, pct. 3.10.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. Dr. Avramescu Vasile, prin racord carosabil al aleii carosabile propuse la carosabilul străzii.

Str. Dr. Avramescu Vasile necesită reglementarea prospectului stradal de lățime cca. 11,50 m și racordul acestuia la carosabilul Str. Zoe, acesta din urmă se va executa după finalizarea modernizării Str. Zoe.

Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Proiectul propus pentru Str. Dr. Avramescu Vasile (domeniu public) este următorul:

- Carosabil 6,00 m, cu o bandă de circulație pe sens, îmbrăcăminte asfaltică
- Zone verzi de protecție carosabil de ambele părți ale drumului, de lățime cca. 1,55 m
- Alei pietonale amplasate pe ambele părți ale drumului, de lățime 1,20 m

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

• Utilizări permise

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

• Utilizări admise cu condiții

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

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

• Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

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

Nu este cazul

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

Terenul propus spre reglementare se află în afara zonei de siguranță (20 m din ax linie CFR) a liniei CFR Arad – Deva, dar în cadrul zonei de protecție a liniei CFR (până la 100 m din ax linie CFR), la cca. 63 m față de ax linie. Poziția incintei față de bornele hectometrice ale CFR este între km 626+392 și km 626+421. O suprafață de teren inclus în zona studiată (în afara incintei reglementate), tratată doar sugestiv, este amplasată în zona de siguranță a liniei de cale ferată Arad – Deva. Nu se vor realiza construcții pe zona de siguranță a liniei de cale ferată, ci exclusiv amenajări de zone verzi (sau împrejurimi din gard viu).

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal este considerat a fi înspre Str. Dr. Avramescu Vasile.

Aliniament la frontul stradal: minim 3,00 m ÷ maxim 6,00 m față de limita de proprietate a parcelelor nou create.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- amplasare spre limitele laterale de proprietate ale parcelelor propuse:
 - locuința individuală propusă ar fi amplasată la min. 2,00 m față de limitele laterale de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat
 - amplasare spre limita posterioară de proprietate: locuința individuală va fi amplasată la min. 6,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat
- Se vor respecta următoarele reguli de principiu:
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
 - distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
 - accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
 - în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
 - se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura dinspre Str. Zoe, prin intermediul Str. Dr. Avramescu Vasile.

Str. Dr. Avramescu Vasile necesită reglementarea prospectului stradal de lățime cca. 11,50 m și racordul acestuia la carosabilul Str. Zoe, acesta din urmă se va executa după finalizarea modernizării Str. Zoe.

Propsectul propus orientativ pentru Str. Dr. Avramescu Vasile (domeniu public) este următorul:

- Carosabil 6,00 m, cu câte o bandă de circulație pe sens, îmbrăcăminte asfaltică
- Zone verzi de protecție carosabil de ambele părți ale drumului, de lățime cca. 1,55 m
- Alei pietonale amplasate pe ambele părți ale drumului, de lățime 1,20 m

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime. Pentru a doua latură a locuinței propuse se asigură accese pentru forțele (pesonalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime sau prin accesul direct al autospecialelor dinspre drumul privat propus în estul incintei reglementate.

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se 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.

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- **Utilizări interzise**

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

Parcelare

Nu este permisă parcelarea ulterioară, prin dezmembrare, a lotului reglementat prin prezentul PUZ.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este **P, P+M, P+1**, respectiv **max. 6,00 m** (116,12 NMN) **la cornișă** și **max. 7,60 m** (117,72 NMN) **la coamă**, măsurate față de cota $\pm 0,00$ (110,12 NMN).

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

- **P.O.T. 40,00 %**
- **C.U.T. 0,80**

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

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

Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5.

În incinta reglementată va fi prevăzut minim loc de parcare sau garare, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public.

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate – locuire individuală – se vor amenaja spații verzi în suprafață de minim 50,00 %.

Împrejurimi:

Împrejuririle se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent la frontul stradal, iar pe celelalte limite de proprietate acestea pot fi opace.

III. Zonificarea funcțională

Unitățile principale au destinația unități locuire individuală în regim izolat, cu regim de înălțime maxim P, P+M, P+1 – "Lm 28".

Subunități:

Lm 28 – zonă locuire individuală în regim izolat

Cc 28 – drum public – Str. Dr. Avramescu Vasile

P 28 – zonă parcaje

SP 28 – zone verzi amenajate

PRcf 28 – zonă protecție cale ferată

1. Obiective și modalități de operare

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

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

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **locuință individuală în regim izolat**.

2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- platformă parcaj, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi

2.3. Utilizări permise cu condiții

- birou individual profesii liberale

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunilor comerț, alimentație publică, depozitare și producție.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

2.6. Interdicții permanente

Nu se vor amplasa construcții principale pe zona de siguranță a căii ferate Arad – Deva, pe o fâșie de lățime 20 m măsurată din axul căii ferate.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, terasament cale ferată, limite parcele.

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

Bilanț teritorial în zona studiată:

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

Subzona Lm 28 – locuire individuală în regim izolat (S = 510 mp)

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,80
- Regim maxim de înălțime P, P+M, P+1
- Spațiu verde minim 50 %

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN REGIM IZOLAT (Lm 28)

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire individuală în regim izolat
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: platformă parcaj, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi
- funcțiuni permise cu condiții: birou individual profesii liberale

Funcțiuni interzise:

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

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea locuire individuală în regim izolat, cu un regim de înălțime maxim P, P+M, P+1, cu înălțimea maximă la cornișă 6,00 m, respectiv la coamă de 7,60 m, măsurate față de cota ± 0,00 (+110,12 NMN)

Regim de aliniere:

- construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:
- aliniamentul la frontul stradal al locuinței va fi la 3,00 m ÷ 6,00 m față de limita de proprietate
- spre limitele laterale ale parcelelor: locuința izolată va fi amplasat la min. 2,00 m față de limitele laterale de proprietate, cu excepția amenajărilor

tehnico-edilitare, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat

- spre limita posterioară de proprietate: construcția principală va fi amplasată la min. 6,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri; parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- va fi prevăzut minim un loc parcare (garare) / unitate locativă

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- minim 50,00%

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,80

Subunități:

Lm 28 – locuinre individuală în regim izolat

- destinație: locuință individuală izolată P, P+M, P+1 (locuința poate fi prevăzută cu subsol/ demisol)
- **Cc 28 – drum public Str. Dr. Avramescu Vasile**
- **P 28 – zonă parcaj**
- **SP 28 – zone verzi amenajate în cadrul lotului pentru locuință**
- **PRcf 28 – zonă protecție cale ferată**

Cc 28 – Drum public Str. Dr. Avramescu Vasile

- Str. Dr. Avramescu Vasile necesită reglementarea prospectului stradal de lățime cca. 11,50 m și racordul acestuia la carosabilul Str. Zoe, acesta din urmă se va executa după finalizarea modernizării Str. Zoe
- Propsectul propus pentru Str. Dr. Avramescu Vasile (domeniu public) este următorul:
 - carosabil 6,00 m, cu câte o bandă de circulație pe sens, îmbrăcăminte asfaltică
 - zone verzi de protecție carosabil de ambele părți ale drumului, de lățime cca. 1,55 m
 - alei pietonale amplasate pe ambele părți ale drumului, de lățime 1,20 m

P 28 – Zonă parcaj

- va fi prevăzut minim un loc de parcare pe domeniul privat pentru incinta reglementată

SP 28 – Zone verzi amenajate

- se vor autoriza construcții ușoare având regimul de înălțime parter de tip pergolă, filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limita de proprietate posterioară cu acordul vecinului afectat, sau până la min. 2,00 m față de limitele laterale de proprietate; înălțimea maximă a acestora va fi corelată cu înălțimea locuinței propriu-zise, dar nu va depăși 5,00 m
- minim 50,00 %

PRcf 28 – Zonă protecție cale ferată

- interdicție de construire pe zona de siguranță a căii ferate, având 20,00 m din ax.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

Întocmit,

Arh. Doriană Balogh

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

Pr.nr.

Faza:

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ P+1E ȘI GARD
LA FRONTUL STRADAL

Mun. Arad, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 5

TORNEA MIRCEA SORIN și
TORNEA DIANA LOREDANA

111/2020

P.U.Z.

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ P+1E ȘI GARD LA FRONTUL STRADAL**
- Amplasament: jud. Arad, Mun. Arad, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 5
- Număr proiect: 111/2020
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: TORNEA MIRCEA SORIN și TORNEA DIANA LOREDANA
- Proiectant: S.C. Arhitectonic S.R.L.

2. Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.

a. După aprobarea în C.L.M. Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat iulie 2020 – iunie 2021.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

I. construcții noi:

- locuință P, P+M, P+1 izolată
- amenajări de timp pergolă, filigorie, etc., parter
- împrejmuire teren

II. dotări tehnico-edilitare

III. sistematizarea verticală a terenului

IV. drumuri, parcaje, alei pietonale

V. platformă gospodărească

VI. spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale

VII. amenajare zone verzi.

f. Obținere Autorizație de Construcție pentru construcții noi și bransamente la utilități – estimat sept. 2020 – dec. 2020

g. Începere lucrări construcții conform Autorizației de Construcție – estimat sept. 2020 – sept. 2021

h. Încheiere lucrări construcții conform Autorizației de Construcție – estimat oct. 2021 – dec. 2023

i. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară – estimat ian. 2022 – aug. 2024.

Însușit:

TORNEA Mircea Sorin

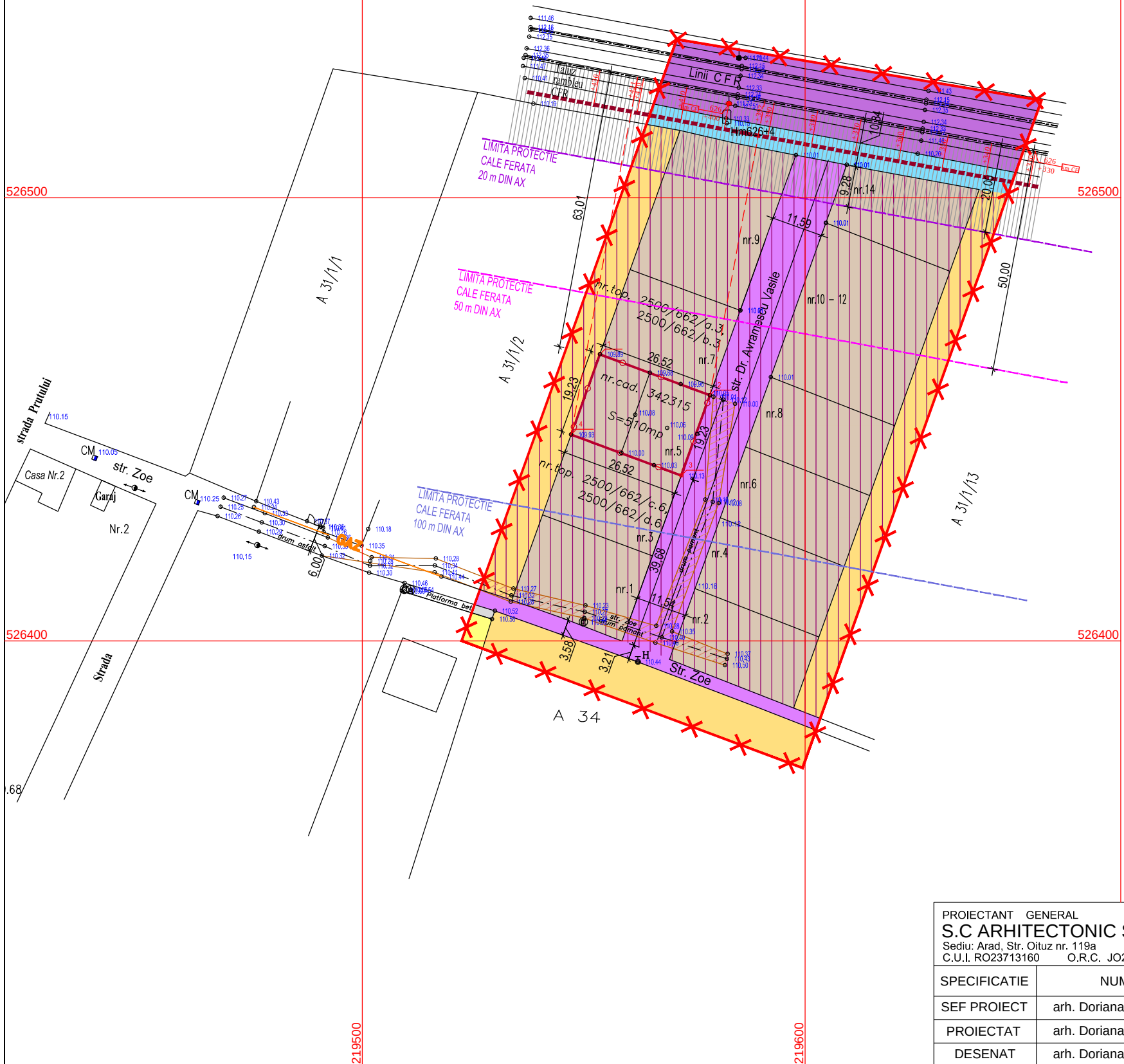
TORNEA Diana Loredana

Întocmit:

Arh. Dorian BALOGH

Parcela (cad.342315)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526464.661	219553.652	26.524
2	526455.418	219578.513	19.229
3	526437.315	219572.029	26.524
4	526446.557	219547.167	19.230
S(cad.342315)=510.01mp P=91.507m			



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+1E

SI GARD LA FRONTUL STRADAL

Mun. Arad, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 5

1 SITUATIA EXISTENTA

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA PROPUA SPRE REGLEMENTARE S = 510 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 12.500 mp
 - LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD
- ZONIFICARE**
- ZONA CURTI CONSTRUCTII NEREGLEMENTATE
 - ZONA TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNEI COMPLEMENTARE, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ, CONFORM PUG ARAD APROBAT
 - ZONA LOCUINTE P, P+1 EXISTENTA
 - STRAZI EXISTENTE AVAND CAROSABILUL IN CURS DE REGULARIZARE
 - DRUM PAMANT TRASEU NE-REGULARIZAT
 - PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
 - CANALE, RIGOLE
 - TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - TERASAMENT CALE FERATA ARAD - DEVA
 - ZONA PROTECTIE CALE FERATA, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE, 20 m DIN AX
- linie electrica aeriana pe stalpi de beton
- retea canalizare
- hidrant
- retea apa
- retea gaze naturale

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

Beneficiar:
TORNEA MIRCEA SORIN
TORNEA DIANA LOREDANA

Pr. nr.
111/2020

SPECIFICATIE

NUME

SEMNATURA

Scara:
1:1.000

CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+1E SI
GARD LA FRONTUL STRADAL
Mun. Arad, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 5
Extras CF nr. 342315 Arad

FAZA:
P.U.Z.

PROIECTAT

arh. Doriana BALOGH

SEMNATURA

Data:
mar. 2020

SITUATIA EXISTENTA

Plansa nr.
01 A

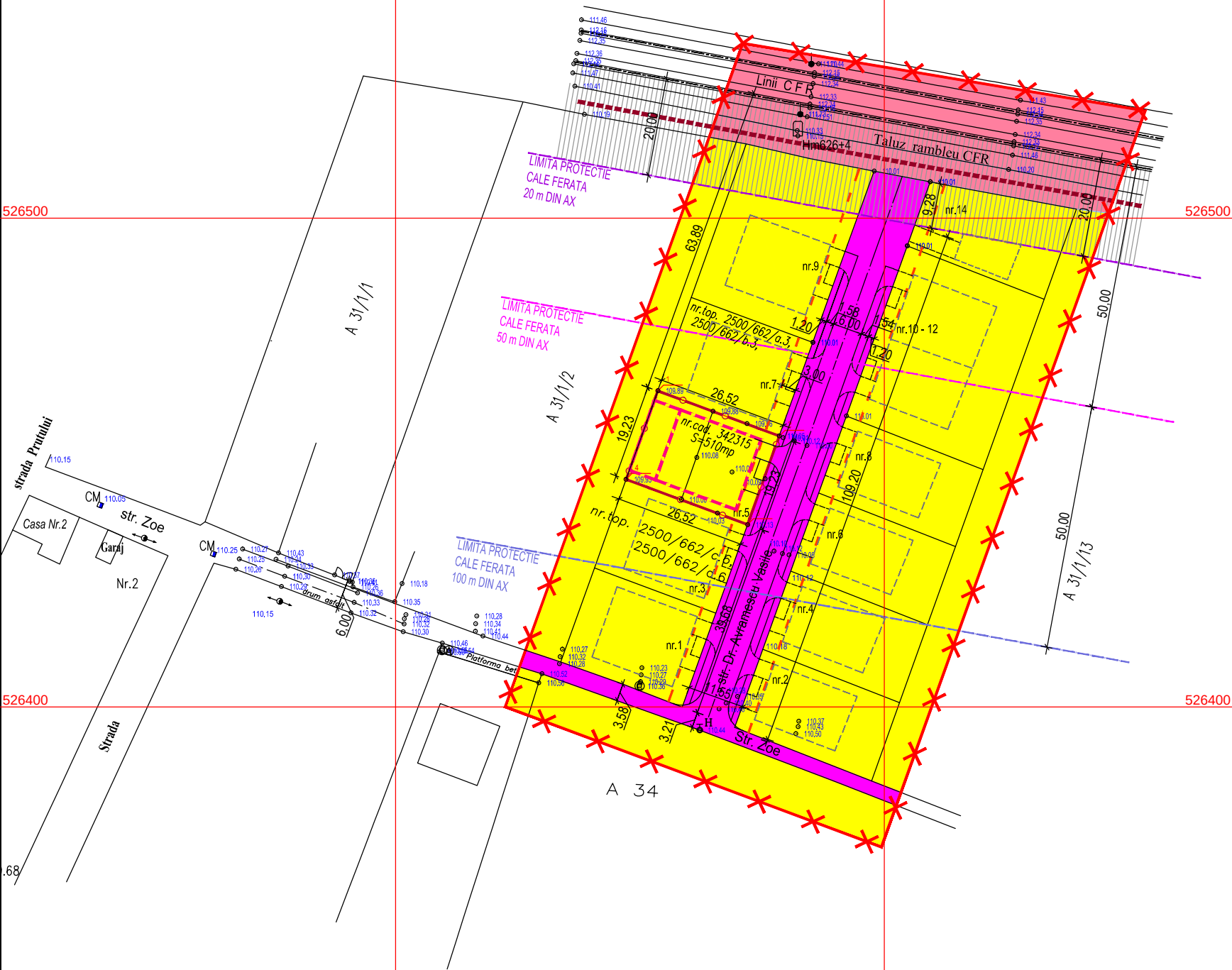
DESENAT

arh. Doriana BALOGH

SEMNATURA

Parcela (cad.342315)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526464.661	219553.652	26.524
2	526455.418	219578.513	19.229
3	526437.315	219572.029	26.524
4	526446.557	219547.167	19.230
S(cad.342315)=510.01mp P=91.507m			



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+1E

SI GARD LA FRONTUL STRADAL

Mun. Arad, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 5

4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

CIRCULATIA JURIDICA A TERNURILOR

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA PROPU SA SPRE REGLEMENTARE S = 510 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 12.500 mp
 - LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD
 - DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI, DE INTERES NATIONAL
 - DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
 - DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE, DE INTERES LOCAL

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

Beneficiar:
TORNEA MIRCEA SORIN
TORNEA DIANA LOREDANA

Pr. nr.
111/2020

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		1:1.000
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data:
DESENAT	arh. Doriana BALOGH		mar. 2020

CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+1E SI
GARD LA FRONTUL STRADAL
Mun. Arad, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 5
Extras CF nr. 342315 Arad

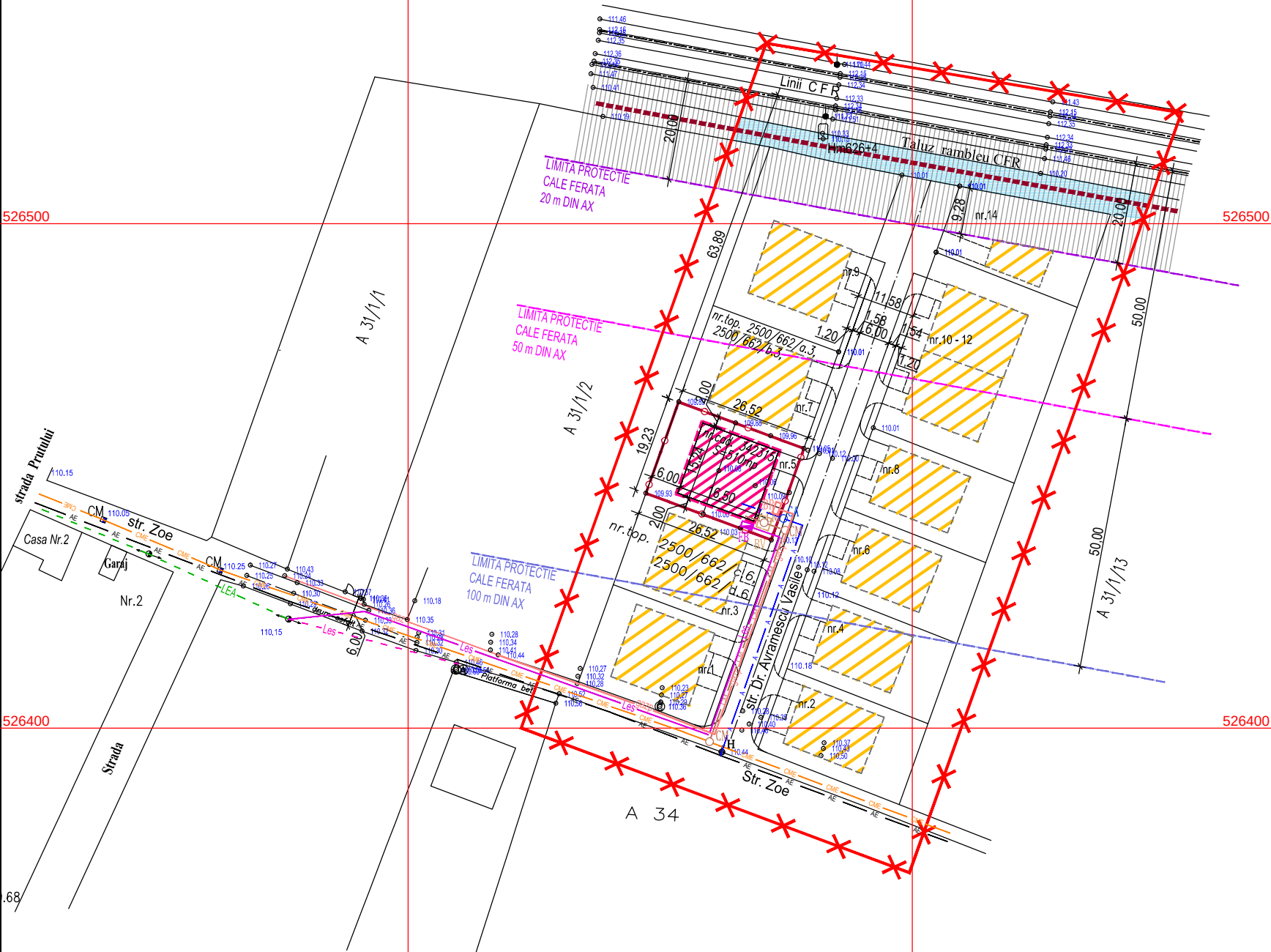
FAZA:
P.U.Z.

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

Plansa nr.
04 A

Parcela (cad.342315)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526464.661	219553.652	26.524
2	526455.418	219578.513	19.229
3	526437.315	219572.029	26.524
4	526446.557	219547.167	19.230
S(cad.342315)=510.01mp P=91.507m			



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+1E

SI GARD LA FRONTUL STRADAL

Mun. Arad, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 5

1 REGLEMENTARI EDILITARE

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA PROPUA SPRE REGLEMENTARE S = 510 mp
 - X—X—X— LIMITA ZONA STUDIATA S = 12.500 mp
 - — — — — LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD
- ZONIFICARE**
- — — — — ZONA LOCUINTA IZOLATA PROPUA P ÷ P+1
 - — — — — CANALE, RIGOLE
 - — — — — ZONA PROTECTIE CALE FERATA, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE, 20 m DIN AX
 - — — — — POSIBILITATE DE DEZVOLTARE ULTERIOARA
- LEGENDA INSTALATII EDILITARE**
- AE — Retea de apa rece stradala - existenta
 - A — A — Retea de apa rece din polietilena de inalta densitate PEHD - propusa
 - CME — Conducta de canalizare menajera - existenta
 - CM — Conducta de canalizare menajera din PVC-SN4 - propusa
 - — LEA — Linie electrica aeriana 0,4 kV existenta
 - — Les — Linie electrica subterana 0,40 kV bransament existent
 - Les — Linie electrica subterana 0,40 kV propusa
 - gaz — Conducta gaz joasa presiune existenta
 - gazp — Conducta gaz joasa presiune propusa
- CA - Camin apometru - propus
CM - Camin de canalizare menajera - propus
BV - Bazin vidanjabil 20 mc provioriu - propus
FB - Firida bransament electric - propusa
BR - Bransament gaze naturale - propus

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar: TORNEA MIRCEA SORIN TORNEA DIANA LOREDANA		Pr. nr. 111/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1.000	CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+1E SI GARD LA FRONTUL STRADAL Mun. Arad, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 5 Extras CF nr. 342315 Arad	FAZA: P.U.Z.	Plansa nr. 03 A
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH					
INST.SANITARE	ing. Petru TATARU		Data: mar. 2020	REGLEMENTARI EDILITARE		
INST.ELETRICE	ing. Florin SANDRU					
INST.GAZE NAT.	ing. Francisc BEGOV					

BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	2.360	18,88	2.360	18,88
2	CURTI CONSTRUCTII NERELEMENTAT	6.693	53,54	6.183	49,46
3	ZONA LOCUINTE	34	0,27	238	1,90
4	ZONA DRUM PUBLIC/ CAROSABILE	1.618	12,95	967	7,74
5	TERASAMENT CFR	1.353	10,82	1.353	10,82
6	PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE	10	0,08	209	1,67
7	ALEI PIETONALE	-	-	345	2,76
8	CANALE DE DESECARE	432	3,46	432	3,46
9	ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	413	3,31
	TOTAL GENERAL	12.500	100%	12.500	100%

Parcela (cad.342315)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526464.661	219553.652	26.524
2	526455.418	219578.513	19.229
3	526437.315	219572.029	26.524
4	526446.557	219547.167	19.230

S(cad.342315)=510.01mp P=91.507m

REGULAMENT
UNITATEA TERITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR 28

ZONA FUNCTIONALA:
Lm 28 - UNITATEA PRINCIPALA: LOCUIRE IN REGIM IZOLAT

SUBUNITATI:
Lm 28 LOCUIRE INDIVIDUALA IN REGIM IZOLAT P, P+M, P+1
Cc 28 DRUM PUBLIC - STR. DR. AVRAMESCU VASILE
P 28 ZONA PARCAJE PE PARCELE LOCUINTE
SP 28 ZONE VERZI AMENAJATE
PRcf 28 ZONA PROTECTIE LINIE CALE FERATA
INTERDICTIE DE CONSTRUIRE 20 m DIN AX CALE FERATA

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S
Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JOZ

SPECIFICATIE

SPECIFICATIE	NUM
SEF PROIECT	arh. Doriana
PROIECTAT	arh. Doriana
DESENAT	arh. Doriana

Parcela (cad.342315)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526464.661	219553.652	26.524
2	526455.418	219578.513	19.229
3	526437.315	219572.029	26.524
4	526446.557	219547.167	19.230
S(cad.342315)=510.01mp P=91.507m			

	E	P
P.O.T. maxim	0,00 %	40,00 %
C.U.T. maxim	0,00	0,80

Mun. Arad, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 5

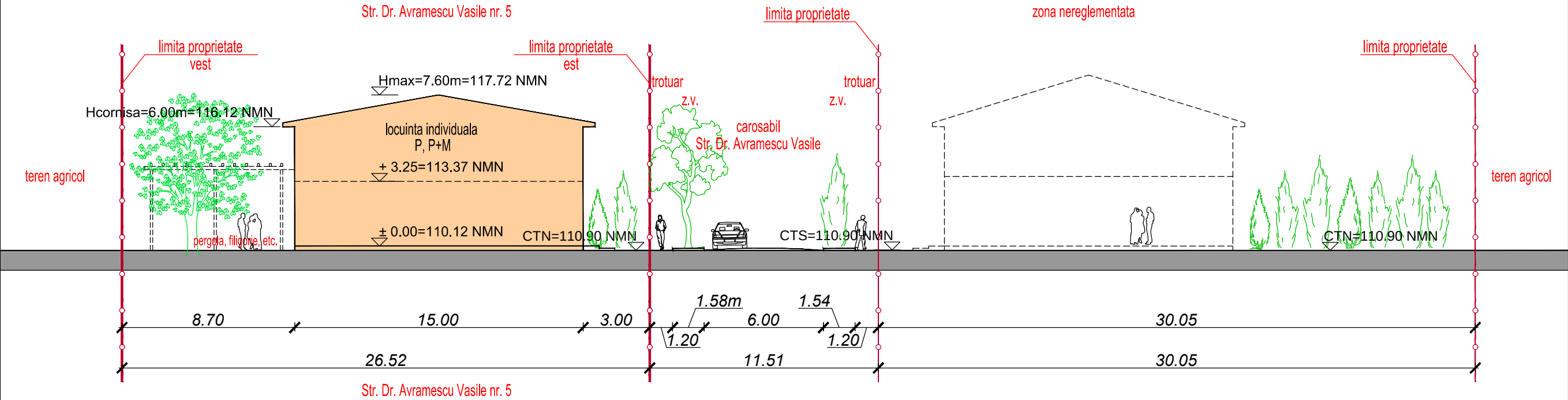
2 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

 LIMITA INCINTA PROPUȘA SPRE REGLEMENTARE S = 510 mp
 LIMITA ZONA STUDIATĂ S = 12.500 mp
 LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD

	ZONA LOCUINTA P, P+1 EXISTENTA
	ZONA LOCUINTA IZOLATA PROPUSE P ÷ P+1
	ZONA ANEXE PARTER DE TIP PERGOLA, FILIGORIE, ETC.
	ZONA CURTI CONSTRUCTII NEREGLAMENTATE
	ZONA TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
	ZONA LOCUINTA SI FUNCTIUNEI COMPLEMENTARE, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ, CONFORM PUG ARAD APROBAT
	STRAZI EXISTENTE AVAND CAROSABILUL NE-REGULARIZAT
	PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE PROPUSE / POSIBILITATI DEZVOLTARE
	ALEI PIETONALE PROPUSE / POSIBILITATI DEZVOLTARE
	CANALE, RIGOLE
	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
	ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL PROPUSE
	TERASAMENT CALE FERATA ARAD - DEVA
	ZONA PROTECTIE CALE FERATA, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE, 20 m DIN AX
	PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE, CU EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO-EDILITARE
	POSIBILITATE DE DEZVOLTARE ULTERIOARA
	ALINIAMENT LA FRONTUL STRADAL PROPUSE 3.00 m ÷ 6.00 m FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE. RESPECTIV 8.80 m ÷ 11.80 m FATA DE AX CAROSABIL

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	CURTI CONSTRUCTII, NEREGLEMENTAT	510	100,00	-	-
2	LOCUINTA IZOLATA PROPUSA P ÷ P+1 SI AMENAJARI DE TIP PERGOLA, FILIGORIE, ETC.	-	-	204	40,00
3	PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE	-	-	60	11,76
4	ALEI PIETONALE	-	-	119	23,33
5	ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	127	24,90
TOTAL GENERAL		510	100%	510	100%

PROJECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: TORNEA MIRCEA SORIN TORNEA DIANA LOREDANA		Pr. nr. 111/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	Scara: 1:1.000	CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+1E SI GARD LA FRONTUL STRADAL Mun. Arad, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 5 Extras CF nr. 342315 Arad	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data: mar. 2020	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	Plansa nr 02 A
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				



PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar: TORNEA MIRCEA SORIN TORNEA DIANA LOREDANA	Pr. nr. 111/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:200	CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+1E SI GARD LA FRONTUL STRADAL Mun. Arad, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 5 Extras CF nr. 342315 Arad	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data: mar. 2020	SECTIUNE TRANSVERSALA	Plansa nr. 05 A
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				

VEDERE AERIANA DINSPRE SUD-EST



VEDERE AERIANA DINSPRE NORD-EST



VEDERE AERIANA DINSPRE SUD-VEST



VEDERE DINSPRE EST



PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar: TORNEA MIRCEA SORIN TORNEA DIANA LOREDANA	Pr. nr. 111/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1.000	CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+1E SI GARD LA FRONTUL STRADAL Mun. Arad, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 5 Extras CF nr. 342315 Arad	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data: mar. 2020	ILUSTRARE URBANISTICA	Plansa nr. 06 A
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				