

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.

871b67409c0bc908e38143e799e7fb2584cb56ffe17b1f5c1c713c9be2ee58d7

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A Nr. 565
din 28 decembrie 2020

privind aprobarea documentației de urbanism
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent:
„Zonă de locuire și funcțiuni complementare”, județul Arad,
intravilanul municipiului Arad, adiacent DJ 709C, conform extras C.F. nr. 353942 – Arad,
beneficiar: S.C. Ion Ion Ultraconstruct S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată Referatul de aprobare nr. 81311/09.11.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 75840/A5/06.11.2020, 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. 80988 din 06.11.2020 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. 25 din 06.11.2020,

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

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

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (19 consilieri prezenți din totalul de 20),

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 a Guvernului 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 „Zonă de locuire și funcțiuni complementare”, județul Arad, intravilanul municipiului Arad, adiacent DJ 709C, conform extras C.F. nr. 353942 – Arad, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: S.C. Ion Ion Ultraconstruct S.R.L.;

2. Elaborator: S.C. Elite Design Studio S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriana Gabriela P. Balogh, proiect nr. 277/2020;

3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 9.232 mp, pășune în intravilan, identificată prin extrasul C.F. nr. 353942 – Arad, proprietar Costin Victor, fost Badrajan Victor.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: zonă cu locuințe (individuale izolate și/sau cuplate) și funcțiuni complementare (amenajare drumuri, trotuare, spații verzi, loc de joacă, platformă gospodărească și construcții tehnico-edilitare) - 23 loturi;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,2;
4. Regim maxim de înălțime: P+1E+M/Er, D+P+1E, cu Hmax cornișă = 10 m, H max coamă = 15,00 m;
5. Zonă verde: min 20% din suprafața unei parcele și min 10% din incinta propusă (cu loc de joacă). Zona verde poate fi întreruptă pe o lățime de 3/3,5 m în dreptul accesului, care va fi unul singur pe lot;
6. Dimensiunile accesului, drumurilor noi propuse, cât și lărgirea drumului de exploatare De 1200/2, identificat conform CF nr. 338046 – Arad, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor de locuințe. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.
7. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafețele prevăzute în documentația de urbanism. Se vor nota în cartea funciară dreptul de servitute și cota parte din parcelă pentru amenajare de drumuri, trotuare, spații verzi.
8. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
9. Pe cheltuiala investitorului, se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuire și funcțiuni complementare, înaintea autorizării construcțiilor de locuințe. După realizarea rețelelor, acestea se vor preda deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NAAJI Antoanela-Luciana

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism

Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent:
„ZONĂ DE LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, jud. Arad,
intravilan mun. Arad, adiacent DJ 709C, conform extras C.F. nr. 353942 – Arad,
beneficiar: S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată Referatul de aprobare nr. 81311/09.11.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 75840/A5/06.11.2020, 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. 80988 din 06.11.2020 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. 25 din 06.11.2020,

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

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

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (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 a Guvernului 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 „ZONĂ DE LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, jud. Arad, intravilan mun. Arad, adiacent DJ 709C, conform extras C.F. nr. 353942 – Arad, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.Beneficiari: S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.;

2.Elaborator: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Gabriela P. Balogh, proiect nr. 277/2020;

3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 9.232 mp, pășune în intravilan, identificată prin extrasul C.F. nr. 353942 – Arad, proprietar Costin Victor, fost Badrajan Victor.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: zonă cu locuințe (individuale izolate și/sau cuplate) și funcțiuni complementare (amenajare drumuri, trotuare, spații verzi, loc de joacă, platformă gospodărească și construcții tehnico-edilitare) - 23 loturi;

2. POT max/lot: 40%;

3. CUT max/lot: 1,2;

4. Regim maxim de înălțime: P+1E+M/Er, D+P+1E, cu Hmax cornișă = 10 m, H max coamă = 15,00 m;

5. Zonă verde: min 20% din suprafața unei parcele și min 10% din incinta propusă (cu loc de joacă). Zona verde poate fi întreruptă pe o lățime de 3/3,5 m în dreptul accesului, care va fi unul singur pe lot;

6. Dimensiunile accesului, drumurilor noi propuse, cât și lărgirea drumului de exploatare De 1200/2, identificat conform CF nr. 338046 – Arad, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor de locuințe. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafețele prevăzute în documentația de urbanism. Se va nota în extrasele C.F. dreptul de servitute și cotă parte din parcelă pentru amenajare de drumuri, trotuare, spații verzi.

8. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

9. Pe cheltuiala investitorului, se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuire și funcțiuni complementare, înaintea autorizării construcțiilor de locuințe. După realizarea rețelelor, acestea se vor preda deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent:
“ZONĂ DE LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, jud. Arad, intravilan
mun. Arad, adiacent DJ 709C, conform extras C.F. nr. 353942 – Arad,
S = 9.232 mp

1. Beneficiari: S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.;
2. Elaborator: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR:
arh. Dorian
Gabriela P. Balogh, proiect nr. 277/2020;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 9.232 mp, pășune în intravilan, identificată prin extrasul C.F. nr. 353942 – Arad, proprietar Badrajan Victor.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 64688/09.09.2020, de către beneficiarul menționat mai sus, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 75713/21.10.2020;
- raportul de specialitate nr...../....., întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr./....., conform Ord. MDRT nr. 2701/2010 cu modificările și completările ulterioare, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr...../..... al Arhitectului –Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 143 din 03 februarie 2020, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea principală: zonă cu locuințe (individuale izolate și/sau cuplate) și funcțiuni complementare (amenajare drumuri, trotuare, spații verzi, loc de joacă, platformă gospodărească și construcții tehnico-edilitare) - cca 23 loturi;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,2;
4. Regim maxim de înălțime: P+1E+M/Er, D+P+1E, cu Hmax cornișă = 10 m, H max coamă = 15,00 m;
5. Zonă verde: min 20% din suprafața unei parcele și min 10% din incinta propusă (cu loc de joacă). Zona verde poate fi întreruptă pe o lățime de 3/3,5 m în dreptul accesului, care va fi unul singur pe lot;
6. Dimensiunile accesului, drumurilor noi propuse, cât și lărgirea drumului de exploatare De 1200/2, având extrasul CF nr. 338046 – Arad, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor de locuințe. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafețele prevăzute în documentația de urbanism. Se va nota în extrasele C.F. dreptul de servitute și cotă parte din parcelă pentru amenajare de drumuri, trotuare, spații verzi.

8. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuire și funcțiuni complementare, înaintea autorizării construcțiilor de locuințe. După realizarea rețelelor, acestea se vor preda deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

P R I M A R
Călin Bibarț

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

Cod:PMA-S4-01

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

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U.
“ZONĂ DE LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, jud. Arad, intravilan mun.
Arad,
adiacent DJ 709C, conform extras C.F. nr. 353942 – Arad
S = 9.232 mp

Beneficiar: S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.;

Elaborator: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană

Gabriela P. Balogh, proiect nr. 277/2020;

Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în teritoriul administrativ al mun. Arad, pe partea dreaptă a drumului județean DJ 709C Arad-Iratoșu. Incinta este amplasată la nord de drumul județean DJ 709C și la sud de canal Cn 1217. Zona este accesibilă dinspre drumul județean DJ 709C Arad – Iratoșu, dar și dinspre drumul pietruit de la vest.

Situația juridică a terenului

Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 9.232 mp, pășune în intravilan, identificată prin extrasul C.F. nr. 353942 – Arad, proprietar Badrajan Victor.

Situația existentă

Terenul se află în zona reglementată prin documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU) pentru obiectivul de investiție “Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare, jud. Arad, mun. Arad, adiacent DJ 709C Arad - Iratoșu, beneficiari Sebastian Dan Liviu, Oniță Trandafir, Oniță Mihaela și Stoia Marius Dacian”, aprobată prin HCLM nr. 93/2017.

S-au aprobat următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,2;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor: S(P)+E+M, cu H max cornișă = 10,00 m, H max coamă = 15,00 m;
5. Zonă verde: min 20% din suprafața unei parcele și min 8,40 % din incinta propusă.

Vecinătățile terenului sunt:

- la Nord: canal;
- la Est: pășune, drum pietruit;
- la vest: drum pietruit;
- la Sud: drum județean DJ 709C Arad-Iratoșu;

Descrierea soluției propuse

Obiectul PUZ constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de amplasare a unei zone de locuire cu locuințe individuale izolate și/sau cuplate și funcțiuni complementare, în corelație cu zonele limitrofe existente.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă cu locuințe (individuale izolate și/sau cuplate) și funcțiuni complementare (amenajare drumuri, trotuare, spații verzi, loc de joacă, platformă gospodărească și construcții tehnico-edilitare) - cca 23 loturi;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,2;
4. Regim maxim de înălțime: P+1E+M/Er, D+P+1E, cu Hmax cornișă = 10 m, H max coamă = 15,00 m;
5. Zonă verde: min 20% din suprafața unei parcele și min 10% din incinta propusă (cu loc de joacă). Zona verde poate fi întreruptă pe o lățime de 3/3,5 m în dreptul accesului, care va fi unul singur pe lot;
6. Dimensiunile accesului, drumurilor noi propuse, cât și lărgirea drumului de exploatare De 1200/2, având extrasul CF nr. 338046 – Arad, vor respecta normativele tehnice în vigoare,

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

7. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafețele prevăzute în documentația de urbanism. Se va nota în extrasele C.F. dreptul de servitute și cotă parte din parcelă pentru amenajare de drumuri, trotuare, spații verzi.

8. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuire și funcțiuni complementare, înaintea autorizării construcțiilor de locuințe. După realizarea rețelelor, acestea se vor preda deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- **spre frontul stradal:**

- lot 1 ÷ 21 – construcțiile vor fi amplasate cu o retragere de minim 1,50 m ÷ max 6,00 m față de limita de proprietate de la frontul stradal pentru Lot 1÷ Lotul 21;

- **spre limitele laterale:**

- construcțiile pot fi amplasate la min. 0,60m față de acestea sau mai aproape de limita de proprietate cu acordul proprietarilor învecinați;

- excepție - pentru lotul 21 – se impune o retragere de 2 m față de limita laterală estică (nu se aplică pentru împrejmuiri, construcții tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie/carport/garaj, care pot fi realizate la o distanță de min. 0,60m sau pe limita de proprietate cu acordul proprietarului parcelei învecinate);

- **spre limitele posterioare de proprietate:**

- retragere obligatorie min. H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele posterioare, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la min. 0,60m față de aceasta sau mai aproape de limita de proprietate cu acordul proprietarilor învecinați;

- **pentru loturile amplasate pe colț - (lot 1, 7, 8, respectiv 15):** - nu se impune aliniament stradal pe latura lungă, construcțiile pot fi amplasate atât pe limita de proprietate, cât și cu o anumită retragere; acestea vor respecta prevederile menționate mai sus pentru limitele de proprietate la frontul stradal, laterală (care nu e către domeniul public) și posterioară;

Circulația:

- accesul carosabil înspre incintă se va realiza direct dinspre drumul din vestul incintei studiate, propus spre modernizare și extindere (prospect stradal 9,0 m, carosabil 6,0 m). Drumurile carosabile de incintă vor avea prospectul stradal de 6,00 m pentru sens dublu, respectiv 3,5 m pentru un singur sens.

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 / lot.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 143 din 03 februarie 2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	313798059/24.06.2020	03.02.2022
2	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	10570/28.08.2020	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	925601/23.07.2020	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	925602/23.07.2020	-
5	Direcția de Sănătate Publică a Jud. Arad	306/03.07.2020	-
6	A.N.I.F.	150/27.07.2020	27.07.2022
7	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	11140/26.06.2020	-
8	O.C.P.I. Arad	PV recepție 335/2020	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	13898/877/06.07.2020	06.07.2021
10	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	190171/23.06.2020	-
11	C. J. Arad - Serv. Adm. Drumuri și Poduri	14121/03.07.2020	03.02.2022
12	P. M. Arad – Direcția Patrimoniu	42048/M4/30.06.2020	-
13	Delgaz Grid S.A.	62/17.06.2020	17.06.2021
14	Telekom Romania Communication S.A.	170/29.06.2020	-
15	RSD/RCS	406/16.06.2020	03.02.2022
16	CNAIR	340/520/16.07.2020	
17	Declarație notarială, încheiere de autentificare	316/06.02.2020	-

Documentația de urbanism a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 29.09.2020, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 75713/21.10.2020, s-a emis Avizul tehnic nr.....din.....

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

**Arhitect Șef,
Arh. Sorin-Emilian Ciurariu**

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		21.10.2020

VIZA JURIDIC

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Șef

Ca urmare a cererii adresate de Bulița Ioan-Nicolae, reprezentant al S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L., cu sediul în jud. Bistrița Năsăud, orașul Sângeorz Băi, loc. Cormaia, nr. 149A, înregistrată cu nr. 64688/09.09.2020, cât și a completărilor solicitate și depuse cu nr. 75713/21.10.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr..... din

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:

“ZONĂ DE LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, jud. Arad, intravilan mun. Arad,
adiacent DJ 709C, conform extras C.F. nr. 353942 – Arad,
S = 9.232 mp

Inițiator: S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.

Proiectant: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Gabriela P. Balogh, pr. nr. 277/2020

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

- pentru parcela cu C.F. nr. 353942 – Arad (S = 9.232 mp):
- la Nord: canal;
- la Est: pășune, drum pietruit;
- la vest: drum pietruit;
- la Sud: drum județean DJ 709C Arad-Iratoșu;

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

Terenul se află în zona reglementată prin documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU) pentru obiectivul de investiție “Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare, jud. Arad, mun. Arad, adiacent DJ 709C Arad - Iratoșu, beneficiari Sebastian Dan Liviu, Oniță Trandafir, Oniță Mihaela și Stoia Marius Dacian”, aprobată prin HCLM nr. 93/2017.

S-au aprobat următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,2;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor: S(P)+E+M, cu H max cornișă = 10,00 m, H max coamă = 15,00 m;
5. Zonă verde: min 20% din suprafața unei parcele și min 8,40 % din incinta propusă.

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

1. Funcțiunea principală: Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,2;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor: S(P)+E+M, cu H max cornișă = 10,00 m, H max coamă = 15,00 m;
5. Zonă verde: min 20% din suprafața unei parcele și min 10 % din incinta propusă.

Vecinătățile terenului sunt:

- la Nord: canal;
- la Est: pășune, drum pietruit;
- la vest: drum pietruit;
- la Sud: drum județean DJ 709C Arad-Iratoșu;

Descrierea soluției propuse

Obiectul PUZ constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de amplasare a unei zone de locuire cu locuințe individuale izolate și/sau cuplate și funcțiuni complementare, în corelație cu zonele limitrofe existente.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă cu locuințe (individuale izolate și/sau cuplate) și funcțiuni complementare (amenajare drumuri, trotuare, spații verzi, loc de joacă, platformă gospodărească și construcții tehnico-edilitare) - cca 23 loturi;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,2;
4. Regim maxim de înălțime: P+1E+M/Er, D+P+1E, cu Hmax cornișă = 10 m, H max coamă = 15,00 m;
5. Zonă verde: min 20% din suprafața unei parcele și min 10% din incinta propusă (cu loc de joacă). Zona verde poate fi întreruptă pe o lățime de 3/3,5 m în dreptul accesului, care va fi unul singur pe lot.

6. Dimensiunile accesului, drumurilor noi propuse, cât și lărgirea drumului de exploatare De 1200/2, având extrasul CF nr. 338046 – Arad, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor de locuințe. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafețele prevăzute în documentația de urbanism. Se va nota în extrasele C.F. dreptul de servitute și cotă parte din parcelă pentru amenajare de drumuri, trotuare, spații verzi.

8. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuire și funcțiuni complementare, înaintea autorizării construcțiilor de locuințe. După realizarea rețelelor, acestea se vor preda deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- **spre frontul stradal:**

-lot 1 ÷ 21 – construcțiile vor fi amplasate cu o retragere de minim 1,50 m ÷ max 6,00 m față de limita de proprietate de la frontul stradal pentru Lot 1 ÷ Lotul 21;

- **spre limitele laterale:**

-construcțiile pot fi amplasate la min. 0,60m față de acestea sau mai aproape de limita de proprietate cu acordul proprietarilor învecinați;

-excepție - pentru lotul 21 – se impune o retragere de 2 m față de limita laterală estică (nu se aplică pentru împrejmuiri, construcții tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie/carport/garaj, care pot fi realizate la o distanță de min. 0,60m sau pe limita de proprietate cu acordul proprietarului parcelei învecinate);

- **spre limitele posterioare de proprietate:**

-retragere obligatorie min. H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele posterioare, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la min. 0,60m față de aceasta sau mai aproape de limita de proprietate cu acordul proprietarilor învecinați;

- **pentru loturile amplasate pe colț** - (lot 1, 7, 8, respectiv 15): - nu se impune aliniament stradal pe latura lungă, construcțiile pot fi amplasate atât pe limita de proprietate, cât și cu o anumită retragere; acestea vor respecta prevederile menționate mai sus pentru limitele de proprietate la frontul stradal, laterală (care nu e către domeniul public) și posterioară;

Circulația:

- accesul carosabil înspre incintă se va realiza direct dinspre drumul din vestul incintei studiate, propus spre modernizare și extindere (prospect stradal 9,0 m, carosabil 6,0 m). Drumurile carosabile de incintă vor avea prospectul stradal de 6,00 m pentru sens dublu, respectiv 3,5 m pentru un singur sens.

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 / lot.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.09.2020, cât și a completărilor solicitate și depuse cu nr. 75713/21.10.2020, 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. 143 din 03.02.2020, emis de Primarul municipiului Arad.

Arhitect-Şef
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

red/verif/2ex/LF/SD

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 –Zonă de locuire și funcțiuni complementare

Inițiatorii documentației– **SC ION ION ULTRACONSTRUCT SRL**

Amplasament – intravilan municipiul Arad, DJ 709C Arad -Iratoșu

Proiectant - SC ELITE DESIGN STUDIO SRL, arh.RUR Doriană Balogh, proiect nr.277/2020

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. 26172/13.04.2020 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 27.04.2020;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 27.04.2020 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 07.05.2020 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 si RLU aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.36950/03.06.2020, 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 22.06.2020;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 22.06.2020 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 16.07.2020 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 cu extras CF 338045, CF 338020, CF 337941, CF 329097, CF 338056 Arad.

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.Emilian-Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		02.11.2020

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.:	277/ 2020
Faza:	P.U.Z.
Denumire proiect:	ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Conținut volum:	Documentație Etapa III_PMA Direcția Arhitect Șef Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente – P.U.Z. și R.L.U. aferent
Amplasament:	Intravilan Mun. Arad, adiacent DJ 709C, conf. CF nr. 353942 Arad, jud. Arad

Beneficiar:	S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.
Adresa:	Loc. Cormaia, oraș Sângeorz Băi, nr. 149 A, jud. Bistrița-Năsăud

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

Arad, Str. Armoniei nr. 94/ 31
C.U.I. RO320737744
I.R.C. J2/853/2013
Tel. 0357/444 770

Denumire proiect:

ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
intravilan Mun. Arad, adiacent Dj 709C, jud. Arad
CF nr.353942 Arad, nr. cad. 353942 Arad
Beneficiar:
S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.
Pr.nr.
277/2020
Faza:
P.U.Z.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Doriană BALOGH

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH

Rețele apă/canal: ing. Petru TĂTARU

Rețele electrice: ing. Florin ȘANDRU

Drumuri: ing. Dragoș FRUJA

Întocmit: arh. Diana COCIȘ

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 OBTINUTE	

Certificat de Urbanism Nr. 143 din 03.02.2020

Extras CF nr. 353942 Arad

Copie C.U.I. S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.

Aviz de oportunitate nr. 10/ 12.05.2020

Decizia Etapei de Încadrare nr. 10570 din 28.08.2020

Acord Compania de Apă S.A. - nr. 11140 din 26.06.2020

Aviz Enel - E-Distributie Banat SA - nr. 313798059 / 24.06.2020

Aviz Delgazgrid SA

Aviz Telekom Romania Communications S.A. - nr. 170 din 29.06.2020

Aviz PSI (securitatea la incendiu) - Ministerul Afacerilor Interne, Departamentul

Pentru Situații de Urgență, Inspectoratul pentru Situații de Urgență Vasile Goldiș al Județului Arad - nr. 925601/23.07.2020

Aviz Protecție Civilă - Ministerul Afacerilor Interne, Departamentul Pentru Situații de Urgență, Inspectoratul pentru Situații de Urgență Vasile Goldiș al Județului Arad - nr. 925602/23.07.2020

Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică - Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad - nr. 306 din 03.07.2020

Aviz RDS-RCS - nr. 406/16.06.2020

Aviz ANIF - nr. 150/27.07.2020

Aviz Politia Rutiera - Inspectoratul General al Politiei Romane - Inspectoratul de Politie Judetean Arad - Serviciul Rutier - nr. 190171 din 23.06.2020

Adresa C.N.A.I.R. - nr. 340/520 din 16.07.2020

Adresa nr. 42048/M4/30.06.2020 - Municipiul Arad, Direcția Patrimoniu, Biroul
Cadastru Intravilan și Carte Funciară - acord administrator drum exploatare

Acord prealabil pentru amplasarea în zona drumului public județean - Consiliul
Județean Arad, Direcția Tehnică Investiții, Serviciul Administrare Drumuri si Poduri,
Compartimentare Elaborare Avize si Acorduri -nr. 14.121/03.07.2020

Aviz AACR nr. 13898/877 din 06.07.2020

Studiu geotehnic

Proces Verbal Recepție Lucrare OCPI Arad

V. MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

VI. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

VII. PLAN DE IMPLEMENTARE A INVESTIȚIEI

B. PIESE DESENATE:

01. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	01A
01. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - SUPRAPUNERE CU TRASEU DRUM EXPRES ARAD-ORADEA	02A
03. SITUAȚIA EXISTENTĂ	03A
04. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	04A
05. REGLEMENTĂRI EDILITARE	01ED
06. CIRCULAȚIA TERENURILOR	05A
07. REGLEMENTĂRI URBANISTICE- POSIBILITATE DE MOBILARE	06A
08. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM	07A
09. ILUSTRARE URBANISTICĂ	08A

Întocmit:

arh. Ioana-Anca DOCHIE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
- Număr proiect: 277/ 2020
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.
- Proiectant: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la dorința beneficiarului S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 143/ 03.02.2020, eliberat de Primăria Municipiului Arad și Avizul de Oportunitate nr. 10 din 12.05.2020 eliberat de Primăria Municipiului Arad, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Arad, având o suprafață de **9.232,00 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 353942 Arad.

Zona propusă spre reglementare – în suprafață de **9.232mp**, parcelele înscrise în CF 353942 Arad (rezultată din alipirea nr. cad. 338050 și 338051 Arad) – este proprietatea privată a persoanei fizice BADRAJAN VICTOR, necăsătorit.

Investitorul, S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L., are acordul proprietarului pentru întocmire PUZ.

Înscrieri în CF privitoare la sarcini- nu sunt.

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcelă cu folosința "pășune" în intravilan, în suprafață de 9.232mp, înscrise în CF 353942 Arad. Incinta propusă spre reglementare are frontul la DJ 709C de 93,39m și adâncimea de 90,15m ÷ 99,09m.

Pentru zona din care face parte incinta studiată a fost elaborată documentația PUZ și RLU aferent, aprobat prin HCLM Arad nr. 93/28.03.2017, cu o valabilitate de 3 ani de la data intrării în vigoare a hotărârii.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - locuințe (individuale izolate și/sau cuplate) și funcțiuni complementare – max. P+1E+M/Er; D+P+1E;
- b) amenajări tehnico- edilitare;
- c) extindere și racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- d) sistematizarea verticală a terenului;
- e) drumuri de incintă;
- f) amenajarea acceselor;
- g) alei pietonale;
- h) împrejmuire teren;
- i) amenajare spații verzi (cu loc de joacă) și plantate în proporție de min. 10%, respectiv min. 20% pe parcelă proprie;
- j) platformă gospodărească

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul se situează în intravilanul mun. Arad, adiacent DJ 709C, având categoria de folosință pășune, conform CF nr. 353942 Arad.

Pentru zona din care face parte incinta studiată a fost elaborată documentația PUZ și RLU aferent, *Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare, jud. Arad, mun. Arad, adiacent DJ 709C Arad-Iratoș, beneficiari Sebastian Dan Liviu, Oniță Trandafir, Oniță Mihaela și Stoia Marius Dan*, aprobat prin HCLM Arad nr. 93/28.03.2017, cu o valabilitate de 3 ani de la data intrării în vigoare a hotărârii.

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

Documentația tehnică se va elabora cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 rep. ,art. 32, alin.1, lit, C, Legii 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

Atestat documentar din 1131, orașul Arad este situat în vestul României, pe malul Mureșului, la intersecția drumurilor N - S (Crișana – Banat) și E – V (Transilvania - Europa Centrală). Din 1834 este declarat oraș liber regesc dar adevărata înflorire a orașului este între 1870 – 1910.

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

Amplasamentul studiat se află în proximitatea ieșirii din mun. Arad către comuna Iratoș, la aproximativ 350m de intersecția str. Câmpurilor cu str. Spătaru Preda. După anul 2000 în zonă se observă apariția mai multor trupuri izolate cu funcțiunea de locuire, iar din 2010 la aproximativ 500m la nord-vest a început dezvoltarea cartierului rezidențial Westfield, care în prezent a ajuns la aprox. 200 de locuințe individuale construite din cele 2000 de parcele disponibile conform PUZ-ului aprobat. În zonă există mai multe trupuri izolate reprezentând PUZ-uri aprobate pentru construirea de locuințe, deocamdată însă lucrările de execuție nu au fost demarate.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în teritoriul administrativ al mun. Arad, pe partea dreaptă a drumului județean DJ 709C Arad- Iratosu.

Incinta este amplasată la nord de drumul județean DJ 709C și la sud de canal 1217.

Zona este accesibilă dinspre drumul județean DJ 709C Arad – Iratosu, dar și dinspre drumul de exploatare pietruit de la vest.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord: canal
- Est: pășune, drum pietruit
- vest: drum pietruit
- Sud: drum județean DJ 709C Arad-Iratosu

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul mun. Arad, într-o zonă plană, specifică Câmpiei Aradului, fără accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/ 2004.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă orizonturi plane, fără zone de depresionare semnificative; eventualele porțiuni cu cote mai coborâte (de 1,0-2,0m) se datorează unor foste meandre ale râului Mureș, care ulterior au fost rambleiate. La data executării investigațiilor terenul din amplasament se prezintă plan, cu stabilitatea generală asigurată.

Geologic, zona aparține Unității structurale cunoscute sub denumirea de Depresiunea Panonică. Această depresiune intramontană are o mare extindere pe teritoriul Ungariei, ocupă o parte din Iugoslavia și se prelungește în partea de vest a țării noastre. Se poate deci sintetiza că stratigrafic, regiunea e constituită dintr-un fundament cristalin de vârstă Precambrian, străbătut de roci eruptive peste care sunt dispuse formațiuni sedimentare mezozoice, neozoice și cuaternare. Acestea din urmă sunt constituite din aluviuni lacustre și fluviale, reprezentate prin nisipuri cu pietrișuri în alternanță cu pământuri 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 $IMR = 225$ ani și 20% posibilitate de depășire în 50 ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70 \text{ m} \div 0,80 \text{ m}$.

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură de 0,7-0,8m, local aceasta poate atinge grosimi mai mari;
- argilă cafenie plastic vârtoasă până la 2,0m;
- argilă prăfoasă cafenie ruginie cu calcar plastic vârtoș până la 2,9m;
- praf argilos cafeniu cenușiu plastic vârtoș până la 3,6m;
- praf nisipos argilos ruginiu cenușiu plastic vârtoș;/ stratificația este reprezentată în profilul forajului/ pl.2.

Nivelul apelor subterane: apa subterană se situează la adâncimea de minus 3,80m față de cotele terenului natural; apa subterană este cantonată în zonă la adâncimi de circa 4 m.

2.4. Circulația

Zona studiată este străbătută de DJ 709 C Arad-Iratoș, incinta cu propuneri având front stradal la DJ 709C.

În prezent, amplasamentul este accesibil prin drumul de exploatare (nr. cad. 338046 Arad) amplasat în vestul incintei studiate. Acesta este pietruit și are o lățime de aprox. 4,25m. De asemenea incinta studiată are posibilitate de acces și la drumul de exploatare de la limita nord-estică, având limită de proprietate comună cu acesta pe o lungime de 13,18m.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au preponderent destinația de terenuri arabile sau pășune în intravilan, unități de depozitare, căi de comunicație (carosabile și pietonale).

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă.

În incinta studiată nu există fond construit.

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

Incinta propusă spre reglementare – în suprafață de **9.232mp**, parcelelă înscrisă în CF 353942 Arad (rezultată din alipirea nr. cad. 338050 și 338051 Arad) – este proprietatea privată a persoanei fizice BADRAJAN VICTOR, necăsătorit.

Investitorul, S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L., are acordul proprietarului pentru întocmire PUZ.

Înscrieri în CF privitoare la sarcini- nu sunt.

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- suprafețe de teren cu rol agricol sau pășune, neutilizate în prezent, într-o zonă care oferă bune premise locuirii;

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

În prezent există rețea de apă potabilă pe DJ 709C, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

2.7.2. Canalizare menajeră și pluvială

În prezent există rețea de canalizare menajeră pe DJ 709C, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

Nu există rețea de gaze naturale în zonă.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică și telecomunicații

Amplasamentul noului obiectiv nu este traversat de rețele de transport sau distribuție de energie electrică. Între drumul județean DJ 709C și limita proprietății există un bransament aerian de energie electrică: cablu torsadat pe stâlp de beton, la cca. 6,5m de axul drumului (conform planșei).

Amplasamentul noului obiectiv nu este traversat de rețele de telecomunicații.

2.8. Probleme de mediu

Prin specificul său activitatea nu este poluantă. Pentru limitarea la maximum a influențelor negative asupra ecosistemelor locale trebuie respectate normele instituite de AUTORIZAȚIA DE MEDIU, eliberată de autoritatea locală în domeniu.

Terenul nu este racordat la rețelele publice de apă potabilă și canalizare menajeră.

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În zonă nu există valori de patrimoniu natural ce necesită protecție.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată de realizarea unui zone cu locuințe și funcțiuni complementare, în zona se observă apariția unor astfel de funcțiuni prin PUZ-uri aprobate.

S-a parcurs procedura de emitere a Studiului de oportunitate, fiind emis Avizul de oportunitate nr. 10 din 12.05.2020, pentru elaborarea PUZ-ului.

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 și s-a răspuns la observații și sesizări.

Solicitările 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

Pentru zona din care face parte incinta studiată a fost elaborată documentația PUZ și RLU aferent, *Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare, jud. Arad, mun. Arad, adiacent DJ 709C Arad-Iratoș, beneficiari Sebastian Dan Liviu, Oniță Trandafir, Oniță Mihaela și Stoia Marius Dan*, aprobat prin HCLM Arad nr. 93/28.03.2017, cu o valabilitate de 3 ani de la data intrării în vigoare a hotărârii.

Au fost aprobate următoarele condiții de construire:

- funcțiunea principală – zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare
- P.O.T. max./lot – 40%
- C.U.T. max/lot – 1,20
- regim maxim de înălțime – S (P)+1E+M, cu H max cornișă = 10m, H max coamă = 15m
- zonă verde – min 20% din suprafața unei parcele și min 8,40% din incinta propusă

3.2. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate.

3.2.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

Se recomandă o fundare directă, cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,00\text{m}$ de la suprafața actuală a terenului natural.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de $-3,80\text{ m}$ față de cota terenului natural. NH-ul poate prezenta variații de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul carosabil în incinta studiată se va realiza direct, dinspre drumul amplasat la vest, care se propune spre modernizare și lățire. Nu se justifică realizarea unui acces direct din DJ709C pentru locuințele propuse, drumul pietruit de la vestul parcelei poate deservei accesul în incinta studiată fără a crea noi intersecții cu drumul județean.

Drumul existent se va extinde și se va moderniza, va avea un prospect stradal de $9,00\text{m}$, cu un carosabil de 6m . Drumurile carosabile de incintă vor avea partea carosabilă cu o lățime de $6,00\text{m}$ (cele două străzi propuse cu sens dublu – S1 și S2), respectiv $3,5\text{m}$ pentru drumul de legătură cu un singur sens din estul parcelei (S3).

Se vor realiza parcarile necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 în incinta studiată.

Parcările se vor realiza pe lot propriu. Se va asigura min.1 loc de parcare/ locuință.

Execuția lucrărilor:

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 tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv pe perioada execuției, în afara zonei de siguranță a drumului, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

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

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- lucrări de amenajare circulației auto și accese pe parcelele individuale;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi;

Pentru asigurarea circulației auto și pietonale se vor amenaja drumuri carosabile și trotuare pietonale, executate din pavaj rutier sau asfalt.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așternerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se va face însămânțarea cu gazon și plantarea de arbori și arbuști.

Drumurile de incintă vor avea un carosabil cu lățime de $6,00\text{m}$ (dublu sens) pentru S1 și S2, respectiv $3,5\text{m}$ (sens unic) pentru S3, care face legătura între S1 și S2 (drumuri de incintă paralele cu DJ709C).

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

Se propune amenajarea unei **zone de locuire și funcțiuni complementare**, conform planșei Reglementări Urbanistice anexată, cu regim de înălțime maxim $P+1E+M/Er$; $D+P+1E$ (cu H max cornișă = 10m , H max coamă = 15m) și a amenajărilor aferente.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) construcții noi:

- **locuințe (individuale izolate și/sau cuplate) și funcțiuni complementare – max.**

P+1E+M/Er; D+P+1E;

- b) amenajări tehnico- edilitare;
- c) extindere și racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- d) sistematizarea verticală a terenului;
- e) drumuri de incintă;
- f) amenajarea acceselor;
- g) alei pietonale;
- h) împrejmuire teren;
- i) amenajare spații verzi (cu loc de joacă) și plantate în proporție de min. 10%, respectiv min. 20% pe parcelă proprie;

Zona studiată are suprafața de **42.583 mp**, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de **9.232 mp**.

Vor exista intervenții în afara incintei, și anume – modernizare și lățire drum de exploatare existent, inclusiv intersecției cu DJ709C, extindere și racord la utilități.

Incinta studiată are suprafața de **9.232,00 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației din pășune în curți construcții – locuințe individuale – izolate și/sau cuplate și funcțiuni complementare, la parcelare, realizarea de drumuri de incintă și a rețelelor de utilități de incintă.

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

Aria construită totală va fi de maxim 2.256mp, reprezentând max. 40% din suprafața de teren a parcelelor rezultate (21 de parcele pentru locuințe în total). Aria desfășurată maximă va fi de maxim 6.768mp, cu un C.U.T. maxim 1,20.

Regimul de înălțime propus este maxim P+1E+M/Er; D+P+1E, cu H max cornișă = 10m, H max coamă = 15m.

Indicatori de utilizare a terenului - propuși

P.O.T. existent= 0,00%

C.U.T. existent= 0,00

P.O.T. max. propus= 40,00%

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

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ STUDIATĂ = 9.232,00 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	PĂȘUNE	9.232	100	0	0
02.	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE – IZOLATE ȘI/SAU CUPLATE din care:- Sc (max. 40%)- 2.256mp - Sp verde (min. 20%)- 1.128mp	-	-	5.640	61,09
03.	PLATFORME CAROSABILE, ALEI PIETONALE, PARCAJE	-	-	2.562	27,75
04.	SPAȚII VERZI AMENAJATE + LOC DE JOACĂ	-	-	1000	10,83

05.	PLATFORMĂ GOSPODĂREASCĂ, CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE	-	-	30	0,33
TOTAL GENERAL		9.232,00	100	9.232,00	100

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ = 42.583,00 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE – IZOLATE ȘI/SAU CUPLATE	-	-	5.640	13,25
02.	TEREN ARABIL/PĂȘUNE	25.855,22	60,72	16.623,22	39,04
03.	ZONĂ INDUSTRIE/DEPOZITARE	5.779,50	13,57	5.779,50	13,57
04.	CAROSABILE ȘI PLATFORME PARCAJE	2.035,50	4,78	3.803,25	8,93
05.	DRUM DE PĂMÂNT/PIETRUIT	1.222,50	2,87	785,02	1,84
06.	ZONE VERZI ȘI DE PROTECȚIE CAROSABIL	5.308,63	12,47	6.104,98	14,33
07.	ALEI PIETONALE	-	-	434,88	1,02
08.	SPAȚIU VERDE AMENAJAT, LOC DE JOACĂ	-	-	1.000	2,35
09.	CANAL/LUCIU DE APĂ	2.382,15	5,59	2.382,15	5,60
10.	PLATFORMĂ GOSPODĂREASCĂ, CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE	-	-	30	0,07
TOTAL GENERAL		42.583	100	42.583	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
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	1,20

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan mun. Arad- destinația PĂȘUNE	Intravilan mun. Arad- destinația LOCUIRE
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 353942 Arad (Nr. cad 353942)	S = 435,50 mp – aferent lot 23 – propunere spre donare domeniului public pentru amenajare drum, spatiu verde, trotuar

			8.796 mp teren proprietate privată (din care 3.156,50 mp va fi propus spre donare domeniului public într-o etapă viitoare – teren aferent lot 22 – realizare drumuri S1, S2, S3, trotuare, spații verzi cu loc de joacă, platformă gospodărească, construcții tehnico-edilitare)
--	--	--	--

3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 106,11 NMN și 106,63NMN. Cota CTS este prevăzută la +106,40 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unui zone de locuințe și funcțiuni complementare. Terenul va avea atât acces auto cât și acces pietonal.

Funcțiunea majoră va cuprinde locuințe individuale – izolate și/sau cuplate - 21 loturi propuse (lot 1-21), o parcelă pentru amenajare drumuri, trotuare, spații verzi, loc de joacă, platformă gospodărească și construcții tehnico-edilitare – lot 22 și o parcelă pentru realizare modernizare și lărgire drum existent la vest (carosabil, spațiu verde și trotuar) – lot 23.

Locuințele vor fi amplasate respectând zona de protecție a drumului județean (20,00m din ax drum), iar pe latura sudică e prevăzută o zonă pentru spațiu verde cu loc de joacă, platforma carosabilă și construcții tehnico-edilitare (toate construcțiile respectă zonă de protecție a drumului județean – 20,00m din ax drum).

Construcțiile nou propuse vor avea o suprafață construită maximă totală de 2.286 mp (din care 30mp pentru construcții tehnico-edilitare și platformă gospodărească), cu un regim maxim de înălțime P+1E+M/Er; D+P+1E, cu H max cornișă = 10m, H max coamă = 15m, cu POT maxim propus de 40% și CUT maxim propus de 1,20.

Accesul carosabil în incinta studiată se va realiza direct, dinspre drumul amplasat la vest, care se propune spre modernizare și lățire. Nu se justifică realizarea unui acces direct din DJ709C pentru locuințele propuse, drumul pietruit de la vestul parcelei poate deservi accesul în incinta studiată fără a crea noi intersecții cu drumul județean.

Drumul existent se va extinde și se va moderniza, va avea un prospect stradal de 9,00m, cu un carosabil de 6m. Drumurile carosabile de incintă propuse vor avea partea carosabilă cu o lățime de 6,00m (cele două străzi propuse cu sens dublu – S1 și S2), respectiv 3,5m pentru drumul de legătură cu un singur sens din estul parcelei (S3).

Se vor realiza parcarile necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 în incinta studiată. Parcajele se vor realiza pe lot propriu. Se va asigura min.1 loc de parcare/locuință, care poate fi de tip carport/garaj sau loc de parcare la sol neacoperit.

Pentru locuire, conform art. 6.8 din HGR 525/1996, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/ locuitor. Se vor amenaja spații verzi în procent de min. 10,00% din suprafața totală a incintei studiate (suprafața ce se va regăsi în spațiile verzi amenajate pe lot 22 comun) și minim 20% din suprafața loturilor 1-21.

3.5.3. Regimul de aliniere

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Construcțiile se vor amplasa retrase față de aliniament conform planșei de *Reglementări urbanistice* aferentă P.U.Z.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru împrejurimi, aparate de intrare, rampe de acces, amenajări exterioare, locuri de parcare, spații verzi, lucrări edilitare.

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- **spre frontul stradal:**
 - lot 1 ÷ 21 – construcțiile vor fi amplasate cu o retragere de minim 1,50m ÷ max 6,00 m față de limita de proprietate de la frontul stradal pentru Lot 1 ÷ Lotul 21
- **spre limitele laterale:**
 - construcțiile pot fi amplasate la min. 0,60m față de acestea sau mai aproape de limita de proprietate cu acordul proprietarilor învecinați
 - excepție - pentru lotul 21 – se impune o retragere de 2m față de limita laterală estică (nu se aplică pentru împrejmuiri, construcții tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie/carport/garaj, care pot fi realizate la o distanță de min. 0,60m sau pe limita de proprietate cu acordul proprietarului parcelei învecinate)
- **spre limitele posterioare de proprietate:**
 - retragere obligatorie min. H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele posterioare, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la min. 0,60m față de aceasta sau mai aproape de limita de proprietate cu acordul proprietarilor învecinați;
- **pentru loturile amplasate pe colț - (lot 1, 7, 8, respectiv 15):** - nu se impune aliniament stradal pe latura lungă, construcțiile pot fi amplasate atât pe limita de proprietate, cât și cu o anumită retragere; acestea vor respecta prevederile menționate mai sus pentru limitele de proprietate la frontul stradal, laterală (care nu e către domeniul public) și posterioară;

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții:

- **P+1E+M/Er; D+P+1E**, - zonă destinată locuirii, cu înălțimea **max. 10,00 m la cornișă** față de CTS, respectiv **max. 15,00 m la coamă**, față de CTS.

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. max 40%**
- **C.U.T. max 1,20**

3.5.6. Spații verzi și plantate, spații agrement

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – locuire și funcțiuni complementare – se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00% pe fiecare lot în parte (pentru loturile 1-21).

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor (în afara loturilor propuse). Se vor respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Suprafața minimă de spațiu verde amenajat va fi de 1000mp, reprezentând 10,83% din suprafața totală a terenului. Această suprafață de zonă verde amenajată acoperă necesarul de zonă verde pentru destinația de zonă rezidențială și include și locul de joacă pentru copii. Aceasta face parte din lot 22.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, respectiv a fiecărei parcele de locuințe, se propune extinderea rețelei de apă din rețeaua de apă existentă pe DJ709C.

Pentru alimentarea fiecărei parcele cu apă potabilă, se propune câte un bransament de apă din rețeaua propusă și montarea câte unui camin de apometru complet echipat, la limita de proprietate pe zona verde de fiecărei parcele propuse.

Pentru contorizarea consumului de apă pentru intregul amplasament, pana la preluarea rețelei nou propuse, se va monta un camin de apometru general, prin realizarea unui bransament de apa la rețeaua existentă.

Reteaua de apa propusa se va realiza din teava de polietilena de inalta densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar) si se va monta ingropat la o adâncime de 1m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Cerinta de apa rece potabila necesara zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

$$Q_{s\text{ zi min}} = 3,77 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ zi med}} = 12,56 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ zi max}} = 16,33 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ o max}} = 4,57 \text{ mc/h}$$

Pe reseaua de apa propusa se vor monta 4 hidranti exteriori Dn80 la care se va asigura un debit de minim 5 l/s de la reseaua propusa de apa rece.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la cladirile propuse, vor fi colectate printr-o retea de camine si conducte din PVC tip SN4 si se vor deversa gravitational in reseaua publica de canalizare menajera existenta de-a lungul Drumului DJ 709C, pe partea cu amplasamentul propus.

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

$$Q_{u\text{ zi min}} = 3,77 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u\text{ zi med}} = 12,56 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u\text{ zi max}} = 16,33 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u\text{ o max}} = 4,57 \text{ mc/h}$$

Apele uzate menajere provenite de la cladirile propuse pe amplasament, vor fi colectate printr-o retea de camine si conducte din PVC tip SN4 montate ingropat sub limita de inghet la adancimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

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

Apele uzate menajere evacuate in reseaua stradala de canalizare menajera se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizare pluvială

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

Apele pluviale provenite de pe suprafața drumurilor propuse vor fi dirijate prin panta drumurilor propuse spre guri de scurgere propuse pe drumuri si prin .

Conductele de canalizare pluviala din PVC tip SN4 se vor monta ingropat sub limita de inghet la adancimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

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

Apele pluviale provenite de pe drumurile din incinta propusa sunt considerate ape impure (potential infestate cu hidrocarburi) și se vor colecta printr-o retea de camine si conducte din PVC tip SN4. Preluarea apelor pluviale de pe drumuri se va realiza prin guri de scurgere (gaigare) cu cos de aluviuni si gratare carosabile clasa D400.

Înainte de a fi deversate in statia de pompare, apele pluviale impure provenite de pe drumuri, vor fi trecute printr-un separator de namol, de hidrocarburi si produse petroliere „SH”, urmand a fi deversate in statia de pompare.

Din statia de pompare, apele pluviale sunt deversate subpresiune in canalul ANIF CN1217. Apele pluviale deversate in statia de pompare si de aici in canalul deschis CN1217 vor fi conform NTPA 001/2005. Pentru evitarea spalarii, malurile canalului se vor proteja.

Alimentare cu energie termică

Pentru asigurarea necesarului de încălzire a spațiilor aparținând imobilului propus nu se solicită momentan realizarea unei alimentări cu gaze naturale a obiectivului din cauza distanței mari până la rețeaua existentă în zonă și a numărului relativ mic de consumatori. Se va analiza posibilitatea de extindere a rețelei de gaze naturale existente în zonă în viitor, când toată zona se va dezvolta și vor fi mai mulți consumatori.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de o centrală termică care va funcționa pe energie electrică (sau alte soluții locale – ex - pompă de căldură), amplasată în spațiul tehnic special prevăzut în acest scop, iar prepararea hranei se va face cu aparate specifice.

3.6.3. Alimentare cu energie electrică și telecomunicații

Amplasamentul obiectivului este situat la distanțe mari (400-500m) față de cele mai apropiate puncte ale rețelelor de distribuție de joasă tensiune existente în zonă: rețeaua de distribuție urbană de pe str. Câmpurilor (spre sud-est pe DJ 709C), respectiv rețeaua de distribuție din cartierul Westfield (spre nord-vest), ca urmare extinderea acestora pentru alimentarea noului obiectiv nu este o soluție eficientă.

Cea mai apropiată rețea de distribuție de energie electrică o constituie linia aeriană de medie tensiune (LEA 20 kV Arad - Iratoșu) situată la cca. 250–300m spre nord-est față de amplasamentul obiectivului, ca urmare se propune executarea unui racord aerian radial din această linie și amplasarea unui post de transformare în spațiul public al noului obiectiv. Soluțiile tehnice pentru lucrările propuse se vor stabili de către deținătorul rețelei existente.

Distribuția energiei electrice la noii consumatori se va face de la postul de transformare 20/0,4kV prin cabluri electrice montate subteran (LES 0,4kV) atât pentru alimentarea clădirilor cât și a iluminatului stradal. Se vor amplasa firide principale de distribuție de la care se vor executa branșamente subterane pentru fiecare nou consumator.

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

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

Imobilele se vor racorda la rețeaua de telecomunicații (fibră optică) existentă de-a lungul DJ 709C prin cabluri pozate subteran și cămine subterane de derivație. Rețelele de telecomunicații se vor poza subteran până la punctele de racord ale fiecărei clădiri.

Terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public. Înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita deținătorilor de rețele de telecomunicații existente predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor în teren. Pozarea cablurilor de telecomunicații pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă, cu documentație de execuție și autorizare.

3.6.4. Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Depozitarea lor se va face individual pe fiecare lot în parte pentru deșeurile menajere în europubele de 60l, respectiv pe o platformă gospodărească pentru depozitarea deșeurilor recuclabile în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Prospectul stradal propus și razele de viraj permit accesul autospecialelor de colectare al deșeurilor.

3.6.5. Transport în comun, parcaje

Amplasamentul fiind situat la aprox. 350m de intersecția dintre str. Câmpurilor și str. Spătaru Preda, amplasamentul beneficiază de transportul în comun, existând la aproximativ 500 m o stație de autobuz (pe str. Câmpurilor).

În cadrul incintei cu propuneri va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare lot (Lot 1÷ Lot 21) în incinta loturilor propuse, fără a afecta domeniul public.

3.7. Protecția mediului

Prin specificul său, activitatea de locuire nu este poluantă. Pentru limitarea la maxim a influențelor negative asupra ecosistemelor locale trebuie respectate normele instituite de AUTORIZAȚIA DE MEDIU, eliberată de autoritatea locală în domeniu, și anume:

Se vor respecta condițiile impuse prin **Decizia Etapei de Încadrare nr. 10570/28.08.2020** eliberată de **Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, Agenția pentru Protecția Mediului Arad**:

- *respectarea legislației de mediu în vigoare*
- *respectarea condițiilor impuse prin actele de reglementare emise de autoritățile implicate*
- *respectarea documentației tehnice înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specific, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare*
- *pentru orice modificare adusă planului inițial este obligatoriu să fie notificată APM Arad*
- a) *protecția calității apelor:*
 - *este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol*
 - *apele uzate menajere evacuate în rețeaua de canalizare se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativul NTPA 002*
 - *apele pluviale evacuate în Canalul de desecare Gai 7 (CN1217) se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativul NTPA 001*
- b) *Protecția calității aerului:*
 - *Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai redusă)*
- c) *Protecția solului și a subsolului:*
 - *Se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale*
 - *Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor*
 - *Se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți, etc.)*
- d) *Gestionarea deșeurilor:*
 - *Vor fi realizate spații special destinate pentru colectarea selectivă a deșeurilor generate (menajere și reciclabile) din zonele rezidențiale și comerciale, prevăzute cu platformă betonată și împrejmuire*
 - *Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul de deșeuri menajere*
 - *Se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor*
 - *Deșeurile inerte rezultate din tehnologiile de execuție, se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând ca deșeurile menajere să fie transportate la un deposit de deșeuri solide nepericuloase autorizat, cele din materiale recuperabile se vor valorifica, iar cele inerte vor fi predate unui operator de colectare a deșeurilor în conformitate cu prevederile Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare complete*
- e) *Protecția biodiversității:*
 - *Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului și HG 525/1996, anexa 6 și Legea 24/2007 republicată privind reglementarea și administrațiilor verzi din intravilanul localităților*
 - *Zonele de spațiu verde de pe domeniul public afectate de lucrările de construcții, ulterior vor fi amenajate și întreținute ca și spații verzi (desființarea zonelor verzi este interzisă conform Legii nr. 24/2007, art. 18)*

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă și canalizare menajeră.

În zonă nu există valori de patrimoniu natural ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Datorită faptului că imobilul propus nu necesită faze tehnologice, neavând funcțiune productivă, ci doar de locuire, calitatea apei nu este expusă degradării sau infestării chimice și nu vor exista emisii poluante.

Conform contractului de salubritate care va fi încheiat cu o firmă de salubritate, resturile rezultate din activitatea de șantier, pe toată durata de funcționare a acestuia, vor fi transportate la o rampă de gunoi special amenajată. Deșeurile rezultate pe perioada funcționării imobilului sunt de tip menajer.

Întreaga suprafață de teren va fi amenajată corespunzător, atât ca funcțiuni aferente circulației auto și pietonale, cât și ca spații verzi amenajate, astfel neexistând terenuri degradate.

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – locuire și funcțiuni complementare – se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00% pe fiecare lot în parte.

Se propune amenajarea spațiilor verzi în procent de minim 10,00% din totalul suprafeței incintei studiate, Conform HGR 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24/2007 republicată pentru funcțiunea de locuire, minim de 2mp/ locuitor.

Prin soluția propusă se asigură spațiu verde amenajat în procent de 10,83% (S verde= 1000mp).

3.7.1. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

3.7.2. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.3. Bunuri de patrimoniu

În zona studiată nu există bunuri de patrimoniu.

3.7.4. Tipuri de proprietate teren

Nu există terenuri proprietate privată de interes județean.

Celelalte tipuri de teren- proprietate privată de interes local, terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice vor fi specificate pe planșa cu circulația terenurilor.

3.7.5. Circulația terenurilor

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. nu cuprinde măsuri pentru incinta reglementată.

Terenul care face obiectul prezentei documentații este proprietate privată. Terenul are suprafața totală de 9.232,00 mp, conform Extrasului C.F. nr. 353492 Arad.

Folosința actuală este teren intravilan pășune, proprietar fiind BADRAJAN VICTOR, necăsătorit. Investitorul, S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L., are acordul proprietarului pentru întocmire PUZ.

Prin soluția propusă loturile destinate locuințelor înșiruite vor fi proprietăți private (lot 1-21 – S total 5.640mp), lotul 22 (cu o suprafață de 3.165,50mp) destinat pentru amenajare drumuri, trotuare, spații verzi, loc de joacă, construcții tehnico-edilitare și platformă gospodărească va fi tot proprietate privată, cu cotă parte în favoarea celor 21 parcele de locuințe înșiruite (care vor putea ulterior să solicite donarea către domeniul public dacă vor dori). Pentru modernizarea și lărgirea drumului existent la vest, se va rezerva o zonă pentru realizarea drumului, spațiului verde de protecție, respectiv trotuar, care ulterior va fi donată domeniului public, respectiv lot 23, cu o suprafață de 435,50mp.

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; 3.9 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Arad referitoare la intravilanul municipiului/ extinderea acestuia.

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

Se propune construirea unei zone cu destinația de locuire.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) construcții noi:

- **locuințe (individuale izolate și/sau cuplate) și funcțiuni complementare** – max.

P+1E+M/Er; D+P+1E;

- b) amenajări tehnico- edilitare;
- c) extindere și racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- d) sistematizarea verticală a terenului;
- e) drumuri de incintă;
- f) amenajarea acceselor;
- g) alei pietonale;
- h) împrejmuire teren;
- i) amenajare spații verzi (cu loc de joacă) și plantate în proporție de min. 10%, respectiv min.

20% pe parcelă proprie;

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 obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv municipiului Arad, asigurând o continuitate a dezvoltării economice 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;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților pe plan local;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural- peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Întocmit,

Urbanism:

arh. Dorian BALOGH RUR-DE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 1

AFERENT "ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE "

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

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

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal 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-aprobare 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;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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, trup izolat, adiacent DJ 709C, având categoria de folosință pășune în prezent, conform CF nr. 353942 Arad.

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

- o stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă locuire – cu posibilitate construire în regim izolat sau cuplat.

Zona studiată are suprafața de **42.583 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- o modernizare și lărgire drum existent situat în vestul parcelei (nr. Cad. 338046)
- o 2 racorduri carosabile la drumul existent – drumul existent situat în vestul parcelei
- o Realizare drumuri de incintă (inclusiv spații verzi de aliniament și alei pietonale) – S1, S2 și S3
- o extindere și racord la rețele edilitare apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică până la incinta reglementată, construcții tehnico-edilitare, realizare rețele edilitare stradale pentru a asigura posibilitatea racordării/branșării la acestea pentru fiecare parcelă în parte (lot 1-21)
- o realizare spațiu verde amenajat cu loc de joacă
- o platformă gospodărească

Incinta studiată are suprafața totală de **9.232 mp** conform Extras CF nr. 353942 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației din pășune în locuințe individuale - izolate și/sau cuplate, la parcelare, realizarea de drumuri de incintă, a spațiului verde cu loc de joacă, a unei platforme gospodărești și a construcțiilor tehnico-edilitare necesare.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă locuire și funcțiuni complementare**, cu posibilitate de construire locuințe individuale izolate și/sau cuplate.

Funcțiunile complementare zonei rezidențiale sunt: birouri și spații pentru exercitarea profesiunilor libere, comerț en-detail (care să nu necesite spații mari de depozitare), platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Se propune schimbarea destinației terenului care face obiectul investiției propuse, din pășune în locuințe individuale – izolate și/sau cuplate, parcelarea terenului, realizarea de drumuri de incintă, platformă gospodărească, construcții tehnico-edilitare și spațiu verde amenajat cu loc de joacă.

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. Se va respecta zona de protecție a canalului de desecare amplasat în nordul incintei studiate – nu se vor face lucrări pe o distanță de minim 3,00m de la marginea canalului.

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. 143/ 03.02.2020**, eliberat de Primăria Mun. Arad.

Se vor respecta condițiile impuse prin **Avizul de Oportunitate nr. 10 din 12.05.2020**, eliberat de Primăria Mun. Arad.

Se vor respecta condițiile impuse prin **Decizia Etapei de Încadrare nr. 10570/28.08.2020** eliberată de **Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, Agenția pentru Protecția Mediului Arad** și anume:

- *respectarea legislației de mediu în vigoare*
- *respectarea condițiilor impuse prin actele de reglementare emise de autoritățile implicate*
- *respectarea documentației tehnice înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specific, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare*
- *pentru orice modificare adusă planului initial este obligatoriu să fie notificată APM Arad*
 - a) *protecția calității apelor:*
 - *este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol*
 - *apele uzate menajere evacuate în rețeaua de canalizare se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativul NTPA 002*
 - *apele pluviale evacuate în Canalul de desecare Gai 7 (CN1217) se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativul NTPA 001*
 - b) *Protecția calității aerului:*
 - *Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai redusă)*
 - c) *Protecția solului și a subsolului:*
 - *Se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale*
 - *Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor*
 - *Se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți, etc.)*
 - d) *Gestionarea deșeurilor:*
 - *Vor fi realizate spații special destinate pentru colectarea selectivă a deșeurilor generate (menajere și reciclabile) din zonele rezidențiale și comerciale, prevăzute cu platformă betonată și împrejmuire*
 - *Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul de deșeuri menajere*
 - *Se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor*
 - *Deșeurile inerte rezultate din tehnologiile de execuție, se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând ca deșeurile menajere să fie transportate la un deposit de deșeuri solide nepericuloase autorizat, cele din materiale recuperabile se vor valorifica, iar cele inerte vor fi predate unui operator de colectare a deșeurilor în conformitate cu prevederile Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare complete*
 - e) *Protecția biodiversității:*
 - *Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului și HG 525/1996, anexa 6 și Legea 24/2007 republicată privind reglementarea și administrațiilor verzi din intravilanul localităților*

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

Se vor respecta condițiile impuse prin **avizul nr. 11140** din 26.06.2020 eliberat de **Compania de Apă Arad S.A.**, și anume:

- *branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public (e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad S.A., cu respectarea procedurilor specific de proiectare – avizare – autorizare – execuție – recepție – contractare – furnizare, în baza unei (unor) Cereri de branșare/racordare înaintată(e) de proprietare(i) ori împuternicitul(împuterniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică*
- *Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică*
- *Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Soluție Tehnică de alimentare cu apă și canalizare*

Se vor respecta condițiile impuse prin **avizul nr. 313798059** din 24.06.2020 eliberat de **E-Distribuție S.A.**, și anume:

- *Pentru obținerea avizului în faza DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament*
- *Se vor respecta Ordinul ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejurimi, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.) propuse a se construi*
- *Pentru obținerea avizului de amplasament în faza DTAC se va anexa Hotărârea de aprobare în faza PUZ, plan de situație vizat în faza PUZ și copie după avizul de amplasament faza PUZ*
- *Distanța minimă admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (categ. C, D, E): balcon, fereastră (deschisă), terasă propusă a se construi și conductorul torsadat, stâlpul LEA 0,4kV ex., va fi de 1 m conf. PE106/2003*
- *Distanța min. de apropiere mas. pe oriz. Între axul LEA 0,4kV existent și cel mai apropiat element al construcției cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului al celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, cf. PE 106/2003*
- *Distanța minimă de apropiere măsurată pe verticală între partea superioară a împrejuririi propuse a se construi (îngrădiri, metalice, spaliere) și conductorul torsadat al LEA 0,4kV ex. la săgeată maximă, va fi de 1,5m cf. PE 106/2003*
- *Distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA 0,4kV și partea carosabilă să fie de minim 6m cf. PE 106/2003*
- *Distanța măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de apă și fundația celui mai apropiat stâlp LEA 0,4kV sau orice element al prizei de pământ (apropiere, traversare) să fie de minim 2m (PE 106/2003)*
- *Distanța minimă măsurată pe orizontală (traversare) între armăturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundația stâlpului LEA 0,4kV va fi egală cu înălțimea stâlpului (PE 106/2003)*
- *Distanța minimă măsurată pe orizontală (apropiere) între armăturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundația stâlpului LEA 0,4kV va fi egală cu înălțimea stâlpului (PE 106/2003)*
- *Distanța minimă măsurată pe orizontală (traversare, apropiere) între peretele conductei subterane de distribuție gaz propusă a se construi și fundația celui mai apropiat stâlp LEA 0,4kV existentă sau orice element al prizei de pământ va fi de 5m cf. PE 106/2003*
- *La APROPIERE distanța minimă măsurată pe orizontală între armăturile metalice supraterane ale conductei subterane de distribuție gaz (robinete, refulatoare, vane, etc) și axul LEA 0,4kV existentă să fie mai mare decât înălțimea stâlpului cf PE 106/2003*
- *La TRAVERSARE distanța minimă măsurată pe orizontală între armăturile metalice (legate la pământ) supraterane ale conductei subterane de distribuție gaz și fundația stâlpului LEA 0,4kV existentă să fie maimare decât înălțimea stâlpului cf. PE 106/2003*

- Traseele rețelilor electrice din planșa anexată sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant) UO MTJT ARAD MUNICIPAL asigură asistența tehnică suplimentară NU ESTE CAZUL ÎN FAZA PUZ;
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea UO MTJT ARAD MUNICIPAL cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură NU ESTE CAZUL ÎN FAZA PUZ;
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelilor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de muncă.
- Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la UO MTJT ARAD MUNICIPAL aviz tehnic de racordare; Se vor respecta condițiile impuse prin **avizul nr. 150** din 27.07.2020 eliberat de **Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de I.F. Arad** și anume:
 - Pentru scoaterea din circuitul agricol a unei suprafețe ce face parte din "Întocmire PUZ pentru locuire și funcțiuni complementare" beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii acordului tehnic ANIF. Documentația va conține expres și hotărârea de aprobare a PUZ
 - În acordul tehnic ANIF, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare și dacă este cazul necesitatea semnării contractului de prestări servicii pe suprafața de 9232 mp cu ANIF – Filiala Teritorială Arad.
 - Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convenționale curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente fiecărui lot. Apele pluviale provenite de pe suprafața drumurilor propuse vor fi dirijate prin panta drumurilor propuse spre guri de scurgere propuse pe drumuri și prin conducte de canalizare pluvială din PVC tip SN4 se vor monta îngropat sub limita de îngheț la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.
 - Apele pluviale provenite de pe drumurile din incinta propusă sunt considerate ape impure (potențial infestate cu hidrocarburi) și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4. Preluarea apelor pluviale de pe drumuri se va realiza prin guri de scurgere (gaigăre) cu coș de aluviuni și grătare carosabile clasa D 400.
 - Înainte de a fi deversate în stația de pompare, apele pluviale impure provenite de pe drumuri, vor fi trecute printr-un separator de nămol, de hidrocarburi și produse petroliere SH, urmând a fi deversate în stația de pompare. Din stația de pompare, apele pluviale sunt deversate sub presiune în canalul ANIF CN 1217. Apele pluviale deversate în stația de pompare și de aici în canalul de desecare Gai 7 (CN 1217) vor fi conform NTPA 001/2005.
 - La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției cât și după finalizarea acestora.
 - Nu se vor executa construcții pe 2,5m față de partea superioară a taluzului canalului de desecare Gai 7 (CN 1217) în perioada în care se va executa lucrarea.

- Beneficiarul de aviz va fi direct răspunzător, conform legislației în vigoare, pentru nefuncționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă.
- Conform art. 107/Legea 18/1991 – republicată cu modificările și completările ulterioare: “Distrușgerea și degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal”.
- Conform Legii 138/2004 – republicată cu modificările și completările ulterioare: “Faptele prevăzute la art. 83, alin. (1), lit. a-k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art. 83, alin. (2) și (3).

Se vor respecta condițiile impuse prin **avizul nr. 14.121** din 03.07.2020 eliberat de **Consiliul Județean Arad, Direcția Tehnică Investiții, Serviciul Administrare Drumuri și Poduri, Compartimentul Elaborare Avize și Acorduri** și anume:

- Accesul carosabil din drumul județean DJ709C la km 3+155m partea dreaptă în incintă se va face din drumul de exploatare, prin amenajarea unei intersecții în T între drumul principal cu două benzi de circulație și un drum secundar cu două benzi de circulație, racordarea la carosabilul curent s-a proiectat cu raze circulare de racordare (plan de situație – planșa nr. 01), în conformitate cu prevederile din Norme privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice, indicativ AND. 600/2010, publicate în Buletinul Tehnic Rutier, anul VI, nr. 4/2010.
- În cadrul modernizării drumului de exploatare cu drumul județean DJ709C, se va asigura racordarea luniei roșii cu marginea îmbrăcăminții asfaltice a drumurilor județene menționate, cu respectarea prevederilor din STAS 863-85 și a Ordinului M.T. nr. 1296/2017 referitor la Norme metodologice privind proiectarea drumurilor.
- Continuitatea scurgerii apelor pluviale prin șanțul paralel cu drumul județean DJ709C de la km 3+150m la km 3+160 partea dreaptă, se va face prin dispozitiv de scurgere a apelor, podeț tubular PEHD 400mm, L= 13m, se va asigura colectarea, dirijarea și evacuarea apelor pluviale în afara zonei drumului județean, nicio pantă a suprafețelor nou create nu va fi spre drumul județean.
- Împrejmuirea proprietății se face în afara zonei de siguranță a drumului județean pe limita de proprietate.
- Potrivit prevederilor art. 47 alin. (13) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare “deținătorii cu orice titlu a panourilor publicitare, a construcțiilor, a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumurilor județene, emise de administratorul drumului, sunt obligați ca în termen de 60 de zile de la primirea înștiințării să execute, pe cheltuiala lor și fără nici o despăgubire din partea administratorului drumului, demolarea, mutarea sau modificarea acestora, în condițiile în care acest lucru este impus de construirea sau exploatarea drumului public, precum și de asigurarea condițiilor pentru siguranța circulației”.
- Pe partea carosabilă, pe acostamente, în zona de siguranță și protecție a drumului public nu vor fi depozitate niciun fel de materiale, utilaje, echipamente, etc., care pot împiedica desfășurarea în siguranță a traficului rutier.
- La faza premergătoare obținerii autorizației de construire, veți prezenta o nouă documentație tehnică de specialitate în două (2) exemplare, care să cuprindă un memoriu tehnic din care să rezulte amenajările propuse indicându-se și căile de acces; plan de încadrare în zona sc. 1:10000/1:5000, plan de situație sc. 1:1000/1:500, indicându-se poziția kilometrică și metrică pe DJ 709C, modul de asigurare a scurgerii apelor pluviale și uzate din incintă și a celor pluviale în lungul drumului județean, modul de amenajare a semnalizării rutiere aferente obiectivului, cu menționarea indicatoarelor rutiere conform STAS SR 1848/1,2,3/2011 și a semnalizării orizontale STAS SR 1848/7/2015, detalii de sistem rutier pentru drumul de exploatare (echivalent cu cel al drumului județean). Proiectul tehnic va fi întocmit, semnat și verificat de un inginer de specialitate (inginer de drumuri), și vizat de un verificator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T., care va întocmi referat privind verificarea de calitate la cerința A4, B2, D a proiectului.

- După obținerea autorizației de amplasarea și acces la drum în zona drumului și înainte de începerea execuției lucrărilor va fi convocat un reprezentant al U.A.T. Județul Arad, pentru întocmirea procesului verbal de predare-primire amplasament.
- Nerespectarea condițiilor impuse va atrage după sine consecințe conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar prezentul aviz își va înceta efectele.

Se vor respecta condițiile impuse prin **avizul de principiu nr. 13898/877/06.07.2020** eliberat de **Autoritatea Aeronautică Civilă Română** și anume:

- Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare
- Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv etnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 143 din 03.02.2020
- Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 15,00m, respective cota absolută maximă de 120,11m (105,11m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00m înălțimea maximă a construcțiilor)
- Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile
- Organizarea de șantier/macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior
- Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietar/chiriași/locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz

Se vor respecta condițiile impuse prin **adresa nr. 42048/M4/30.06.2020** eliberat de **Municipiul Arad, Direcția Patrimoniu, Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară** și anume:

- Menționăm că atât pe durata executării lucrărilor, cât și ulterior, nu se va afecta proprietatea Municipiului Arad/Statului Român.

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.

3.1. Amplasarea față de aliniament

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 04A) – include construcții principale rezidențiale cu regim maxim de înălțime propus P+1E+M/Er; D+P+1E, cu H max cornișă = 10m, H max coamă = 15m, nu include amenajări alei pietonale, construcții tehnico-edilitare sau anexe de tip garaj, car-port, pergolă, filigorie, etc. – față de limitele de proprietate:

- aliniament la frontul stradal:

- pentru Lm1-

- lot 1 ÷ 21 – construcțiile vor fi amplasate cu o retragere de minim 1,50m ÷ max 6,00 m față de limita de proprietate de la frontul stradal pentru Lot 1 ÷ Lotul 21

Notă - **pentru loturile amplasate pe colț** - (lot 1, 7, 8, respectiv 15): - nu se impune aliniament stradal pe latura lungă (frontul stradal este considerat cel cu latura scurtă), construcțiile pot fi amplasate atât pe limita de proprietate, cât și cu o anumită retragere;

3.2. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- spre limitele laterale de proprietate ale parcelelor propuse:
 - construcțiile pot fi amplasate la min. 0,60m față de acestea sau mai aproape de limita de proprietate cu acordul proprietarilor învecinați

- excepție - pentru lotul 21 – se impune o retragere de 2m față de limita laterală estică (nu se aplică pentru împrejurimi, construcții tehnico-edilitare sau anexe de tip pergolă/filigorie/carport/garaj, care pot fi realizate la o distanță de min. 0,60m sau pe limita de proprietate cu acordul proprietarului parcelei învecinate)
- distanța față de limitele laterale de proprietate va respecta prevederile Codului Civil;

3.3. Amplasarea spre limita posterioară de proprietate

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- spre limita posterioară de proprietate a parcelelor nou propuse: construcțiile principale vor fi retrase obligatoriu la min. H/2, dar nu mai puțin de 3,00m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la min. 0,60 m față de aceasta sau mai aproape de limita de proprietate cu acordul proprietarilor învecinați.

3.4. 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.

3.5. 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, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectului proiectat urmează a se asigura dinspre drumul existent amplasat în vestul incintei studiate (nr. Cad. 338046 Arad), prin intermediul a două racorduri carosabile propuse (către S1 și S2).

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.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- modernizarea și lărgirea drumului existent până ajunge la prospect stradal de 9,00m lățime
 - amenajarea racordurilor la drumul existent, cu rază de racordare $R=6,00m$;
- amenajarea drumurilor de incintă S1, S2 și S3
 - 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 împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

3.8. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

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 drumul existent în vestul incintei studiate, prin realizarea a două racorduri la acesta, realizarea drumurilor de incintă și acceselor carosabile pe fiecare lot în parte (pentru lot 1-21).

În urma soluției propuse lotul 22 va fi destinat pt. amenajarea drumuri de incintă, trotuare, spații verzi, loc de joacă, construcții tehnico-edilitare și platformă gospodărească, va fi proprietate privată, cu cotă parte a fiecărui proprietar al celor 21 parcele (lot 1-21 locuințe individuale), cu posibilitate de donare domeniului public în viitor.

În urma soluției propuse lotul 23 va fi destinat pt. modernizarea și lărgirea drumului existent la vest - amenajare drum, trotuare, spații verzi de protecție, și va propus spre donare domeniului public.

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.

Se va realiza un singur acces auto pe lot. Zona verde poate fi întreruptă pe o lățime de 3/3,5m în dreptul accesului.

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute), 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 rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelilor 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, energie electrică și telecomunicații să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

Rețelele de alimentare 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

Este permisă alipirea a două parcele. Alipirea a maxim două parcele este permisă doar în cazul în care adâncimea parcelei rezultate mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Autorizarea executării parcelărilor propuse prin prezentul PUZ este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 12m;
- suprafața minimă a parcelelor destinate locuințelor este de 200 mp;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate;

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este:

- construcții locuințe: **P+1E+M/Er; D+P+1E**, - zonă destinată locuirii, cu înălțimea **max. 10,00 m la cornișă** față de CTS, respectiv **max. 15,00 m la coamă**, față de CTS.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

1. Se recomandă pentru:

a) structura de rezistență:

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

b) planșee: beton armat monolit, lemn;

c) șarpantă: lemn;

d) învelitoare: țiglă profilată sau tablă metalică imitație țiglă.

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

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

e) finisaje interioare:

- pardoseli – parchet în camerele de zi și dormitoare;
- pardoseli lavabile (gresie, mozaic) în bucătării, băi;
- placaj faianță obligatoriu: minim 1,5m h în băi, 0,5m deasupra frontului de gătit

(bucătării);

- tâmplării interioare – lemn sau MDF

f) finisaje exterioare:

- tâmplării exterioare: lemn, PVC, aluminiu, cu geam termopan,
- tencuieli, placaje, la alegerea beneficiarului și proiectantului, cu precizarea că scopul final este acela al obținerii unei imagini unitare, în spiritul unei arhitecturi moderne.

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

2. Se recomandă pentru accesul auto pe incinta studiată:

- pavaj prefabricat beton;
- pavaj cărămidă, cu rosturi nisip, cu posibilitate creșteri vegetale în rosturi;

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

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

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

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

Spațiul verde aferent lot 22 se recomandă a se amenaja ca un parc, cu arbori de talie mare pentru a oferi protecție față de traficul generat de drumul județean.

Procentul de ocupare a terenului

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

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 cadrul incintei cu propuneri va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare lot (Lot 1 ÷ Lot 21) în cadrul loturilor propuse, care se va realiza în perimetrul parcelei proprii, fără a afecta domeniul public. Acesta poate fi de tip parcare la sol neacoperită, carport sau garaj.

Spații verzi și plantate, spații agrement

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – locuire și funcțiuni complementare – se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00% pe fiecare lot în parte (lot 1-21). Zona verde poate fi întreruptă pe o lățime de 3/3,5m în dreptul accesului.

Suprafața minimă de spațiu verde amenajat în afara loturilor propuse va fi de 1000 mp, reprezentând 10,83% din suprafața totală a terenului (incintei studiate). Această suprafață de zonă verde amenajată acoperă necesarul de zonă verde pentru destinația de zonă rezidențială și include și locul de joacă pentru copii.

Împrejmui:

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00m, de preferință din gard transparent sau gard viu la frontul stradal, iar pe celelalte limite de proprietate opace.

III. Zonificarea funcțională

Unitățile principale au destinația unități locuire și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime maxim P+1E+M/Er; D+P+1E, cu înălțimea max. 10,00 m la cornișă față de CTS, respectiv max. 15,00 m la coamă, față de CTS.

Subunități:

Lm1– zonă locuire și funcțiuni complementare

Cp1– căi de comunicație pietonală în interiorul parcelei

Cp – căi de comunicație pietonală în exteriorul parcelei

Sp1 – zone verzi amenajate în interiorul parcelei

Sp – zone verzi amenajate în exteriorul parcelei

Cc- drum de comunicație rutieră în exteriorul parcelei

P1- zonă de parcaje în interiorul parcelei (loc de parcare sau garaj)

Pc – zonă de protecție canal – min. 3m din marginea canalului

Plj – zonă verde amenajată cu parc și loc de joacă

PG- zonă platformă gospodărească

TE – zonă construcții tehnico-edilitare

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 **locuințe și funcțiuni complementare – cu posibilitate de construire locuințe individuale izolate și/sau cuplate.**

2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- platforme carosabile/ parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;

2.3. Utilizări permise cu condiții

- birouri și spații pentru exercitarea profesiunilor liberale, comerț en-detail (care să nu necesite spații mari de depozitare),

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunilor comerț, alimentație publică, depozitare, spălătorii și service auto și industrie poluantă sau nepoluantă.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

2.6. Interdicții permanente

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limită parcelă.

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 Lm1 – locuințe și funcțiuni complementare (S = 2.256 mp)

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,20
- Regim maxim de înălțime **P+1E+M/Er; D+P+1E**
- Spațiu verde minim 20 % / lot și minim 10,83% din totalul incintei studiate pe lot 22, lot comun (min. 1000 mp).

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (Lm1)

Funcțiuni permise:

- **funcțiune dominantă: locuințe individuale izolate și/sau cuplate;**
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: birouri și spații pentru exercitarea profesiunilor liberale, comerț en-detail (care să nu necesite spații mari de depozitare), platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi

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, turism, servicii, service și spălătorii auto, tinichigerii, ateliere de mică producție (tâmplărie, etc), activități care produc zgomot sau aduc personal și public numeros, generând trafic și aglomerație

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea locuințe înșiruite, cu un regim de înălțime maxim **P+1E+M/Er, D+P+1E**, cu înălțimea maximă la cornișă 10,00 m, respectiv la coamă de 15,00 m, măsurate față de cota $\pm 0,00$ (+106,85 NMN)

Regim de aliniere:

- aliniamentul propus este raportat la limitele loturilor nou create
- construcțiile principale propuse vor fi amplasate la:
 - **front stradal :**
 - pentru Lm1 - se impune un aliniament stradal minim 1,50m ÷ max 6,00m față de limita de proprietate (Lot 1 ÷ Lotul 21);
 - **pentru loturile amplasate pe colț -** (lot 1, 7, 8, respectiv 15): - nu se impune aliniament stradal pe latura lungă, construcțiile pot fi amplasate atât pe limita de proprietate, cât și cu o anumită retragere; acestea vor respecta prevederile menționate mai sus pentru limitele de proprietate la frontul stradal, laterală (care nu e către domeniul public) și posterioară;
 - **Limite laterale:**
 - construcțiile pot fi amplasate la min. 0,60m față de acestea sau mai aproape de limita de proprietate cu acordul proprietarilor învecinați (Lot 1 ÷ Lotul 21);
 - excepție - pentru lotul 21 – se impune o retragere de 2m față de limita laterală estică (nu se aplică pentru împrejmuiri, construcții tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie/carport/garaj, care pot fi realizate la o distanță de min. 0,60m sau pe limita de proprietate cu acordul proprietarului parcelei învecinate)
 - **Limita posterioară** de proprietate a parcelelor nou propuse:

- construcțiile principale vor fi retrase obligatoriu la min. H/2, dar nu mai puțin de 3,00m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la min. 0,60 m față de aceasta sau mai aproape de limita de proprietate cu acordul proprietarilor învecinați (Lot 1÷ Lotul 21);

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 câte un loc de parcare pentru fiecare lot (Lot 1 ÷ Lot 21) în cadrul loturilor propuse, fără a afecta domeniul public

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia, etc.
- minim 20,00% (în interiorul loturilor 1-21)
- Zona verde poate fi întreruptă pe o lățime de 3/3,5m în dreptul accesului auto
- Suprafața minimă de spațiu verde amenajat va fi de min. 1000mp, reprezentând 10,83% din suprafața totală a terenului. Această suprafață de zonă verde amenajată acoperă necesarul de zonă verde pentru destinația de zonă rezidențială și include și locul de joacă pentru copii și se va regăsi pe lotul 22, nu include și spațiile verzi de pe loturile 1-21

Indicatori de utilizare a terenului:

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

Subunități:**Lm1– zonă locuire și funcțiuni complementare****Cp1– căi de comunicație pietonală în interiorul parcelei****Cp – căi de comunicație pietonală în exteriorul parcelei****Sp1 – zone verzi amenajate în interiorul parcelei****Sp – zone verzi amenajate în exteriorul parcelei****Cc- drum de comunicație rutieră în exteriorul parcelei****P1- zonă de parcaje în interiorul parcelei (loc de parcare sau garaj)****Pc – zonă de protecție canal – min. 3m din marginea canalului****Plj – zonă verde amenajată cu parc și loc de joacă****PG- zonă platformă gospodărească****TE – zonă construcții tehnico-edilitare****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:**Urbanism:****arh. Dorian BALOGH****RUR-DE**

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
- Număr proiect: 277/2019
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: **S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.**
- Proiectant: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori:

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privați:

Accesul organizat pe terenul aflat în proprietatea privată a inițiatorului PUZ-ului se va executa prin grija și cheltuiala acestuia. Terenul aferent circulației pietonale și auto pentru accesul la viitoarele construcții rămâne în proprietatea privată a celor proprietari ai viitoarelor parcele (21 loturi cu cotă parte din lot 22 comun).

Pentru modernizarea și lărgirea drumului de exploatare existent, se rezervă lot 23 din proprietatea privată (extras CF 353942 Arad) pentru a fi donată domeniului public. Lucrările vor fi executate prin grija și pe cheltuiala investitorului.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori publici:

Nu este cazul.

3. Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.:

a. După aprobarea în Consiliul Local al municipiului Arad a prezentului P.U.Z. se va obține Certificatul de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- I. construcții noi: locuințe și funcțiuni complementare;
- II. racorduri la rețelele tehnico- edilitare și rețele de incintă;
- III. amenajare acces auto și pietonal la proprietate;
- IV. sistematizarea verticală a terenului;
- V. trotuare de incintă;
- VI. amenajare zone verzi și plantate, loc de joacă și iluminat arhitectural;
- VII. platformă gospodărească;
- VIII. construcții tehnico-edilitare;

b. Obținere Autorizație de Construire pentru construcțiile noi.

c. Începere lucrări construcții conform Autorizației de Construire.

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

Arad, Str. Armoniei nr. 94/ 31
C.U.I. RO320737744
I.R.C. J2/853/2013
Tel. 0357/444 770

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

Pr.nr.

Faza:

ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

intravilan Mun. Arad, adiacent Dj 709C, jud. Arad

CF nr.353942 Arad, nr. cad. 353942 Arad

S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.

277/2020

P.U.Z.

d. Încheiere lucrări construcții conform Autorizației de Construire.

e. Recepție lucrări necesare investiției și intabulare în Cartea Funciară.

LUCRARE	PERIOADA ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Obținere Certificat de Urbanism	Ianuarie 2021 – Ianuarie 2023	ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.
Obținere Autorizație de Construire	Martie 2021 – Martie 2023	ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.
Începere lucrări conform Autorizației de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Aprilie 2021 – Aprilie 2023	ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.
Închiere lucrări conform Autorizației de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Martie 2024 – Martie 2026	ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.
Recepție lucrări construire și intabulare în Cartea Funciară	Mai 2024 – Mai 2026	ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.

Însușit:

Ioan-Nicolae BULȚA

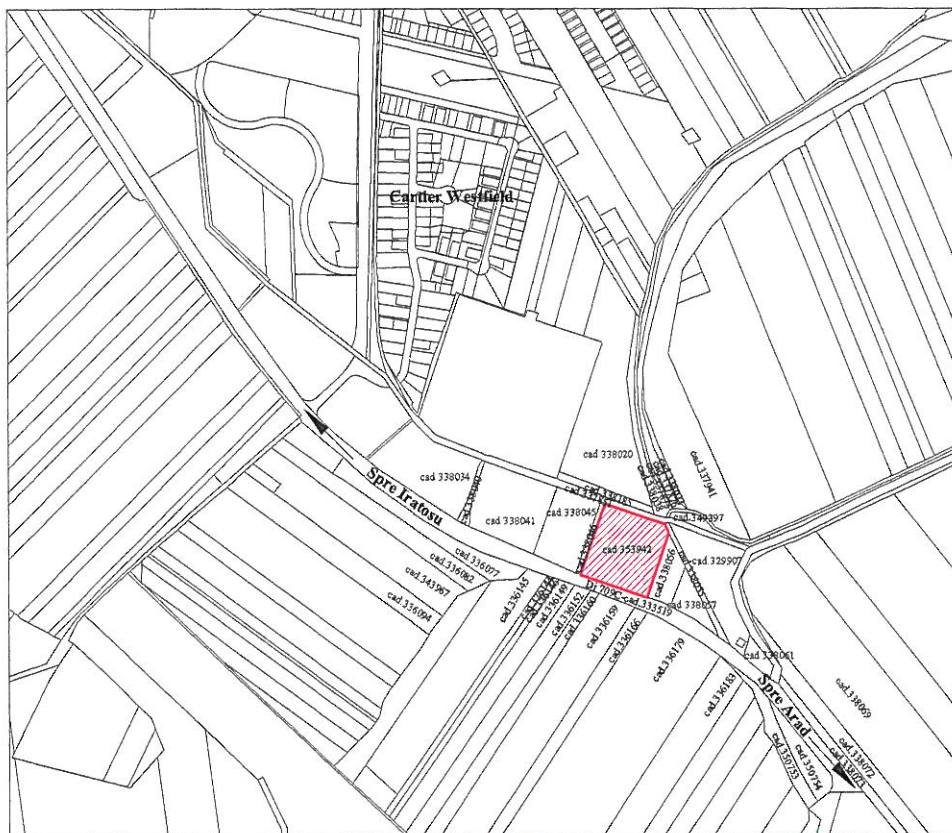
ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.

Întocmit:

arh. Ioana-Anca DOCHIE

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE adiacent DJ 709C, CF nr. 353942 Arad, jud. Arad

01. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - SC. 1:10.000



Nr.cad	Suprafata masurata:	Adresa imobilului:
353942	9232 mp	intravilan Arad
Cartea funciara nr. 353942	U.A.T. : ARAD	

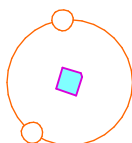
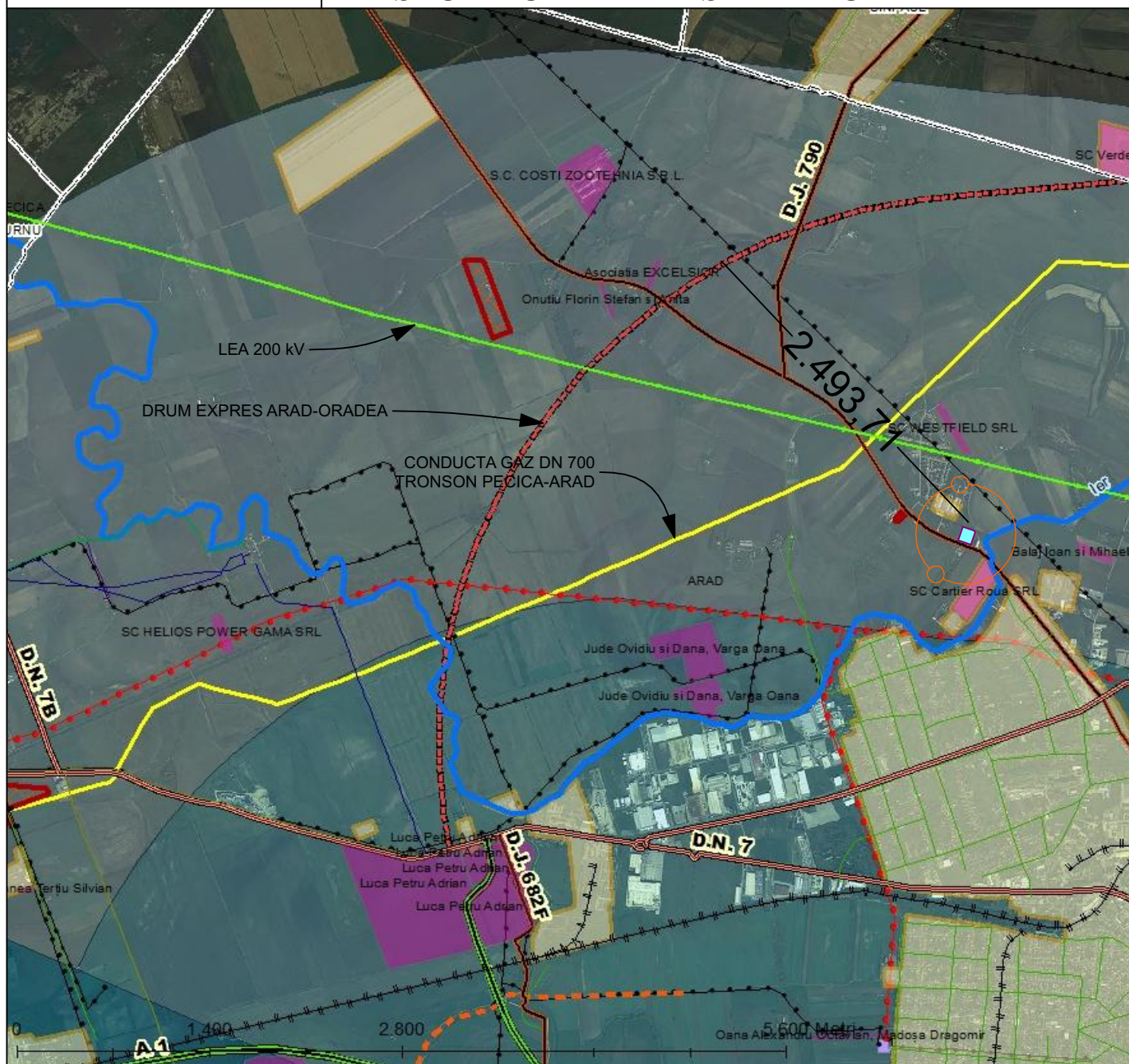
PROIECTANT GENERAL: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. _arhitectura_design_de_obiect_amenajari_interioare_urbanism_ ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 0740210425				Beneficiar: S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.	Pr. nr. 277/2020
Titlu proiect: ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT					
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 1000 1 : 10000	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ Jud. Arad, intravilan Mun. Arad, nr.cad. 353942 extras CF nr. 353942Arad	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
URBANISM	arh. Doriana BALOGH		mai 2020		
DESENAT	arh. Ioana DOCHIE		A4		Plansa nr. 01A

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL -

ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

adiacent DJ 709C, CF nr. 353942 Arad, jud. Arad

02. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - SUPRAPUNERE CU TRASEU DRUM EXPRES ARAD-ORADEA



AMPLASAMENT INCINTĂ STUDIATĂ

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

_arhitectura_design_de_obiect_amenajari_interioare_urbanism_

ARAD, Str. Armoniei, nr.94/51, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 0740210425

Beneficiar:

S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect:

**ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE - ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU
AFERENT**

**ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - SUPRAPUNERE CU
TRASEU DRUM EXPRES ARAD-ORADEA**

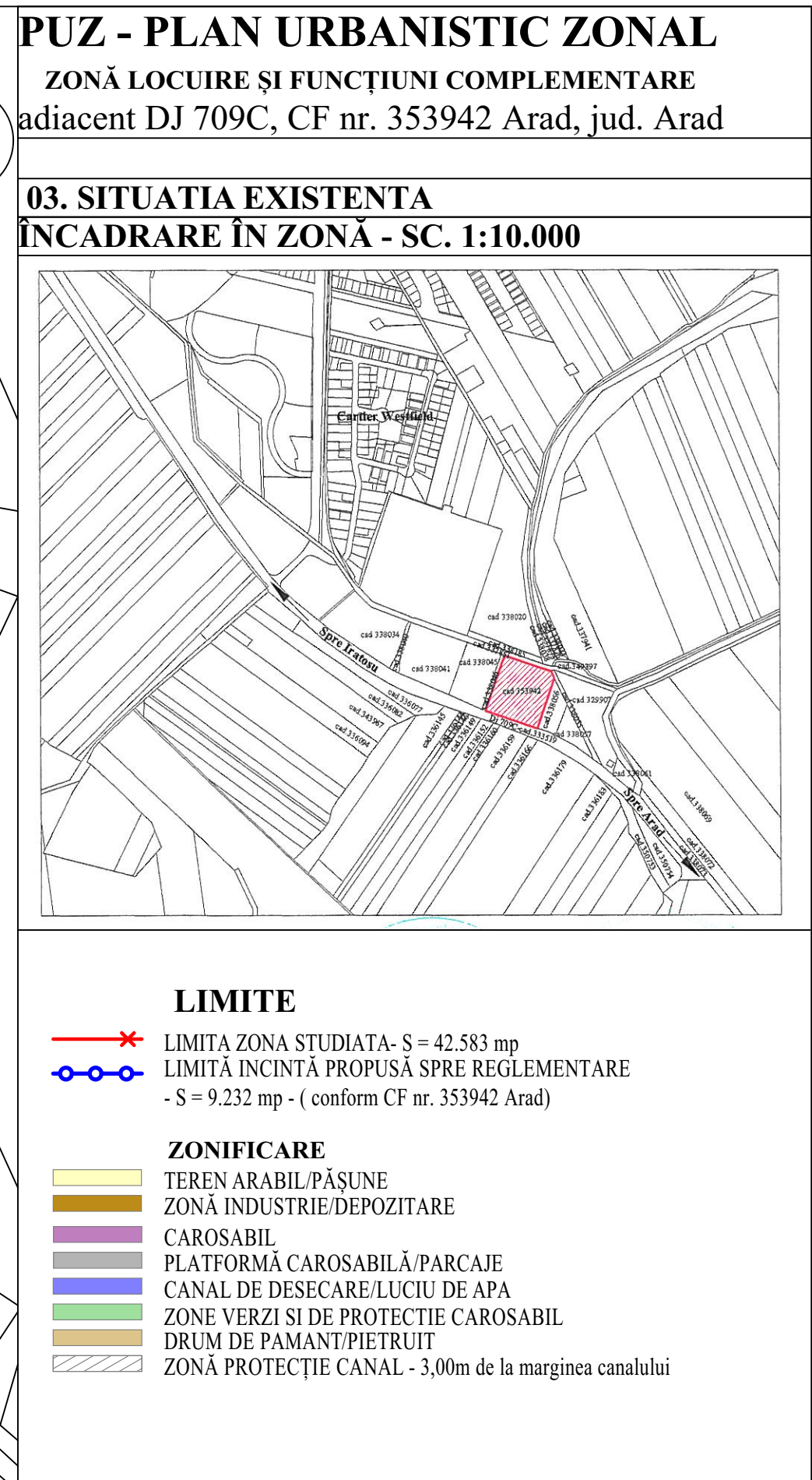
Jud. Arad, intravilan Mun. Arad,
nr.cad. 353942 extras CF nr. 353942Arad

Pr. nr.
277/2020

FAZA:
P.U.Z.

Plansa nr.
02A

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		-
URBANISM	arh. Doriana BALOGH		mai 2020
DESENAT	arh. Ioana DOCHIE		A4



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA		EXISTENT	
	TEREN AFERENT	MP	%
1	ZONĂ LOCUINȚE individuale și/sau cuplate și fct. compl.	0	0
2	TEREN ARABIL/PĂȘUNE	25.855,22	60,72
3	ZONA INDUSTRIE/DEPOZITARE	5.779,50	13,57
4	CAROSABILE și PLATFORME PARCAJE	2.035,50	4,78
5	DRUM DE PAMANT/ PIETRUIT	1.222,50	2,87
6	ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL	5.308,63	12,47
7	CANAL/LUCIU DE APĂ	2.382,15	5,59
8	ALEI PIETONALE	0	0
9	SPAȚIU VERDE AMENAJAT, LOC DE JOACĂ	0	0
10	PLATFORMĂ GOSPODĂREASCĂ, CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE	0	0
	TOTAL GENERAL	42.583,00	100%

PROIECTANT GENERAL: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. _arhitectura design de obiect amenajari interioare urbanism_ ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31, C.U.I. 32073744, J2/85/2013, 0357/444.770, 0740210425				Beneficiar: S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.		Pr. nr. 277/2020
				Titlu proiect: ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 1000 1 : 10000			FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH					
URBANISM	arh. Doriana BALOGH		mai 2020	SITUAȚIA EXISTENTĂ Jud. Arad, intravilan Mun. Arad, nr.cad. 353942 extras CF nr. 353942Arad		Plansa nr. 03A
DESENAT	arh. Ioana DOCHIE		A3			

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
adiacent DJ 709C, CF nr. 353942 Arad, jud. Arad

04. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 ZONĂ LOCUINȚE individuale și/sau cuplate și fct. compl.	0	0	5.640	13,25
2 TEREN ARABIL/PĂȘUNE	25.855,22	60,72	16.623,22	39,04
3 ZONA INDUSTRIE/DEPOZITARE	5.779,50	13,57	5.779,50	13,57
4 CAROSABILE și PLATFORME PARCAJE	2.035,50	4,78	3.803,25	8,93
5 DRUM DE PAMANT/ PIETRUIT	1.222,50	2,87	785,02	1,84
6 ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL	5.308,63	12,47	6.104,98	14,33
7 CANAL/LUCIU DE APĂ	2.382,15	5,59	2.382,15	5,60
8 ALEI PIETONALE	0	0	434,88	1,02
9 SPAȚIU VERDE AMENAJAT, LOC DE JOACĂ	0	0	1.000	2,35
10 PLATFORMĂ GOSPODĂREASCĂ, CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE	0	0	30	0,07
TOTAL GENERAL	42.583,00	100%	42.583,00	100%

BILANT TERITORIAL INCINTĂ STUDIATĂ

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 PĂȘUNE	9.232	100	-	-
2 ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI/SAU CUPLATE și funcțiuni complementare (din care max. 40% suprafață construită - 2.256mp și min. 20% spațiu verde - 1.128mp)	-	-	5.640,00	61,09
3 PLATFORME CAROSABILE, PIETONALE ȘI PARCAJE	-	-	2.562,00	27,75
4 SPAȚII VERZI AMENAJATE	-	-	1.000,00	10,83
5 CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE, PLATFORMĂ GOSPODĂREASCĂ	-	-	30,00	0,33
TOTAL GENERAL	9.232	100%	9.232	100%

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA- S = 42.583 mp
- LIMITĂ INCINTĂ PROPUȘĂ SPRE REGLEMENTARE - S = 9.232 mp - (conform CF nr. 353942 Arad)
- LIMITĂ DE CONSTRUIBILITATE

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINȚE individuale și/sau cuplate propuse și funcțiuni complementare
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI PROPUSE
- TEREN ARABIL/PĂȘUNE
- ZONĂ INDUSTRIE/DEPOZITARE
- CAROSABIL
- PLATFORMĂ CAROSABILĂ/PARCAJE
- CANAL DE DESECARE/LUCIU DE APA
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- DRUM DE PAMANT/PIETRUIT
- PLATFORMA GOSPODAREASCA
- CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE
- ZONĂ PROTECȚIE CANAL - 3,00m de la marginea canalului
- ZONĂ rezervată pentru modernizare/lărgire drum existent - pâna la prospect 9,00m - amenajare drum, trotuar și spațiu verde

HIDRANT SUBTERAN PROPOS

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
13	531742.766	212838.985	46.530
10	531727.729	212803.018	37.583
14	531715.583	212918.584	13.187
15	531703.702	212924.306	90.151
16	531618.470	212894.935	46.863
11	531633.830	212850.661	46.530
12	531649.081	212806.701	99.092
S (353942) = 9232.03mp P=379.935m			

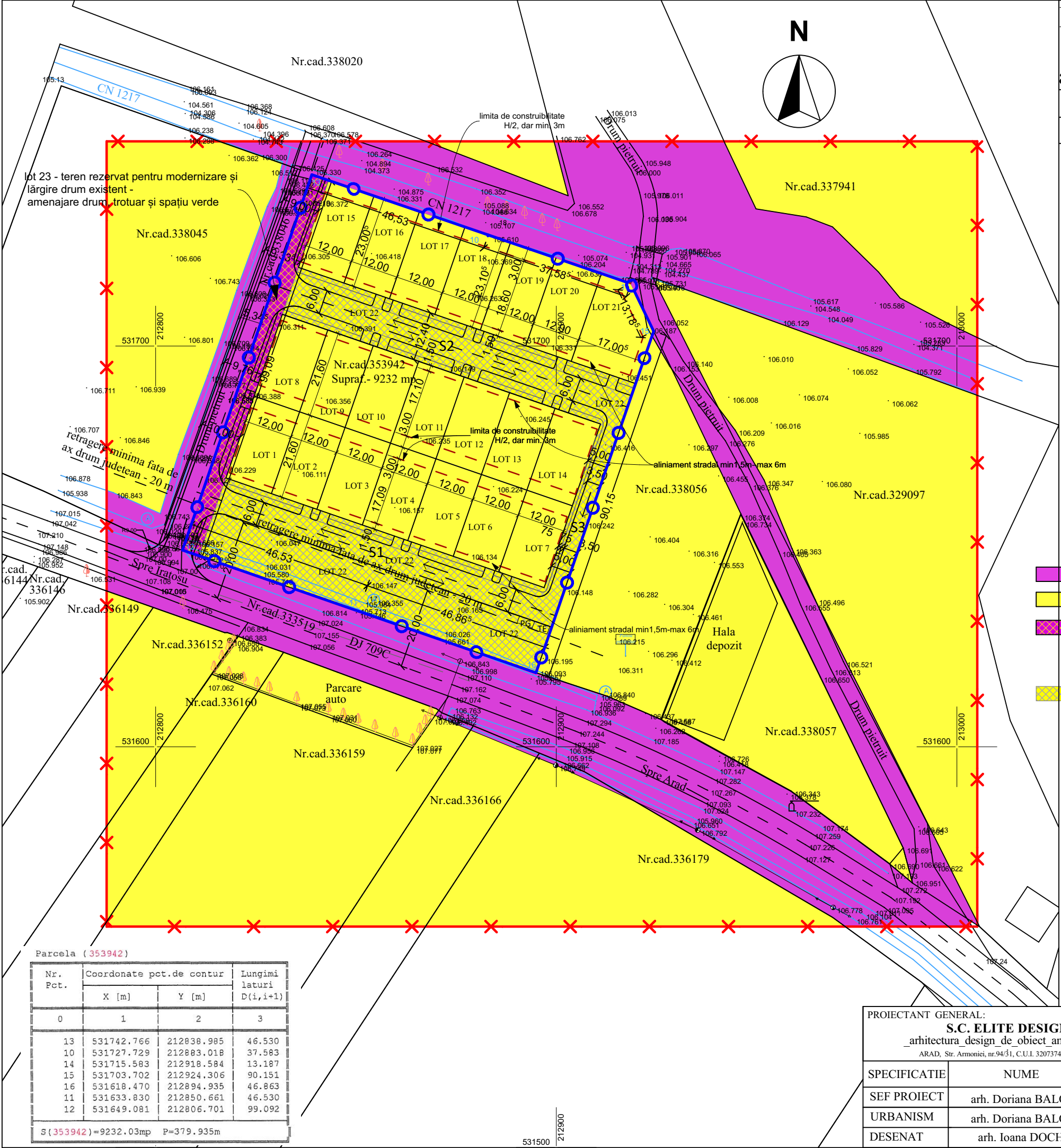
Notă - lot 1-21 - parcele pentru locuințe individuale - izolate și/sau cuplate - S total = 5.640 mp

Notă - lot 22 - S total = 3.156,50 mp - domeniul privat al celor 21 de proprietari de parcele (fiecare cu cota parte) - teren pentru construire drum - S1, S2 și S3, trotuare, spații verzi de aliniament, construcții tehnico-edilitare, platformă gospodărească, parc, loc de joacă

- lot 23 - S = 435,50 mp - teren rezervat pentru modernizare și lărgire drum existent - amenajare drum, trotuar și spațiu verde

PROIECTANT GENERAL: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. arhitectura_design_de_obiect_amenajari_interioare_urbanism_ ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 0740210425			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 1000 1 : 10000
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		mai 2020
URBANISM	arh. Doriana BALOGH		
DESENAT	arh. Ioana DOCHIE		A3

Beneficiar: S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.	Pr. nr. 277/2020
Titlu proiect: ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT	FAZA: P.U.Z.
REGLEMENTĂRI URBANISTICE Jud. Arad, intravilan Mun. Arad, nr.cad. 353942 extras CF nr. 353942Arad	Plansa nr. 04A



P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

adiacent DJ 709C, CF nr. 353942 Arad, jud. Arad

05. CIRCULAȚIA TERENURILOR

DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES JUDEȚEAN, LOCAL

DOMENIUL PRIVATAL PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE

DOMENIUL PRIVATAL PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE - S = 435,50 mp, ce va trece in domeniul public al statului - teren pentru construire drum, trotuar, spatiu verde de aliniament - lot 23

DOMENIUL PRIVATAL PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE - lot 22 - S = 3156,50 mp - domeniul privat al celor 21 de proprietari de parcele (fiecare cu cota parte) sau al asociatiei de proprietari ce se va înființa - teren pentru construire drumuri - S1, S2 și S3, trotuare, spații verzi de aliniament, construcții tehnico-edilitare, platformă gospodărească, parc, loc de joacă; teren ce va fi propus ulterior spre cedare domeniului public;

PROIECTANT GENERAL:
S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.
arhitectura_design_de_obiect_amenajari_interioare_urbanism_
ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 0740210425

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 1000 1 : 10000 mai 2020 A3
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		
URBANISM	arh. Doriana BALOGH		
DESENAT	arh. Ioana DOCHIE		

Beneficiar:
S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.

Titlu proiect:
ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT

CIRCULAȚIA TERENURILOR
Jud. Arad, intravilan Mun. Arad,
nr.cad. 353942 extras CF nr. 353942Arad

Pr. nr.
277/2020

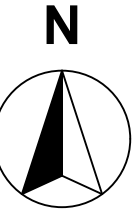
FAZA:
P.U.Z.

Plansa nr.
05A

Parcela (353942)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
13	531742.766	212838.985	46.530
10	531727.729	212883.018	37.583
14	531715.583	212918.584	13.187
15	531703.702	212924.306	90.151
16	531618.470	212894.935	46.863
11	531633.830	212850.661	46.530
12	531649.081	212806.701	99.092
S (353942) = 9232.03mp P = 379.935m			

06. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - POSIBILITATE DE MOBILARE

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	PĂȘUNE	9.232	100	-	-
2	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI/SAU CUPLATE și funcțiuni complementare (din care max. 40% suprafață construită - 2.256mp și min. 20% spațiu verde - 1.128mp)	-	-	5.640,00	61,09
3	PLATFORME CAROSABILE, PIETONALE ȘI PARCAJE	-	-	2.562,00	27,75
4	SPAȚII VERZI AMENAJATE	-	-	1.000,00	10,83
5	CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE, PLATFORMĂ GOSPODĂREASCĂ	-	-	30,00	0,33
	TOTAL GENERAL	9.232	100%	9.232	100%



REGIM DE ÎNĂLȚIME propus - P+1E+M/Er; D+P+1E,
H max cornișă = 10m, H max coamă = 15m

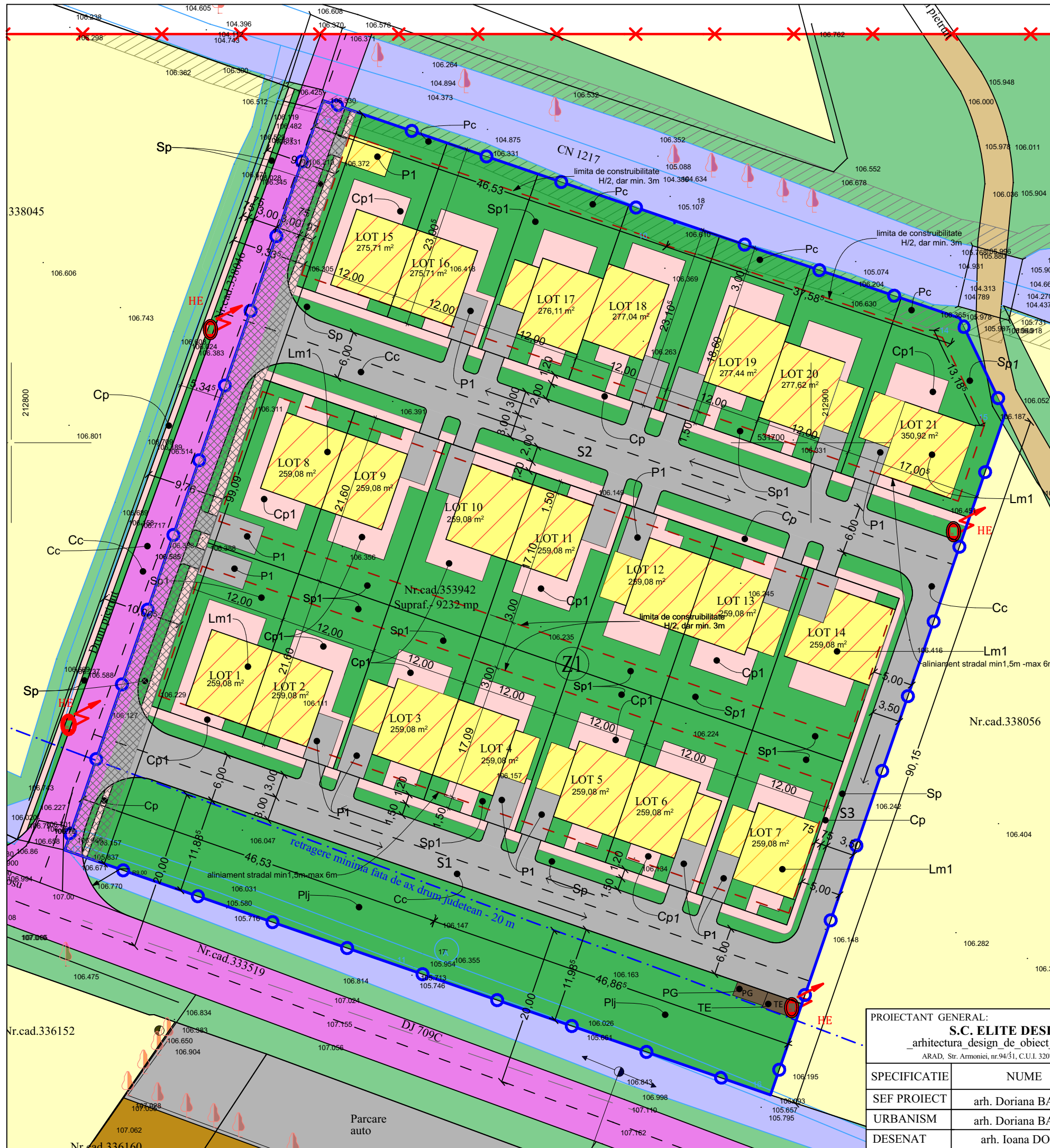
	ZONA LOCUINȚE individuale și/sau cuplate propuse și funcțiuni complementare
	ALEI PIETONALE
	ZONE VERZI PROPUSE
	TEREN ARABIL/PĂȘUNE
	ZONĂ INDUSTRIE/DEPOZITARE
	CAROSABIL
	PLATFORMĂ CAROSABILĂ/PARCAJE
	CANAL DE DESECARE/LUCIU DE APA
	ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
	DRUM DE PAMANT/PIETRUIT
	PLATFORMA GOSPODAREASCA
	CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE
	ZONĂ PROTECȚIE CANAL - 3,00m de la marginea canalului
	ZONĂ rezervată pentru modernizare/lărgire drum existent - pâna la prospect 9,00m - amenajare drum, trotuar și spațiu verde



HIDRANT SUBTERAN PROPUS

Plansa nr.
06A

PROIECTANT GENERAL:	
S.C. ELITE DESIGN	
arhitectura design de obiect	
ARAD, Str. Amoniei, nr.94/51, C.U.I. 320	
SPECIFICATIE	NUME
SEF PROIECT	arh. Doriana BA
URBANISM	arh. Doriana BA
DESENAT	arh. Ioana DO



P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

adiacent DJ 709C, CF nr. 353942 Arad, jud. Arad

07. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - UTR 1

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA- S = 42.583 mp
- LIMITĂ INCINTĂ PROPUȘĂ SPRE REGLEMENTARE - S = 9.232 mp - (conform CF nr. 353942 Arad)
- LIMITĂ DE CONSTRUIBILITATE

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINȚE individuale și/sau cuplate propuse și funcțiuni complementare
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI PROPUSE
- TEREN ARABIL/PĂȘUNE
- ZONĂ INDUSTRIE/DEPOZITARE
- CAROSABIL
- PLATFORMĂ CAROSABILĂ/PARCAJE
- CANAL DE DESECARE/LUCIU DE APA
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- DRUM DE PAMANT/PIETRUIT
- PG PLATFORMA GOSPODAREASCA
- TE CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE
- ZONĂ PROTECȚIE CANAL - 3,00m de la marginea canalului
- ZONĂ rezervată pentru modernizare/lărgire drum existent - pâna la prospect 9,00m - amenajare drum, trotuar și spațiu verde

HE HIDRANT SUBTERAN PROPUȘ

Z1: ZONA LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SUBUNITATI

Lm 1 - locuire și funcțiuni complementare

Cp1 - cai de comunicatie pietonala in interiorul parcelei

Cp - cai de comunicatie pietonala in exteriorul parcelei

Sp1- zone verzi amenajate in interiorul parcelei

Sp - zone verzi amenajate in exteriorul parcelei

P1 - parcare în interiorul parcelei (tip garaj, carport sau doar loc de parcare)

Cc - cai de comunicatie rutiera- strazi existente

Pc - zonă de protecție canal - 3 m de la marginea canalului

Plj - zonă verde amenajată cu parc și loc de joacă

REGIM DE ÎNĂLȚIME - MAX. P+1E+M (sau ER)

PROIECTANT GENERAL:			Beneficiar:		Pr. nr. 277/2020	
S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. arhitectura_design_de_obiect_amenajari_interioare_urbanism_ ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 0740210425			S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 500 1 : 10000	Titlu proiect: ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT		FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. DORIANA BALOGH		mai 2020	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - UTR 1		
URBANISM	arh. DORIANA BALOGH			Jud. Arad, intravilan Mun. Arad, nr.cad. 353942 extras CF nr. 353942Arad		Plansa nr. 07A
DESENAT	arh. IOANA DOCHIE		A3			

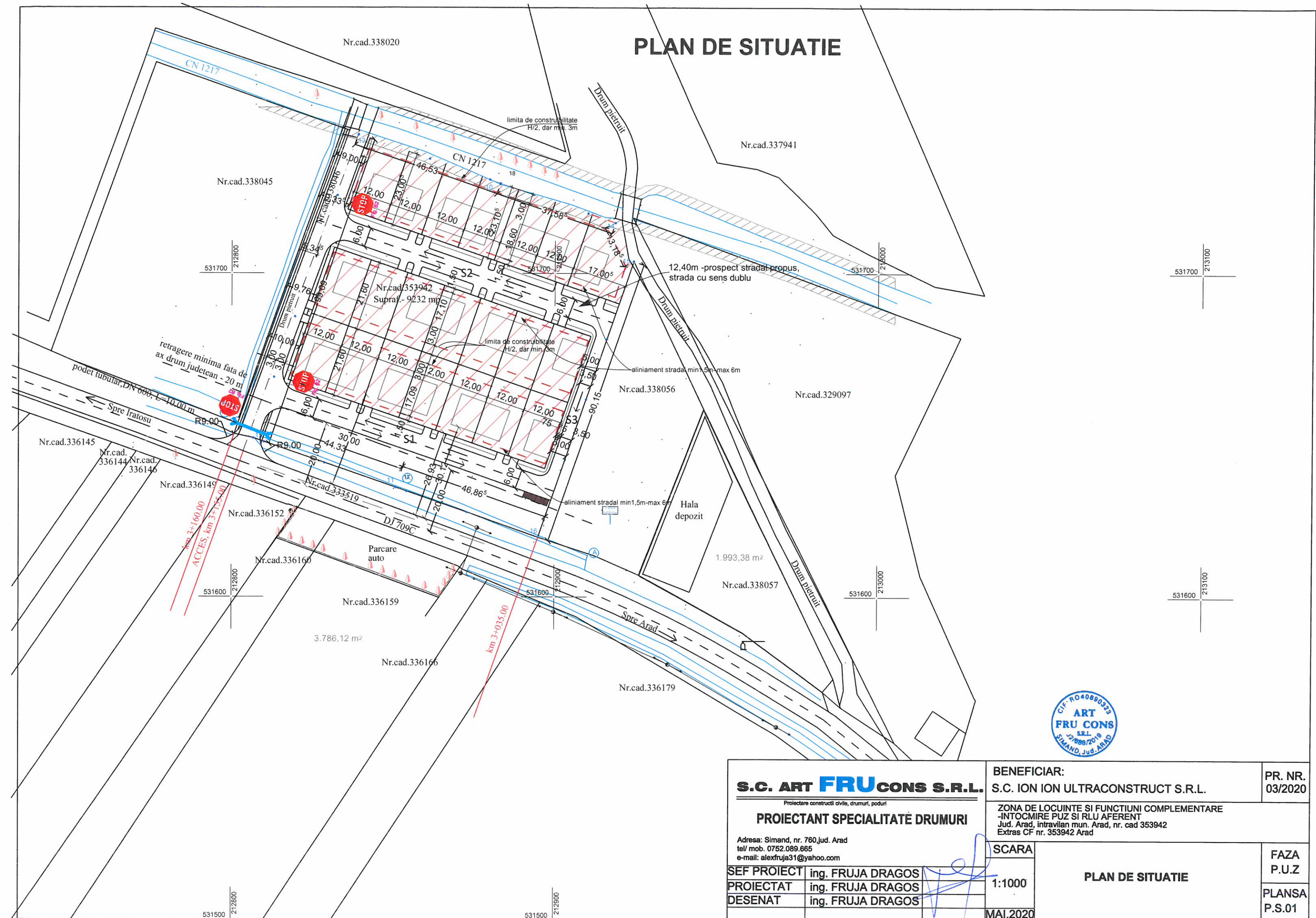


P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
adiacent DJ 709C, CF nr. 353942 Arad, jud. Arad
08. ILUSTRARE URBANISTICĂ



PROIECTANT GENERAL: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. _arhitectura_design_de_obiect_amenajari_interioare_urbanism_ ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 0740210425				Beneficiar: S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.		Pr. nr. 277/2020
				Titlu proiect: ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: -	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - UTR 1		FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH					
URBANISM	arh. Doriana BALOGH		mai 2020			Plansa nr. 08A
DESENAT	arh. Ioana DOCHIE		A3	Jud. Arad, intravilan Mun. Arad, nr.cad. 353942 extras CF nr. 353942Arad		

PLAN DE SITUATIE



S.C. ART FRU CONS S.R.L.

Proiectare constructii civile, drumuri, poduri

PROIECTANT SPECIALITATE DRUMURI

Adresa: Simand, nr. 760, jud. Arad
tel/ mob. 0752.089.665
e-mail: alexfruja31@yahoo.com

SEF PROIECT	ing. FRUJA DRAGOS
PROIECTAT	ing. FRUJA DRAGOS
DESENAT	ing. FRUJA DRAGOS

BENEFICIAR:
S.C. ION ION ULTRACONSTRUCT S.R.L.

PR. NR.
03/2020

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
-INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT
Jud. Arad, intravilan mun. Arad, nr. cad 353942
Extras CF nr. 353942 Arad

SCARA

1:1000

MAI.2020

PLAN DE SITUATIE

FAZA
P.U.Z

PLANSĂ
P.S.01

