

Nr.262/9.09.2015

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

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

**Construire locuințe P+1E (parțial P+1E+M), Cartier Micalaca,
strada Ciobanului nr.8, municipiul Arad**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 53693 din 09.09.2015;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 53693/A2 din 08.09.2015, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului 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;
- raportul de specialitate nr. ad. 53693 din 08.09.2015 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 16 din 08.09.2015;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- 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;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: Construire locuințe P+1E (parțial P+1E+M), Cartier Micalaca, strada Ciobanului nr.8, municipiul Arad, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

1. beneficiari: Ploscar Liviu și Ploscar Dorina

2. elaborator: B.I.A. Dipl. Arh. Cătană Victor, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Șerban Elvira, proiect nr. 4/2014;

3. suprafața de teren reglementată prin PUZ:

a) suprafața de 2.769 mp, înscrisă în CF nr. 331637 - Arad, proprietari: Ploscar Liviu și Ploscar Dorina, având categoria de folosință curți construcții;

b) suprafața de 209 mp, înscrisă în CF nr. 322131 – Arad, proprietari: Ploscar Liviu și Ploscar Dorina, având categoria de folosință curți construcții (viitoare cale de acces);

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. funcțiunea principală – locuințe unifamiliale, semicolective și funcțiuni complementare;

2. indicatori urbanistici:

a) POT max/lot-40%;

b) CUT max/lot-0,95;

3. regim maxim de înălțime:

a) P+1E (parțial P+1+M);

b) H max la cornișă=6,00 m (7,50 m);

c) H max la coamă=9,00 m (10,50 m);

4. Retrageri minime față de limitele de proprietate laterale și posterioare ale lotului:

a) H/2 din înălțimea maximă la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m;

b) spații verzi amenajate min 18%.

Art.3. Autorizațiile de construire pentru locuințe se vor emite numai după autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitare și a căilor de circulație, care se vor executa prin grija și pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art.4. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Ploscar Liviu și Ploscar Dorina și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ și a Regulamentului Local de Urbanism aferent RLU
Construire locuințe P+1E (parțial P+1E+M), Cartier Micalaca, strada Ciobanului nr.8, municipiul Arad

- beneficiari: Ploscar Liviu și Ploscar Dorina
- elaborator: B.I.A. Dipl. Arh. Cătană Victor, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Șerban Elvira, proiect nr. 4/2014;
- suprafața aferentă lotului reglementat: 2769 mp, înscrisă în CF nr. 331637 - Arad.
209 mp, înscrisă în CF nr. 322131 - Arad

Având în vedere:

- raportul de specialitate 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 conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 16/08.09.2015 al Arhitectului –Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 667/ 16 apr.2014, prelungit până în data de 16.04.2016, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

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

- funcțiunea principală: zonă de locuințe unifamiliale, semicolective și funcțiuni complementare
- indicatori urbanistici: POT max/lot-40%; CUT max/lot-0,95;
- regim maxim de înălțime: P+1E (parțial P+1E+M),

Costurile privind realizarea drumurilor și extinderea rețelelor edilitare vor fi suportate de către beneficiari.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
Construire locuinţe P+1E (parţial P+1E+M), Cartier Micalaca, strada Ciobanului nr.8,
municipiul Arad

- beneficiari: Ploscar Liviu şi Ploscar Dorina
- elaborator: B.I.A. arh. Cătană Victor, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Şerban Elvira, proiect nr. 4/2014;

Prezenta documentaţie este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, stabilind condiţiile de realizare a unei zone rezidenţiale.

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în intravilan, partea de est a municipiului Arad, cartier Micalaca, cu acces din str. Ciobanului.

Conform prevederilor P.U.G. al municipiului Arad, loturile sunt încadrate în UTR nr. 28, subzona L.Mr. 28 C, ca subzonă predominant rezidenţială.

Situaţia juridică a terenului

Prin PUZ se reglementează următoarele suprafeţe de teren:

- suprafaţa de 2.769 mp, înscrisă în CF nr. 331637 - Arad, proprietari: Ploscar Liviu şi Ploscar Dorina, având categoria de folosinţă curţi construcţii;
- suprafaţa de 209 mp, înscrisă în CF nr. 322131 – Arad, proprietari: Ploscar Liviu şi Ploscar Dorina, având categoria de folosinţă curţi construcţii (viitoare cale de acces);

Pe lotul aferent CF nr. 331637, este în curs de edificare un imobil P+1E +M pentru care s-a emis Autorizaţie de Construire nr. 1124/19.11.2013, în condiţiile legii.

Descrierea soluţiei propuse

Prin documentaţia prezentă se stabilesc condiţiile de realizare a unei zone rezidenţiale, cu locuinţe unifamiliale/semicolective şi funcţiuni complementare:

- 4 loturi de câte 300 mp, având fiecare maxim 2 apartamente,
- 2 loturi de câte 450 mp, având fiecare maxim 3 apartamente (pe unul dintre loturi este în curs de edificare construcţia autorizată)
- suprafaţa aferentă căilor de circulaţie carosabilă şi pietonală, spaţii verzi amenajate

Indicatori urbanistici propuşi: POT max/lot 40%; CUT max/lot 0,95; regim maxim de înălţime a clădirilor: P+1E (parţial P+1E+M), H max la cornişă=6,00 m (7,50 m), H max la coamă=9,00 m (10,50 m).

Este asigurat un procent de spaţii verzi amenajate cca 18 %;

Retrageri ale construcţiilor faţă de limitele de proprietate

Clădirile vor fi amplasate în regim izolat/cuplat pe lot cu respectarea următoarelor retrageri:

- 3,00 m faţă de frontul aleii carosabile,
- min H/2 dar nu mai puţin de 3,00 m faţă de limitele de proprietate laterale şi posterioare ale lotului,

Circulaţia: din punct de vedere al accesului major, zona reglementată are circulaţia asigurată prin strada Ciobanului. În ceea ce priveşte circulaţia secundară pentru accesul la loturile propuse, din strada Ciobanului se propune o alee carosabilă cu o buclă de întoarcere în jurul unei zone verzi.

Aleea carosabilă se va menține în domeniul privat al beneficiarilor, cu propunerea de constituire a unui drept servitute de trecere pentru accesul auto și pietonal pentru viitorii proprietarii ai loturilor din zona reglementată.

Prima secțiune a aleii carosabile (propusă pe suprafață înscrisă în CF nr. 322131 - Arad, proprietari: Ploscar Liviu și Ploscar Dorina), în lungime de 40 m are o singură bandă de circulație, fiind continuată în jurul buclei cu două benzi de circulație de 4,5 m la o lungime de cca 40 m. Se vor prevedea trotuare 2x1,00 m.

Se vor asigura în interiorul fiecărui lot minim două locuri de parcare aferent fiecărui apartament. Costul privind crearea străzilor din incintă (carosabil, parcări, trotuare și spații verzi) va fi suportat de către beneficiari.

Utilități: se prevede extinderea pe cheltuiala beneficiarilor a rețelelor de utilități din zona străzii Ciobanului (energie electrică, apă-canal, gaze naturale). Acestea se vor executa în sistem subteran.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr. 667 din 16.04.2014, prelungit până în data de 16.04.2016:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	139549570/19.01.2015
2	E-ON Gaz Distribuție SA	853/06.11.2014
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – Protecție civilă	990/14/SU-AR/18.11.2014
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	746/14/SU-AR/18.11.2014
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	955/ 11.11.2014
6	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	2985/16.03.2015
7	O.C.P.I. Arad	PV recepție 573/ 2014
8	S.C.Compania de Apă Arad S.A.	24259/10.12.2014
9	S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	504/11.11.2014

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.07.2015 au fost solicitate prin adresa Primăriei Municipiului Arad nr. ad.43971/A2/05.08.2015, completări ale documentației.

În urma redopunerii documentației completate și revizuite cu nr. 53693/24.08.2015, s-a emis Avizul tehnic nr. 16/08.09.2015.

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

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

Consilier
ing. Laurențiu Florescu

AVIZ TEHNIC
Nr...../.....

Având în vedere:

- cererea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 43791/10.07.2015 de către Cătană Victor, împuternicit de către Ploscar Liviu și Ploscar Dorina, în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism: PUZ – Construire locuințe P+1E (parțial P+1E+M), Cartier Micalaca, strada Ciobanului nr.8, municipiul Arad;
- analiza documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 23.07.2015 și solicitarea prin adresa Primăriei Municipiului Arad nr. ad. 43971/A2/05.08.2015 de completare/revizuire a documentației;
- redepunerea spre avizare a documentației completate și revizuite cu nr. 53693/24.08.2015
- prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

SE AVIZEAZĂ

Documentația de urbanism cu următoarele date generale:

- denumire documentație: PUZ – Construire locuințe P+1E (parțial P+1E+M),
- inițiatori: Ploscar Liviu și Ploscar Dorina,
- amplasament: Cartier Micalaca, strada Ciobanului nr.8, municipiul Arad
- suprafața de teren reglementată prin PUZ: - suprafața de 2.769 mp, înscrisă în CF nr. 331637 - Arad, proprietari: Ploscar Liviu și Ploscar Dorina, având categoria de folosință curți construcții; suprafața de 209 mp, înscrisă în CF nr. 322131 – Arad, proprietari: Ploscar Liviu și Ploscar Dorina, având categoria de folosință curți construcții (viitoare cale de acces);
- proiect nr. 4/2014, elaborator: B.I.A. Dipl. Arh. Cătană Victor, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Șerban Elvira

Condiții de construire: funcțiunea principală – locuințe unifamiliale, semicolective și funcțiuni complementare, POT max/lot-40%; CUT max/lot-0,95, regim maxim de înălțime: P+1E (parțial P+1+M), H max la cornișă=6,00 m (7,50 m), H max la coamă=9,00m (10,50 m), spații verzi amenajate min. 18%.

Retrageri minime față de limitele de proprietate laterale și posterioare ale lotului: H/2 din înălțimea maximă la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m,

Elaboratorul și beneficiarul documentației PUZ și RLU răspund pentru:

- exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor,
- respectarea în integralitate a legislației în vigoare cu incidență asupra documentației PUZ și RLU prezentată spre avizare.

ARHITECT SEF
Arh.Radu Drăgan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Construire locuințe P+1(parțial P+1+M)-strada Ciobanului nr.8

Inițiatorul documentației– Ploscar Liviu si Dorina

Proiectant – B.I.A. arh.Catana Victor, arh. RUR Elvira Șerban, Proiect nr. 4/2014

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

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

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

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

- prin adresa nr. 30379/2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Ploscar Liviu si Ploscar Dorina solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 13.05.2013

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 13.05.2014 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 23.05.2013 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

- beneficiarul documentației a amplasat panou pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

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

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

- prin adresa nr.38015/17.06.2014 înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Ploscar Liviu si Dorina 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 25.06.2014.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 25.06.2014 pe panou amplasat pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 09.07.2014 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.

- S-au trimis un număr de 7 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, până la data de 19.07.2014.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate: str.Renasterii nr.39, nr.41 și nr.37, str.Voinicilor nr.15A și nr.15B, str.Ciobanului nr.6 și nr.10

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de dl.Baltă Lucian str.Renașterii nr.41, care a depus sesizare în scris.

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

Prin adresa nr.45616/16.07.2015, dl.Balta Lucian face următoarele sesizări:

- Una din clădirile propuse prin PUZ este deja construită și se află la stadiul de roșu;
- clădirea care se află în construcție, este amplasată parțial pe terenul proprietatea dl.Balta, identificat prin CF 1645, top 148/149.
- imobilul în construcție are geamuri și balcoane cu vedere directă în grădina dânsului, inclusiv în curte, limitându-i dreptul la intimitate.

Sesizarea a fost transmisă la data de 23.07.2014 inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresa nr.51641/11.08.2014, inițiatorul și elaboratorul documentației aduc următoarele argumente:

Pentru clădirea în execuție aflată în zona reglementată a PUZ –ului, s-a emis Autorizația de construire nr.1124/19.11.2013, de către Primăria Municipiului Arad, cu respectarea legislației în vigoare;

Beneficiarii autorizației sunt proprietarii suprafeței de 2769 mp teren , înscris în CF 331637.

Ca primă fază, s-a obținut Certificatul de Urbanism nr.919/03.06.2013, pentru un imobil P+1E (P+2E), cu un număr de 4 apartamente.

Pe parcursul elaborării DTAC, prevederile legislației în domeniu au fost completate cu următoarele condiții suplimentare (conf. HCLM Arad nr. 223/2012):

- fiecare apartament va dispune de un teren de 150mp în limitele lotului proiectat
- vor fi asigurate 2 loturi de parcare /apartament în suprafața lotului alocat.

Tinând cont de aceste prevederi, pe parcursul elaborării fazei DTAC, s-au făcut următoarele modificări:

- s-a redus numărul de apartamente la 3(cu un lot estimat de 450mp)
- s-a redus regimul de înălțime la P+1E+M nivele
- s-au asigurat 6 locuri de parcare

Conform prevederilor legii, pe șantier s-a montat un panou de identificare cu elementele de bază ale investiției, care este afișat și în prezent.

Clădirea în construcție este amplasată strict pe suprafața proprietatea beneficiarului, delimitată clar de un plan de situație avizat de către OCPI Arad cu nr.77.552/21.10.2013.În cazul în

care reclamantul contestă limitele de proprietate, acesta se poate adresa organelor judecătorești în vederea soluționării cauzei.

Clădirea autorizată păstrează distanța legală conform Cod civil, față de vecinătăți, în cazul amplasării de goluri în planul fațadelor (distanța față de limita de proprietate cu imobilul din str. Renașterii nr. 41 este între 2,5 – 3m), nefiind necesar acordul proprietarilor învecinați.

Pentru autorizarea construcției nu a fost necesară o fază preliminară PUZ, fiind prima construcție ce urma să se realizeze pe acel lot. În decursul anului 2014, pentru a clarifica posibilitățile reale de dezvoltare, beneficiarul a solicitat o documentație de urbanism PUZ, în vederea parcelării terenului și stabilirii măsurilor concrete ce se pot lua din punct de vedere tehnico-economic. Documentația este în fază de elaborare, reglementând o suprafață de teren de 2769 mp, înscrisă în CF 331637, delimitată în baza unui suport topografic pentru faza PUZ, vizat de către OCPI Arad cu nr.45861/10.06.2014.

Menționăm că imobilul la care se face referire a fost preluat în documentația PUZ supusă avizării ca fiind în curs de execuție.

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 se supune dezbaterii în cadrul C.L.M. Arad în vederea fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației de urbanism.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

Întocmit,
Angelica Giura

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- | | |
|---------------------------|--|
| - denumire proiect | - Construire locuințe semi - colective P+1 (parțial P+1+M) |
| - localitatea | - Municipiul Arad |
| - adresa | - Cartier Micalaca, str. Ciobanului, nr. 8 |
| - beneficiar | - Ploscar Liviu – Ploscar Dorina |
| - proiect | - 4/2014 |
| - faza | - PUZ |
| - proiectant general | - BIA arh. Cătana V. |
| - proiectant specialitate | - S.C. PRO URBAN S.R.L. |

1.2. Obiectul PUZ

Proiectul s-a elaborat conform temei de proiectare date de beneficiar, care a fost corelată cu prevederile normativelor, precum și de observațiile forurilor abilitate în domeniu. Terenul propus pentru studiu, face parte din cartierul Micalaca, strada Ciobanului, nr. 8 – intabulat în CF 331637 cu o suprafață de 2769 mp. Trebuie subliniat că în aceeași zonă, beneficiarul mai deține următoarele suprafețe:

- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| - intravilan cu casă – regim parter | - CF 322129 – 322 mp |
| - intravilan cu casă – regim P+1+M | - CF 322130 – 325 mp |
| - alee carosabilă - | - CF 322131 – 209 mp |

Terenul propus pentru sistematizare face parte din intravilan – cu funcțiunea de casă de locuit, având următorii indici urbanistici:

- | | |
|-------|-------|
| - POT | 5,2% |
| - CUT | 0,153 |

În principiu beneficiarul – ținând cont de posibilitățile reale disponibile, dorește construirea unor imobile cu 2 sau trei apartamente în regim P+1 – pațial P+1+M, care să prezinte valente de locuințe individuale, similare cu cele existente în zonă.

Din punct de vedere al metodologiei, s-au luat în considerație următoarele documentații:

- metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM.010-2000
- prevederile planului Urbanistic general al municipiului Arad
- suport topo elaborat de PFA Chirac Mădălina, avizat de OCPI Arad
- prevederile legii nr. 350/2001, inclusiv modificări și completări ulterioare privind amenajarea teritoriului
- prevederile HCML Arad nr. 223/2012.

1.3. Surse documentare

Pentru stabilirea unei soluții fiabile, au fost studiate următoarele proiecte: elaborate anterior PUZ

- plan urbanistic general al municipiului Arad
- prevederile UTR nr. 28 din PUG, în care se încadrează zona studiată, și în special subzona L.Mr. 28.C ca subzonă predominant rezidențială (clădiri de locuit de la P la max P+2 sau P+1+M) nivele

Concomitent cu documentația de sistematizare s-au studiat următoarele studii de fundamentare, întocmite concomitent cu PUZ:

- referat geotehnic
- studiu asigurare a utilităților de bază (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze naturale).
- suport topo avizat de OCPI

2. Studiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Conform prevederilor PUG, subzona L.Mr.28.C, ca sub-zonă predominant rezidențială, cuprinde majoritar, clădiri tip rural în regim parter. Izolat în această sub-zonă s-au construit și clădiri de locuit noi în regim de P+1 nivele. Se mai subliniază că în sub-zona învecinată spre vest s-a intervenit prin realizarea unor edificii de cult, care ridică nivelul urbanistic al întregului cartier.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată, se situează în cartierul Micalaca, amplasat în est-ul municipiului Arad. Cartierul este străbătut de artera majoră de circulație Arad-Deva, precum și de artera feroviară Arad-Timișoara. Cartierul este limitat spre Est de noua zonă industrială în curs de definitivare, spre Vest și Sud de cartierul Micalaca și de râul Mureș și la Nord de cartierul Micalaca Nord, magistrala CF Arad-Deva și de zona industrială Est existentă.

Terenul studiat se învecinează

- spre Nord și Vest cu zona de locuit;
- spre Sud cu imobilul dela nr. 10, teren cu casă având nr.cad. 322128
- spre Est cu imobilul de la nr. 6, teren cu casa avand nr. cad 322132.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere al cadrului natural, cartierul Micalaca (inclusiv zona propusă prin PUZ) dispune de toate avantajele create de falezele râului Mureș și de zonele verzi adiacente, prin care asigură condiții optime de locuit.

În ceea ce privește condițiile de fundare, pe baza studiilor geotehnice făcute în zonă, rezultă următoarele elemente:

- zonă amplasată pe formațiunile depresiunii panonice
- straturi cu următoarele elemente:
 - umplutură nu între 0-1,00 m
 - argile cafeniu gălbui plastic vârtos între 1,00-3,60 m
 - argilă nisipoase - prăfoase plastic consistente situat între 3,60-5,00 m.
- apa subterană cu nivele variabile prezente de la -1,80 m
- zona seismică este - „D”- $K = 0,16$ - $T_c = 1,0$

Se poate considera că zona studiată nu este expusă riscurilor naturale

2.4. Circulația

Artera din care se va realiza aleea carosabilă de acces la locuințele propuse – strada Ciobanului, este o arteră recent sistematizată, cu un profil de 28,00 m, în care sunt prevăzute 2 trotuare de 1,25 m, 2 zone verzi de 10,00 m fiecare și o arteră carosabilă în două sensuri de 5,50 m.

Strada Ciobanului are legături facile cu artere principale de circulație din cartier, precum str. Renașterii, strada Voinicilor și Calea Lipovei.

Accesul se va realiza pe parcela cu nr.cad. 322131 pentru care se asigura servitute de trecere pietonala si carosabila, conform declaratiei notariale anexate.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Zona studiată (situație existentă)

În limita zonei studiate de 6399 mp se delimitează următoarele subzone:

- | | |
|---|---------|
| a) - sub zonă circulație str. Ciobanului | 1240 mp |
| b) - sub zona spații alăturate (grădini) | 853 mp |
| c) - sub zona locuințe existente
deținute de alți proprietari
(1 ap. - str. Ciobanului, nr. 10) | 890 mp |
| d) sub zona locuință individuală
proprietate beneficiar - regim parter
(1 ap – str. Ciobanului, nr. 8) | 322 mp |

- e) - sub zona locuințe colective 325 mp
 proprietate mixtă - regim P+1+M
 (3 ap. Str. Ciobanului 8/a)
- f) - sub zona studiată prin PUZ 2769 mp

Din punct de vedere al totalului de apartamente care se adaugă la indicii de consum al utilităților se evidențiază sub zona „e” - cu următoarele structuri:

- 1 ap - 4 camere cu două grupuri sanitare și bucătărie
- 2 ap - 3 camere cu două grupuri sanitare și bucătărie
- 2 ap - 1 cameră cu un grup sanitar și bucătărie

2.5.2. Zona propusă pentru PUZ (situație existentă)

Pe terenul total de 2769 mp, în prezent se construiește un imobil de locuit cu următoarele caracteristici:

- | | | |
|-------------------------|-----------------------------|----------|
| - regim de înălțime | | P+1+M |
| - s. construită | 122,8+20,2 | 143,0 mp |
| - s.constr. desfășurată | - P+E-245,6+40,40=286,00 mp | |
| | - m-122,80+18,20=138,00 mp | |

Total = 424,00 mp

- | | | |
|-------------------------|--|---------------|
| - număr apartamente | | 3 apartamente |
| - structură apartamente | - 3 camere bucătărie, 2 grupuri sanitare, anexe, 6 locuri parcaj | |
| - indici existenți | | |
| - POT | 5,2% | |
| - CUT | 0,153 | |
- pentru construcția aflată în execuție, la un regim de P+1+M nivele, cu un număr de 3 apartamente utilitățile se vor asigura astfel:
- alimentarea cu apă - prin extinderea racordului existent de la imobilul situat la nr. 8/A
 - canalizarea menajeră - prin extindere racord canal menajer existent
 - alimentarea cu energie electrică prin extinderea racordului existent

2.6 Echipare edilitară

Echiparea edilitară, pe ansamblu al zonei se va face prin continuarea racordurilor existente și prin extinderea rețelelor existente.

- Alimentarea cu apă

Pe ansamblu zona studiată are asigurate debitele necesare atât pe str. Ciobanului, cât și prin racordurile existente

- Canalizare menajeră

Zona propusă prin PUZ are asigurate racordurile necesare prin rețelele existente pe str. Ciobanului, cât și prin racordurile existente la construcțiile date în folosință

- Canalizare pluvială

Debitele necesare se asigură parțial prin deversarea în rețelele de canal, parțial prin rigolele ce se vor asigura prin proiect și cele existente pe str. Ciobanului și cantități nesemnificative preluate de bazine de retenție folosite pentru întreținerea spațiilor verzi.

În etapa următoare va fi absolut necesar ca problema să fie rezolvată unitar, pentru tot cartierul cu o magistrală de apă pluvială care să se deverseze în râul Mureș.

- Alimentarea cu gaz

Alimentarea cu gaz a zonei se va asigura din rețelele stradale din zonă, pe baza unor soluții etapizate în funcție de solicitările de consum

2.7 Probleme de mediu

Din punct de vedere al relațiilor dintre cadrul natural și cadrul construit, nu se estimează disfuncționalități. În zona studiată nu se semnalează pericole de inundații sau alunecări de teren.

Pe ansamblu, zona de locuit nou propusă nu influențează negativ funcțiunile zoneide locuit existente, nefiind o sursă de poluare.

În ceea ce privește imobilul în construcție, se subliniază că s-a obținut notificarea nr. 10619/09.08.2013 a Agenției de Mediu .

2.8 Opțiuni ale populației

Întrucât construcțiile propuse sunt tot construcții de locuit, la un regim similar de P+I/P+1+M, fiind de asemenea construcții individuale cu 2-3 apartamente, nu se pot prevedea divergențe reale, în cazul, apariției unor probleme, de la caz la caz, ele vor fi studiate și soluționate în spiritul legislației existente.

Se menționează ca pe parcursul avizării s-au respectat toate etapele prevederilor prevazute in legislatie conform - 2701.

2.9 Riscuri naturale

Conform Hotărârii 382/2003 privind riscurile naturale de inundații, cutremure și alunecări de teren se menționează următoarele:

2.9.1 Inundații

Conform anexei nr. 5 al Unităților Teritorial Administrative afectate de inundații, la poziția 76 este menționat Municipiul Arad, ca fiind expus riscurilor naturale prin inundații ale râului Mureș. În acest sens însă trebuie menționate amplele lucrări de îndiguiri care protejează municipiul în mod adecvat, deci implicit cartierul Micalaca și zona studiată prin PUZ.

2.9.2 Cutremure

Conform P100/1992, intervalele de timp la care se produc cutremurele, modul lor de manifestare ca și efectele acestora asupra construcțiilor, au un

caracter imprevizibil puternic aleator. Din această cauză eficiența măsurilor de protecție antiseismică - în special la construcții cu un regim de P+1 - P+1+M nivele - poate fi judecată numai în mod statistic. Având în vedere modul în care un eveniment seismic se încadrează în șirul de evenimente așteptate pe anumite perioade de timp, inclusiv din punct de vedere al intensității, precum și proporția construcțiilor afectate cu diferite grade de avariere, se poate evidenția un impact social și economic semnificativ.

Din aceste motive responsabilitatea antiseismică a construcțiilor trebuie începută de la respectarea prescripțiilor de proiectare și continuată cu respectarea în execuție a tuturor prevederilor. Nu în ultima fază, obligatoriu trebuie urmărit modul de respectare al prescripțiilor de exploatare și întreținere periodică, mai ales la construcțiile cu un regim redus de înălțime.

2.9.3. Alunecări de teren

În zona studiată nu sunt semnalate fenomene de alunecări de teren.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În zona cartierului Micalaca, au fost făcute nenumărate studii, care parțial au fost finalizate conform Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

3.2. Prevederi ale PUG

Zona studiată, cuprinsă în intravilanul municipiului, se încadrează optim în toate prevederile PUG-ului. În acest sens se vor respecta condițiile prevăzute pentru UTR 28 și în mod suplimentar, cu condițiile prevăzute în sub-zona L.Mr.28.C, ca sub-zonă de locuit predominant rezidențială.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat este plan, fără denivelări accentuate, având asigurată o stabilitate optimă.

Din punct de vedere geologic, amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice. Specific zonei de Vest, deci și în zona studiată, se evidențiază o alternanță de structură permeabilă, care permit o ascensiune variabilă a apei subterane, în funcție de precipitații.

Din punct de vedere seismic, zona se încadrează în categoria „D” - / $K = 0,16$ și $T_c = 1,0$

Din punct de vedere al stratificației, se evidențiază următoarele caracteristici:

- umplutură	0,00	1,0 m
- argilă plastică vârtoasă	1,00	3,60 m
- argilă plastică consistentă	3,60	5,00 m
- apă subterană între (-1,80) și (-4,60 m)		

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Accesul carosabil

Din punct de vedere al accesului major, zona studiată are circulația asigurată prin str. Ciobanului. În ceea ce privește circulația secundară, din strada Ciobanului se propune o alee carosabilă, cu o buclă de întoarcere în jurul unei zone verzi.

Aleea carosabilă, de 3,50 m, cu două trotuare de 1,00 m, se va menține în domeniul privat, având accesul asigurat numai pentru locuitorii din zonă. Prima secțiune în lungime de 40,0 m are o singură bandă de circulație, fiind continuată în zona buclei cu 2 benzi de circulație de 4,50 m, la o lungime de cca 40,0 m. Structura aleii carosabile va avea următoarele structuri:

- fundație balast 15 cm
- macadam 10 cm
- strat beton 25 cm
- strat legătură beton asfaltic 6 cm
- strat uzură beton asfaltic 4 cm

3.4.2. Parcari

Parcarile în toată zona se asigură prin realizarea în interiorul fiecărui lot a 2 parcari pentru fiecare apartament, din care unul sub formă de garaj.

Parcarile ocazionale se asigură în zona fiecărui lot în parte, folosindu-se carosabilul existent și parțial trotuarul.

3.4.3. Spații verzi

În zona buclei de întoarcere se asigură o suprafață centrală de 169 mp spațiu verde, amenajat corespunzător, pentru toți locuitorii din imobilele propuse.

În afară de aceste suprafețe, prin amenajarea fiecărui lot propus, ținând cont de toate necesitățile funcționale, rezultă suplimentar următoarele zone verzi:

- în loturile cu 3 apartamente 2 loturi x 75 mp/lot = 150 mp
- în loturile cu 2 apartamente 4 loturi x 50 mp/lot = 200 mp

În acest sens, pe toată zona studiată, spațiul verde este de min. 519 mp, adică o suprafață de 18,7%.

3.5. Zonificare funcțională

3.5.1. Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

- Terenul propus pentru sistematizare, va avea 2 loturi de 450 mp, având fiecare 3 apartamente și 4 loturi de 300 mp având fiecare câte 2 apartamente, alei, în total 14 apartamente cu cca 50 persoane.
- Regimul de înălțime va fi de P+1 nivele – parțial P+1+M.
- Fiecare lot va avea pentru fiecare apartament 2 locuri de parcare, dintre care unul va fi garaj închis.
- Gradul de ocupare va fi de 40%, iar CUT-ul va fi de 0,95.
- Construcțiile vor fi retrase cu 3,00 m din frontul aleii carosabile și cu 1,10-1,87 m față de limita de proprietate posterioară (fără ferestre). Construcția din frontul

străzii Ciobanului va fi retrasă cu 4,10 m, considerând că față de carosabil are o retragere de peste 15,0 m.

3.5.2. Bilanț teritorial

3.5.2.1. Bilanț teritorial (detaliu)

Nr. crt.	Teritoriul studiat S= 2769 mp	Existent		Propus		Observații
		mp	%	mp	%	
0	Zona de locuit	143	5,2	2100	75,9	
1	Spații verzi - spații verzi amenajat - spații verzi în lot	-	-	169 (350)	6,1 (12,6)	
2	Zona cai comunicatie	-	-	500	18,0	
3	Teren liber cu destinatie cc	2626	94,8	-	-	
4	Total teren	2769	100,0	2769	100,0	
5	Teren circulatie acces lot	(209)	-	(209)	-	

3.5.2.2 Propuneri lotizare

Prin proiect se propun următoarele loturi:

- 1 lot cu imobil în execuție 450 mp - 3 apartamente
- 1 lot propus - 450 mp – max. 3 apartamente
- 4 loturi propuse 300 mp – max. 2 apartamente

Se menționează că datorită unor condiții legate de amplasament, loturile de 300 mp, au un front stradal de 19,50 ml și cu o adâncime medie de cca 15,00 m, ceea ce favorizează obligativitatea asigurării locurilor de parcare.

Se subliniază că suprafața de lot prevăzută pentru imobilul aflat în curs de execuție, la un total de 450 mp, asigură suplimentar și parcare în interiorul lotului pentru un număr de 6 autovehicule. Se mai subliniază că indicii urbanistici pentru acest lot sunt următorii:

POT max 40%
CUT max 0,95

3.5.3. Sistematizarea verticală

Sistematizarea verticală se va face pornind de la cotele de nivel din frontul străzii Ciobanului, pe baza unui proiect de specialitate, care va determina cotele optime pentru profilul aleii carosabile, pentru a se evita unele umpluturi semnificative (cca 75 cm). Soluția propusă va conține și modul de eliminare a apelor pluviale, pentru a se împiedica inundarea temporară a zonei de locuit.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime va fi de P+1 nivele – (parțial P+1+M).

3.5.5. Grad de utilizare al terenului

Valorile maxime propuse ca și grad de ocupare și utilizare a terenului sunt:

- POT – max = 40%
- CUT – max = 0,95

3.5.6. Plantații

Zone plantate, noi amenajate, se vor realiza în zona buclei de întoarcere a aleii carosabile, în limita unei suprafețe de 169 mp. La această suprafață se mai adaugă o suprafață minimă de 350 mp din suprafața loturilor, ceea ce asigură condiții optime de habitat.

3.6. Echipare edilitară

Pe ansamblu, echiparea tehnico-edilitară se va face pe baza unui proiect de specialitate, în funcție de condițiile din avizele de specialitate. Trebuie subliniat că la limita frontului stradal, au fost executate prealabil, cămine de racord alimentare cu apă și canalizare menajeră pentru toate apartamentele estimate să se realizeze în etapele următoare. În această variantă, au fost executate și racorduri parțiale pentru energia electrică și pentru gazele naturale.

3.6.1. Alimentare cu apă

Pe baza unui aviz emis de Compania de Apă Arad SA, în perioada 2010-2011, pentru racordarea primei construcții la rețeaua de alimentare cu apă (care nu face parte din zona studiată) s-a executat un cămin de racord în frontul stradal, care a ținut cont și de debitele ale extinderilor preconizate.

Prin noul aviz care s-a solicitat pentru zona PUZ-ului și pe baza proiectului de specialitate s-a stabilit soluția optimă din punct de vedere economic și funcțional.

3.6.2. Canalizare menajeră

În baza aceluiași aviz, emis de Compania de Apă Arad SA și în aceleași condiții, s-a executat un cămin de racord, la capacitatea estimată ținând cont și de extinderile preconizate.

Prin noul aviz solicitat la faza PUZ și în funcție de proiectul de specialitate s-a definitivat soluția optimă de funcționalitate pentru tot ansamblul.

3.6.3. Canalizarea pluvială

Problema soluționării evacuării apelor pluviale din zonă se va soluționa separat, astfel:

- debitele de apă pluvială, de pe carosabil, se vor racorda la rețeaua de canalizare menajeră (soluție de canalizare unitară existentă în tot cartierul), cu avizul Companiei de Apă Arad.

- debitele de pe loturile propuse, la nivelul fiecărui lot, se vor colecta în rezervoare de retenție, urmând ca apele respective să fie utilizate la udarea zonelor verzi.

3.6.4. Alimentarea cu căldură – inclusiv alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu căldură se va face prin montarea în fiecare apartament a unei termoteci, care va funcționa prin utilizarea gazelor naturale. Concomitent această sursă va asigura și debitele necesare la bucătărie.

Se menționează că în prezent, pe prima construcție edificată în 2011, există o firdă de racord – executată cu avizul E-On Gaz, care asigură debitele necesare și pentru o parte din extinderile preconizate.

Pe baza noului aviz E-ON Gaz, ce s-a emis la faza PUZ și conform studiului de specialitate s-a definitivat soluția optimă funcțională și economică.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică, pe baza avizului ENEL, s-a făcut pornind din firida de racord existentă la prima construcție edificată (care nu face parte din PUZ), și care asigură debitele pentru toate construcțiile propuse.

Toate rețelele ce se vor executa vor fi subterane.

3.6.6. Gospodărie comunală

La nivelul fiecărui lot se prevăd pubele de depozitare a deșeurilor menajere, care vor fi colectate de către societatea de specialitate care funcționează la nivelul Municipiului.

3.7. Protecția mediului

În zona studiată, în cadrul PUZ-ului, nu se ridică nici un fel de probleme, care ar putea influența nefavorabil mediul ambiant, cu condiția realizării tuturor propunerilor.

Spațiul verde prevăzut în zona buclei carosabile de întoarcere, precum și spațiul similar din fiecare lot, însumând 519 mp, adică 18,7%, satisface necesarul pentru habitat corespunzător.

3.7.1. Obiective utilitate publica

Accesul carosabil la loturile propuse se asigura prin parcela cad 322131 care are asigurata servitutea de trecere conform declaratiei notariale anexata la documentatie.

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor cu riscuri naturale

În vederea respectării Hotărârii nr. 382/2003 se iau toate măsurile impuse de legislație în domeniul riscurilor naturale.

3.8.1 Inundații

Întrucât prin lucrările de protecție din zona râului Mureș se evită problema unor inundații, se impune doar luarea măsurilor de întreținere a digurilor existente.

În etapa de perspectivă, este necesară realizarea unui sistem de canalizare pluvială, care să protejeze gospodăriile în cazul unor ploi torențiale.

3.8.2 Cutremure

Pentru protejarea construcțiilor din zona proiectată, trebuie luate pe etape următoarele măsuri:

3.8.2.1 Proiectare

- s-a urmărit realizarea unei densități cât mai reduse în zonă, prin propunerea unui POT max=40%

- s-a urmărit realizarea unor construcții cu max P+1 / P+1+M nivele, cu un $CUT_{max} = 0,95$, ceea ce reduce riscul unor accidente în cazul unor cutremure. Prin măsurile luate s-a redus numărul de persoane care pot ocupa pe perioade mai lungi construcțiile proiectate și care pot fi afectate de seisme.

- S-a prevăzut o cale facilă de acces, cu o legătură adecvată la strada Ciobanului, care nu va fi blocată de autovehicole, întrucât parcare și cazarea mașinilor proprietate a locuitorilor se asigură pe fiecare lot în parte.

- Aleea circulabilă de acces cu o lungime de 77,0 m prospect de 5,50 m, are prevăzută o buclă de acces de 37,50 m/17,15 m, care asigură întoarcerea tuturor autovehiculelor, inclusiv întoarcerea autovehicolului de intervenție la foc. În proiectare s-a luat în considerare o mașină de 8,60/2,50 m cu o rază de întoarcere de 9,25 m, asigurată suplimentar și de parcările exterioare de la ultimul imobil cu un regim de P+1 (parțial P+1+M).

- Căile de acces și comunicare asigură condiții pentru eventuala necesitate a evacuării de urgență în scopul limitării efectelor unor eventuale cutremure puternice.

3.8.2.2. Execuție

Măsurile speciale trebuie luate prin urmărirea execuției care trebuie să respecte toate documentațiile aferente.

4. Concluzii

După aprobarea PUZ-ului se va trece la următoarele lucrări:

- se va termina execuția blocului aflat în construcție;
- se va elabora un studiu de asigurare a tuturor utilităților în funcție de ritmul de execuție, corelat cu fondurile disponibile;
- ca o primă urgență se va realiza aleea carosabilă de acces (inclusiv bucla de întoarcere) fără stratul de uzură pentru a permite accesul locatarilor actuali și a noilor proprietari de apartamente. Se subliniază că această cale de acces este intabulată pe proprietarii Ploscar Liviu și Ploscar Dorina în cad. 322131 cu o suprafață de 209 mp, care potrivit declarației notariale va asigura servitutea de trecere pietonală și carosabilă.

Se poate considera că prin finalizarea lucrărilor din zona propusă prin PUZ, se contribuie la ridicarea nivelului urbanistic al zonei, prin noi valențe de aspect urban.

Toate lucrările se vor executa de beneficiar din fonduri proprii, în etape succesive.

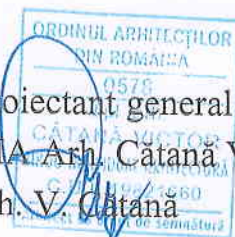
Proiectant specialitate

S.C. PRO URBAN S.R.L.

Arh. E. Șerban



Proiectant general
BIA Arh. Cătăna V.
arh. V. Cătăna



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R. nr. 28 cf. PUG

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora.
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă.
- configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

2. Bază legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr 350/25001 cu modificările și completările ulterioare
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991 republicată
- Legea 138/2004 – Legea îmbunătățirilor funciare republicată
- Legea administrației locale nr. 215/2002
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 cu modificările și completările ulterioare
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 cu modificările și completările ulterioare
- HGR 525/1996 modificată pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată
- Codul Civil
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pt. aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației
- HG 1076/2006 al Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000
- Normele de aplicare a legii 50/1991 conform Ordinului nr. 839/2009
- Ordinul 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;
- Ordinul comun al ministrului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Aparării Naționale nr. 4221/1995;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executiei lucrarilor de constructii și unele masuri pentru realizarea constructiilor, republicată.

3. Domeniul de aplicare:

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

2. Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Arad și constituie un act de autoritate al administrației locale.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Terenuri agricole în intravilan:

Autorizarea se face cu respectarea normelor, stabilite de Consiliul Local al municipiului Arad, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor libere.
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile libere din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv de la caz la caz.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin activități de salubritate care vor fi de natura să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

- Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

În zona studiată nu sunt zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

- Zone construite protejate:

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, sau local.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

- Expunerea la riscuri naturale:

Nu e cazul.

- Expunerea la riscuri tehnologice:

Nu este cazul

- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Utilizări permise:

Sunt permise construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

Asigurarea echipării tehnico edilitare.

Utilizări permise cu condiții:

Autorizarea executării construcțiilor în zonă se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

Pentru zona de locuit	P.O.T. max	=	40,00 % pe lot
	C.U.T. max	=	0,95 pe lot

Utilizări interzise:

Construcțiile și amenajările unităților industriale.

Construcțiile în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă canalizată și a căilor de comunicație.

Construcții în zonele verzi prevăzute prin acest P.U.Z.

Unitățile industriale.

- Asigurarea echipării edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

Utilizări permise:

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați.

Utilizări permise cu condiții:

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

Utilizări interzise:

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico - edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei - funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare.

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință se stabilește:

- funcțiune dominantă - funcțiunea de locuire;
- funcțiuni complementare - spații comerciale

- Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită de prezentul regulament.

Pentru zona de locuit	P.O.T. max	=	40,00 % pe lot
	C.U.T. max	=	0,95 pe lot

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise.
- partiurile propuse vor evita amplasarea dormitoarelor spre nord.

Se va respecta prin proiect:

- se va asigura o însorire adecvată, urmărindu-se un aport termic sporit;
- se va asigura o iluminare directă, optimă pentru toate spațiile;

- Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire, este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conf. legii.

Se va respecta prin documentație:

- zona de locuit propusă, nu are prevăzută un drum public;
- pentru zona sistematizată propusă se prevede numai o alee carosabilă;

- Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate retras față de limitele de proprietate cu min $h/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m și cu aceeași retragere față de aleea carosabilă de acces.

Prin proiect se va urmări:

- amplasarea clădirilor între 3,00 m – 5,50 m față de aleea carosabilă (care nu are o funcțiune proprie zisă de stradă)
- amplasarea construcției din frontul stradal, la 4,10 m de strada Ciobanului, dar în realitate este la 15,50 m față de partea carosabilă.

- Amplasarea în interiorul parcelei (distanța între clădire și limita teren)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se respectă distanțele obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, după cum urmează:

a) distanța – servituțiile de vedere – cu o retragere minim de 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane și limita proprietății învecinate;

Prin proiect construcțiile cu fațade vitrate, au asigurate distanțe minime de 2,00 m față de vecinătăți.

b) asigurare distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri.

Pentru PUZ-ul propus aprobării, s-a obținut avizul unității teritoriale de pompieri, întrucât toate construcțiile permit un acces facil, pe două direcții.

c) construcțiile vor avea acces facil la cel puțin o fațadă vitrată iar pentru al doilea front trebuie asigurată minim o trecere pietonală având o lățime de 1,50 m și cu înălțime de 1,90 m.

Prin proiect toate construcțiile sunt amplasate astfel ca să permită un acces facil la cel puțin două fațade vitrate.

d) prin documentație se prevăd următoarele distanțe:

- 1,10 m față de limita laterală est;

- 1,60 m față de limita posterioară;

- 4,10 m față de frontul stradal Ciobanului (dar în realitate la 15,50 m, având de inclus zona verde stradală de cca 7,00 m)

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Va fi prevăzut:

- alee carosabilă și parcaje în interiorul fiecărei parcele;

- se va executa un racord adecvat – la strada Ciobanului;

- concomitent aleea carosabilă asigură o circulație optimă pentru mijloacele de intervenții.

- Accesele pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Se va avea în vedere și exigențele impuse de circulație persoanelor cu handicap.

Vor fi prevăzute:

- accese pietonale la toate loturile prevăzute;
- spațiile verzi de aliniament vor fi întreținute de beneficiari.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

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

- Realizare de rețele edilitare:

Lucrările de realizare a rețelelor edilitare (subterane), de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public local.

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.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

1) Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public. Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.

2) Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare.

Lucrările de extindere, racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută subteran, în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

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

- Parcelare

Prin P.U.Z. se propune realizarea a unui număr de 6 parcele, pe care se vor realiza următoarele construcții:

- 2 parcele de 450 mp – cu câte un imobil având 3 apartamente fiecare (din care unul este în execuție);

- 4 parcele de 300 mp - cu câte un imobil având 2 apartamente fiecare. Fiecare parcelă este construibilă având următoarele disponibilități:

- acces direct la aleea carosabilă propusă;

- parcelele au dimensiunile variabile de la 22,75 – 24,63 m / 18,64, - 19,15m pentru loturile de 450 mp și de 15,12 – 17,03m / 18,36 – 19,93m pentru loturile de 300 mp.

- prin amplasamentele propuse se asigură racordurile la toate utilitățile stradale.

- Regim înălțime

Autorizarea execuției, ca regim de înălțime, se va face cu respectarea înălțimii medii, fără ca diferențele de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile învecinate.

Regimul de înălțime propus este următorul:

- P+1 (parțial P+1+M)

- înălțimea la cornișe va fi de max 6,00m la clădirile P+1, max 7,50m la clădirile P+1+M

- Finisaje – aspecte estetice

Se vor folosi:

- materiale durabile;
- finisaje cu calități superioare;
- culori pastelate.

- Indici

- POTmax - 40% - pe lot

- CUTmax - 0,95 – pe lot

- Parcaje

Pentru fiecare apartament se asigură 2 locuri parcare, în limita lotului propus.

10 Regului cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

- Spații verzi amenajate și de aliniament:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Pentru construcțiile de locuit vor fi prevăzute spații verzi, plantate, cu rol decorativ de 169,00 mp, respectiv 6,1% la care se adauga 350 mp, respectiv 12,6% din spațiile verzi incluse în loturi.

- Împrejmuiri:

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

- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

L - funcțiune predominantă - zona de locuit

- subzonă predominant rezidențială
- subzonă spații verzi plantate
- subzonă căi de comunicație rutieră

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L - Zona pentru locuințe: art. 4, 9, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33 din R.G.U.

Ccr - Zona pentru căi de comunicație: art. 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 16, 20, din R.G.U.

SP - Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement: art. 4, 5, 6, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 33, din R.G.U.

IS - Zona pentru instituții și servicii: art. 4, 5, 9, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33

Utilizare funcțională

Locuințe individuale semi-colective, având 150 mp/apart. și funcțiuni complementare

Utilități admise:

- clădiri de locuit, birouri, cabinete, spații comerciale.

Utilități admise cu condiții:

- anexe (garaje), cu condiția respectării P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentație

Utilități interzise:

- orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism;
- orice activitate care crează disconfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

Caracteristica parcelei

- suprafața parcelelor: 2 loturi de 450 mp (din care pe unul se executa o constructie de locuit avand P+1+M de 3 apartamente) si 4 loturi de 300 mp

- dimensiunile și adâncimea parcelelor de 450 mp, corespunde principiului de adâncime mărită față de frontul stradal. În cazul parcelelor de 300 mp, datorită conjuncturii, frontul stradal este mai mare decat adâncimea, caracteristica ce avantajează parcajele pe lot.

Aliniament

- retragerea față de aleea carosabilă, care în fapt nu este o stradă propriu zisă, este cuprinsă între 3,00 m și 6,00 m;

- față de limita posterioară, distanța propusa este min $h/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m (în cazul fațadelor vitrate) și 1,10 m – 187 m (în cazul fațadelor fără ferestre).

Circulația, accese și parcări

- toate parcelele au acces direct din aleea carosabilă de 3,50 m, prevăzut cu 2 trotuare;

- aleea carosabilă are o buclă de întoarcere, care asigură condiții optime pentru întoarcerea vehiculelor de intervenții;

- fiecare lot, pe lot, are asigurat 2 parcaje pentru fiecare apartament.

Regim înălțime

- P+1 (partial P+1+M)

	H – cornise	h - coama
- la clad P+1	6,00m	9,00m
- la clad P+1+M	7,50m	10,50m

Spații verzi

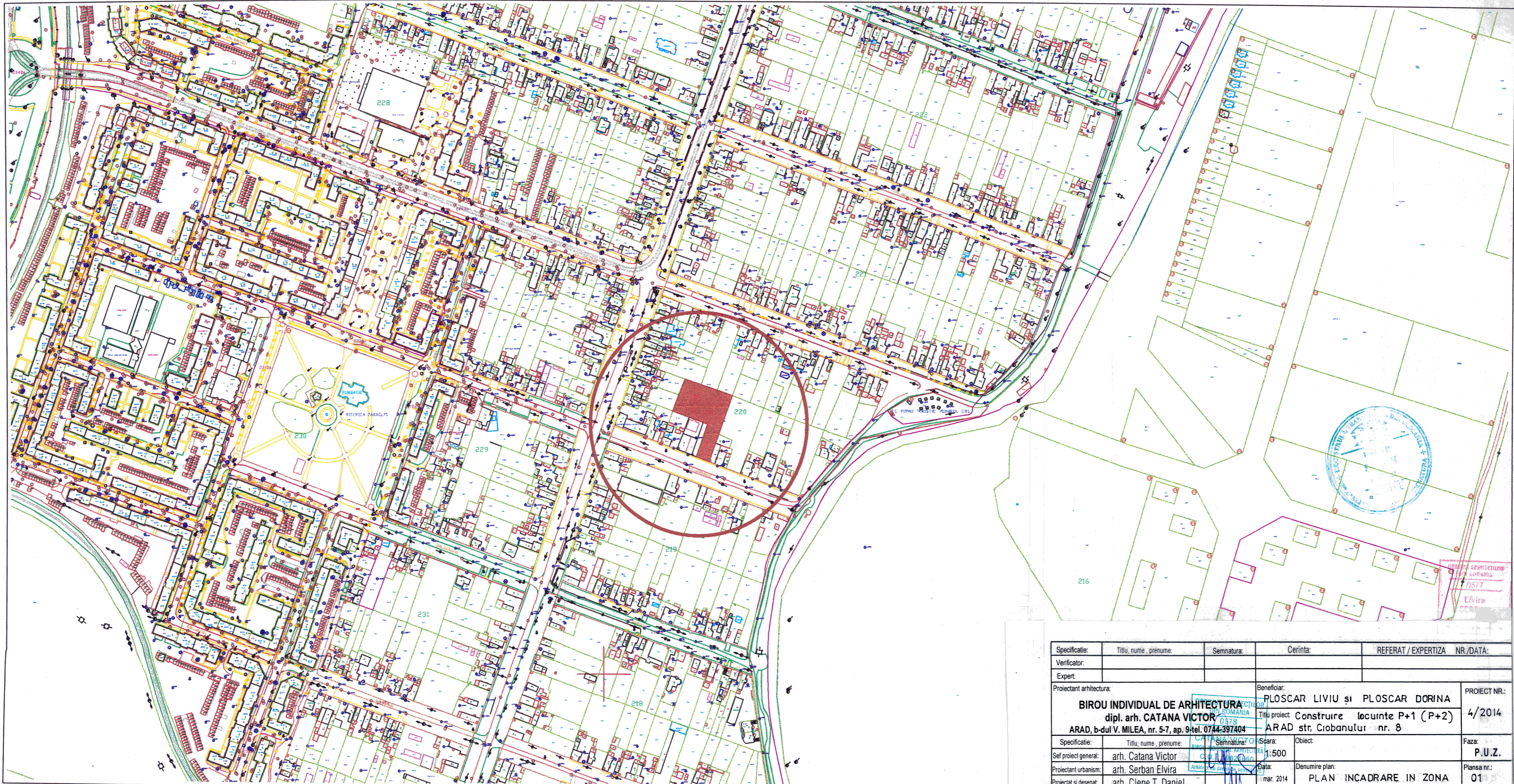
- spațiu verde în afara loturilor – 6,1%
- spațiu verde în lot 12,6%

Proiectant specialitate
S.C. PRO URBAN S.R.L.
Arh. E. Șerban



Proiectant general
BIA Arh. Cătăna V.
arh. V. Cătăna



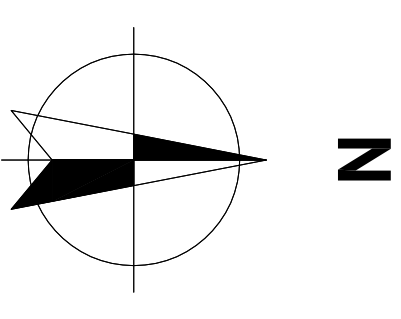
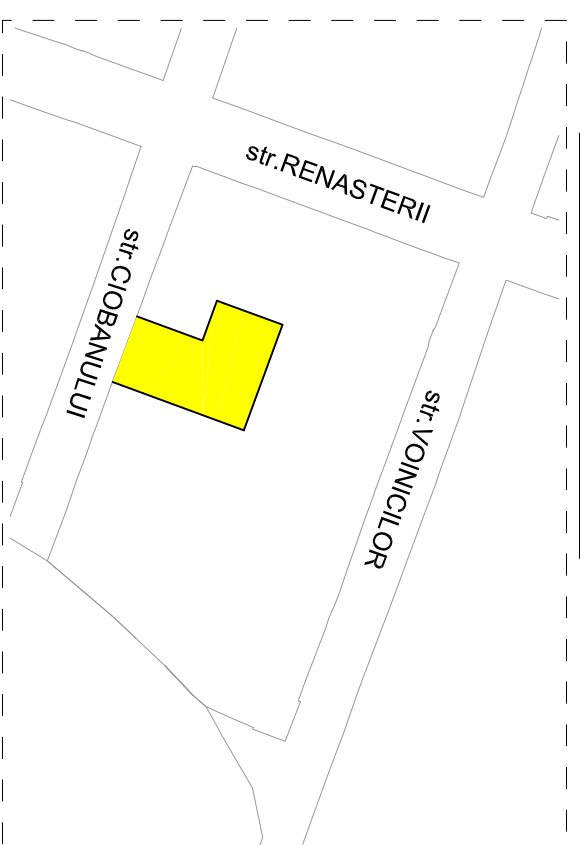


Specificatie:	Titlu, nume, prenume:	Semnatura:	Cerinta:	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA:
Verificator:				
Expert:				
Proiectant arhitectura:	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA dipl. arh. CATANA VICTOR ARAD, b-dul V. MILEA, nr. 5-7, ap. 9 tel. 0744-397404			Beneficiar: PLOSCAR LIVIU și PLOSCAR DORINA Titlu proiect: Construire locuinte P+1 (P+2) ARAD str. Ciobanului nr. 8
				PROIECT NR.: 4/2014
Specificatie:	Titlu, nume, prenume:	Semnatura:	Scara:	Obiect:
Sef proiect general:	arh. Catana Victor		1:500	Faza: P.U.Z.
Proiectant urbanism:	arh. Serban Elvira		Data:	Denumire plan:
Proiectat si desenat:	arh. Clepe T. Daniel		mar. 2014	PLAN INCADRARE IN ZONA 01

P.U.Z.

Plan Urbanistic Zonal

PLAN DE INCADRARE IN ZONA - SCARA 1:1000



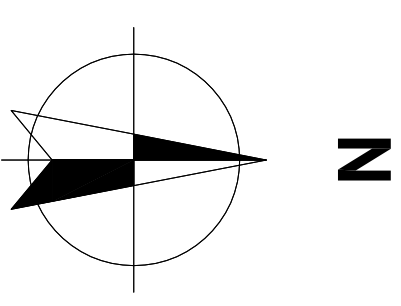
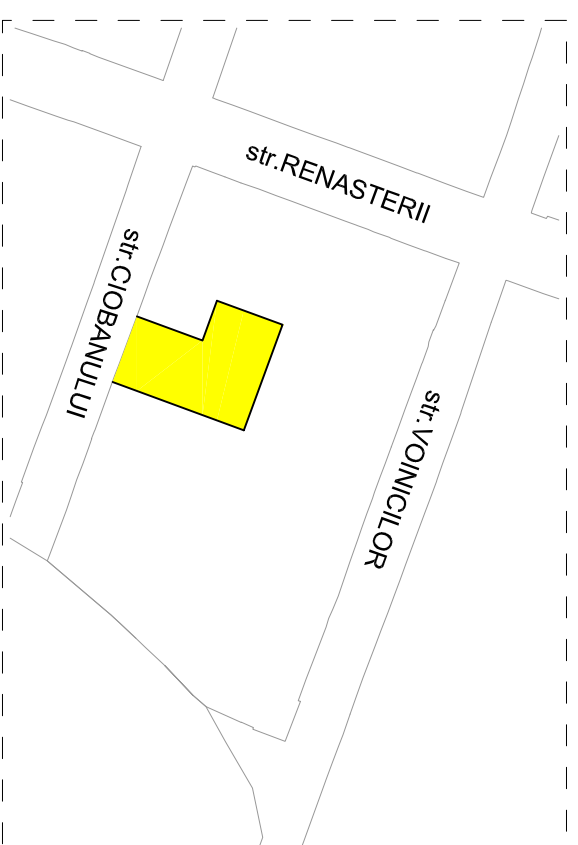
- LEGENDA:**
- 1. LIMITE:**
- 1.a. LIMITA ZONA STUDIATA
 - 1.b. LIMITA INCINTA
 - 1.c. LIMITA CADASTRALE
- 2. CIRCULATIE:**
- 2.a. CIRCULATI CAROSABIL - DRUMURI - EXISTENT
 - 2.b. CIRCULATI PIETONALE EXISTENT
- 3. ZONIFICARE FUNCTIONALA:**
- 3.a. ZONA DE LOCUIT
 - 3.b. ZONA VERDE
 - CONSTR. IN EXECUTIE

Specificatie:	Titlu, nume, prenume:	Semnatura:	Cerinta:	REFERAT / EXPERTIZA	NR./DATA:
Verificator:					
Expert:					
Proiectant arhitectura:	Beneficiar:				
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA dipl. arh. CATANA VICTOR ARAD, b-dul V. MILEA, nr. 5-7, ap. 9-tel. 0744-397404			PLOSCAR LIVIU SI PLOSCAR DORINA		PROIECT NR.:
Specificatie:	Titlu, nume, prenume:	Semnatura:	Titlu proiect:	ARAD, STR. CIOBANULUI, NR 8	4/2014
Sef proiect generat:	arh. Catalina Victor		Scara:	1:500	Faza:
Proiectant urbanism:	arh. Serban Elvira		Obiect:		P.U.Z.
Proiectat si desenat:	arh. Clepe T. Daniel		Data:	mar. 2014	Planşa nr.:
			Denumire plan:	SITUATIA EXISTENTA	02

P.U.Z.

Plan Urbanistic Zonal

PLAN DE INCADRARE IN ZONA - SCARA 1:1000



BILANT TERITORIAL				
Zona functionale	existent		propus	
	supraf mp	procent %	supraf mp	procent %
Zona locuinte	143	5.2	2100	75.9
Zona spatii verzi - spatii amenajate - spatii in lot	-	-	169 (350)	6.1 (12.6)
Zona cai comunic.	-	-	500	18.0
Teren liber cu destinatie cc	2626	94.8	-	-
Teren total	2769	100.0	2769	100.0
Teren circulatie acces lot	(209)	-	(209)	-

Specificatie:	Titlu, nume, prenume:	Semnatura:	Cerinta:	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA:
Verificator:				
Expert:				
Proiectant arhitectura:				
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA				
d-ipl. arh. CATANA VICTOR				
ARAD, b-dul V. MILEA, nr. 5-7, ap. 9-tel. 0744-397404				
Specificatie:	Titlu, nume, prenume:	Semnatura:	Beneficiar:	PROIECT NR.:
Self proiect generat:	arh. Catalina Victor		PLOSCAR LIVIU SI PLOSCAR DORINA	4/2014
Proiectant urbanism:	arh. Serban Elvira		Titlu proiect:	CONSTRUIRE LOCUINTE P+1E (P+1+M)
Proiectat si desenat:	arh. Clepe T. Daniel		ARAD, STR CIOBANULUI, NR 8	
		Scara: 1-500	Obiect:	Faza: P.U.Z.
		Data: mar. 2014	Denumire plan:	Planşa nr.: 03
			REGLEMENTARI URBANISTICE	

LEGENDA:

1. LIMITE:

- 1.a. LIMITA ZONA STUDIATA
- 1.b. LIMITA INCINTA
- 1.c. LIMITE CADASTRALE
- 1.d. LIMITE LOTIZARE PROPUSE
- 1.e. LIMITE ALINAMENT PROPUSE
- 1.f. LIMITE RETRAGERE

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- 3.a. ZONA EDIFICABILA
- 3.b. CONSTRUCTII CU FUNCTIONE MIXTA
- 3.c. ZONE CU FUNCTIONE DE LOCUIRE PROPUSE
- 3.e. ZONA SPATIU VERDE (PARC)
- CONSTR. IN EXECUTIE
- ZONA VERDE IN INCINTA LOT

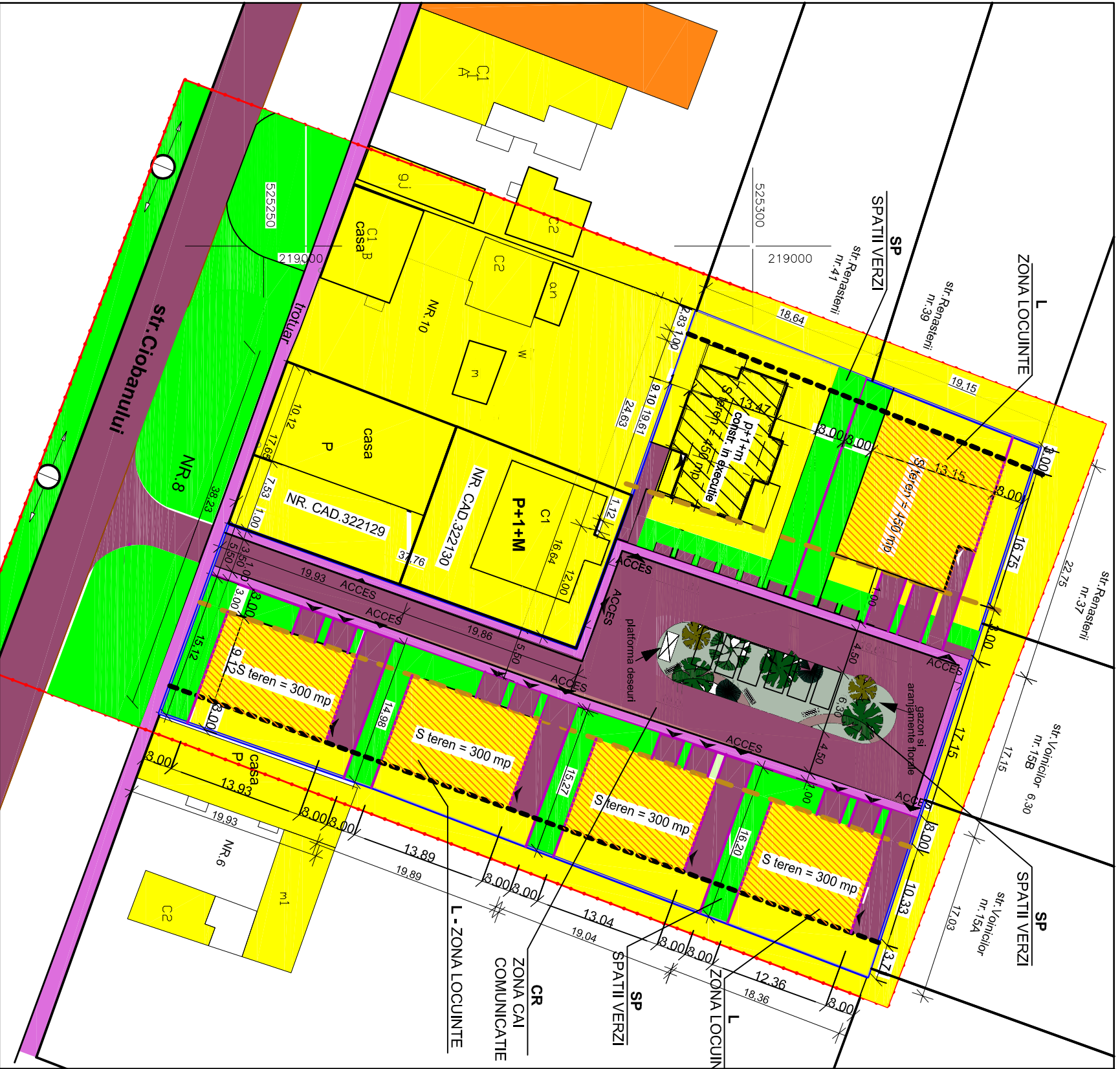
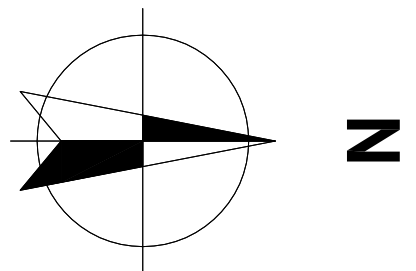
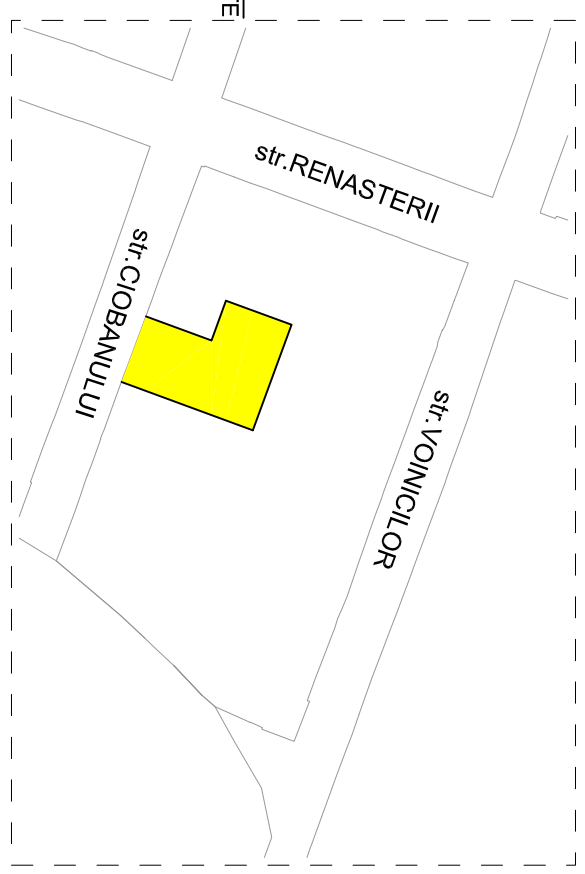
4. REGLENTARI:

Conform Extras C.F.: Suprafata TEREN = 2769 mp
 Limita zonei studiate = 6399 mp
 Conform P.U.G si al Certificatului de Urbanism nr.667 / 2014 se reglementeaza astfel:
 P.O.T. max = 40 %
 C.U.T. max = 0,95 %
 Suprafetele lot: 300mp - 450 mp
 Regim de inaltime: P+1E (PARTIAL P+1+M)
 Alinamente = 3,00m / 4,00m / 1,00m (variabil)
 Locuri de parcare/parceji auto: 2 locuri parceji / apartament.
 Inaltime gard max: 2,40m (partial piasa samna).

P.U.Z.

Plan Urbanistic Zonal

PLAN DE INCADRARE IN ZONA - SCARA 1:1000



- LEGENDA:**
- L - ZONA LOCUINTE
 - CCR - ZONA CAI COMUNICATIE
 - SP - SPATII VERZI

LEGENDA:

1. LIMITE:

- 1.a. LIMITA ZONA STUDIATA
- 1.b. LIMITA INCINTA
- 1.c. LIMITE CADASTRALE
- 1.d. LIMITE LOTIZARE PROPUSE
- 1.e. LIMITE ALINAMENT PROPUSE
- 1.f. LIMITE RETRAGERE

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- 3.a. ZONA EDIFICABILA
- 3.b. CONSTRUCTII CU FUNCTIONE MIXTA
- 3.c. ZONE CU FUNCTIONE DE LOCUIRE PROPUSE
- 3.e. ZONA SPATIU VERDE (PARC)
- CONSTR. IN EXECUTIE
- ZONA VERDE IN INCINTA LOT

4. REGLEMENTARI:

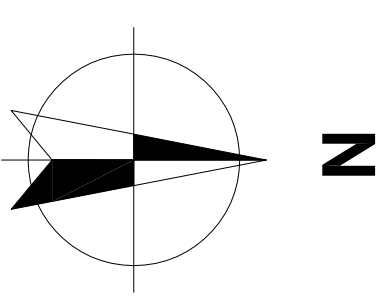
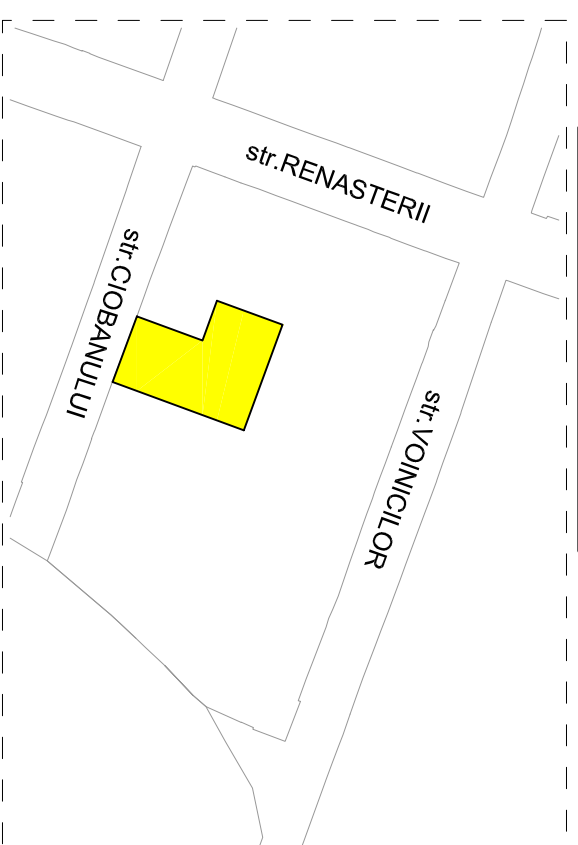
Conform Extras C.F.: Suprafata TEREN = 2769 mp
 Limita zonei studiate = 6399 mp
 Conform P.U.G. si al Certificatului de Urbanism nr.667 / 2014 se reglementeaza astfel:
 P.O.T. max = 40 %
 C.U.T. max = 0,95 %
 Suprafata lot: 300mp - 450 mp
 Regim de inaltime: P+1E (PARTIAL P+1+M)
 Alinamente = 3,00m / 4,00m / 1,00m (variabil)
 Locuri de parcare/parceji auto: 2 locuri parceji / apartament.
 Inaltime gard max: 2,40m (partial piasa samna).

Specificatie:	Titlu, nume, prenume:	Semnatura:	Cerinta:	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA:
Verificator:				
Expert:				
Proiectant arhitectura:				
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA				
dipl. arh. CATANA VICTOR				
ARAD, b-dul V. MILEA, nr. 5-7, ap. 9-tel. 0744-397404				
Specificatie:	Titlu, nume, prenume:	Semnatura:	Scara:	Obiect:
Sef proiect generat:	arh. Catalina Victor		1-500	
Proiectant urbanism:	arh. Serban Elvira		Data:	Denumire plan:
Proiectat si desenat:	arh. Clepe T. Daniel		mar. 2014	UTR
Beneficiar:	PLOSCAR LIVIU SI PLOSCAR DORINA			PROIECT NR.:
Titlu proiect:	CONSTRUIRE LOCUINTE P+1E (P+1+M)			4/2014
	ARAD, STR.CIOBANULUI, NR 8			Faza:
	UTR			P.U.Z.
				Planşa nr.:
				03

P.U.Z.

Plan Urbanistic Zonal

PLAN DE INCADRARE IN ZONA - SCARA 1:1000



BILANT TERITORIAL				
Zone functionale	existent		propus	
	supraf mp	procent %	supraf mp	procent %
Zona locuinte	143	5.2	2100	75.9
Zona spatii verzi - spatii amenajate - spatii in lot	-	-	169 (350)	6.1 (12.6)
Zona cai comunic.	-	-	500	18.0
Teren liber cu destinatie cc	2626	94.8	-	-
Teren total	2769	100.0	2769	100.0
Teren circulatie acces lot	(209)	-	(209)	-

Specificatie:	Titlu, nume, prenume:	Semnatura:	Cerinta:	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA:
Verificator:				
Expert:				
Proiectant arhitectura:	Beneficiar: PLOSCAR LIVIU SI PLOSCAR DORINA			
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA dipl. arh. CATANA VICTOR ARAD, b-dul V. MILEA, nr. 5-7, ap. 9-tel. 0744-397404			Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE P+1E (P+1+M) ARAD, STR.CIOBANULUI, NR 8	
Specificatie:	Titlu, nume, prenume:	Semnatura:	Scara:	Obiect:
Sef proiect general:	arh. Catalina Victor		1-500	
Proiectant urbanism:	arh. Serban Elvira			
Proiectat si desenat:	arh. Clepe T. Daniel		Data: mar. 2014	Denumire plan: MOBILARE PROPUA
				Faza: P.U.Z.
				Planşa nr.: 04

LEGENDA:

1. LIMITE:

- 1.a. LIMITA ZONA STUDIATA
- 1.b. LIMITA INCINTA
- 1.c. LIMITE CADASTRALE
- 1.d. LIMITE LOTZARE PROPUA
- 1.e. LIMITE ALINAMENT PROPUA
- 1.f. LIMITE RETRAGEGE

2. CIRCULATII:

- 2.a. CIRCULATI CAROSABIL - DRUMURI
- 2.b. CIRCULATII PIETONALE

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- 3.a. ZONA DE LOCUIT
- 3.b. CONSTRUCII CU FUNCTIONE MIXTA
- 3.c. CONSTRUCII CU FUNCTIONE DE LOCUIRE PROPUSE
- 3.e. ZONA SPATIU VERDE (PARC)
- CONSTR. IN EXECUTIE
- CLADIRI PROPUSE
- ZONA VERDE IN INCINTA LOT

4. REGLEMENTARI:

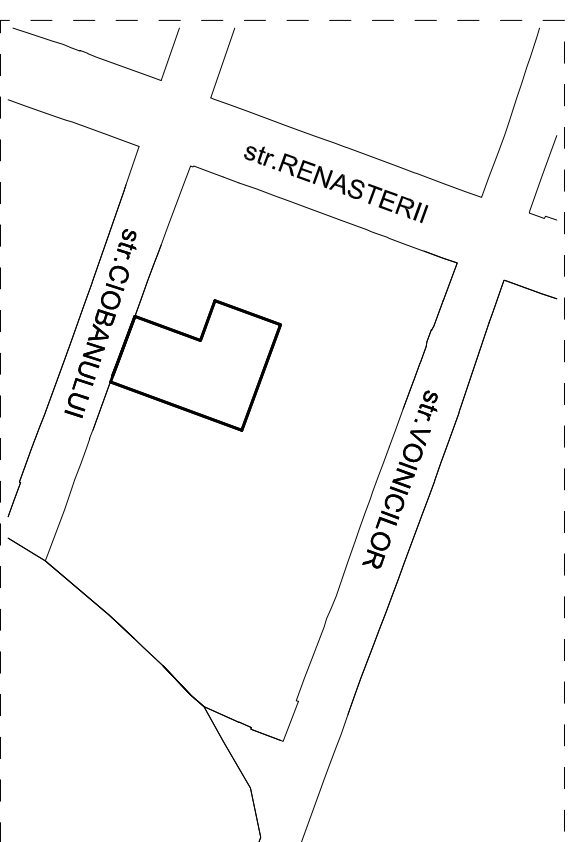
Conform Extras C.F.: Suprafata TEREN = 2769 mp
 Limita zonei studiate = 6399 mp
 Conform P.U.G si al Certificatului de Urbanism nr.667 / 2014, se reglementeaza astfel:

P.O.T. max = 40 %
 C.U.T. max = 0.95 %

Suprafata lot: 300mp - 450 mp
 Regim de inaltime: P+1E (PARTIAL P+1+M)
 Alinamente = 3.00m / 4.00m / 1.00m (variabil)
 Locuri de parcare/parcaji auto: 2 locuri parcaje / apartament.
 Inaltime gard max: 2.40m (partial piasa sarma).

Plan Urbanistic Zonal

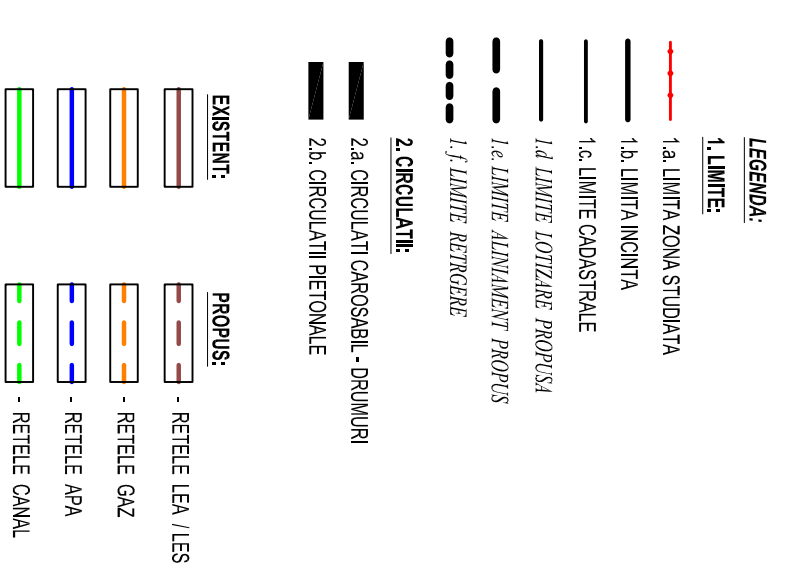
PLAN DE INCADRARE IN ZONA - SCARA 1:1000



BILANT TERITORIAL

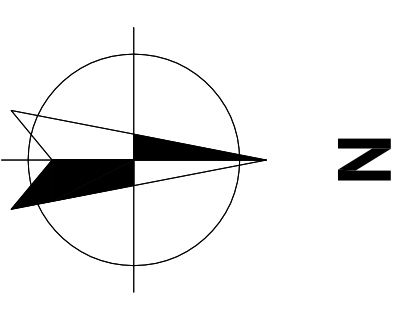
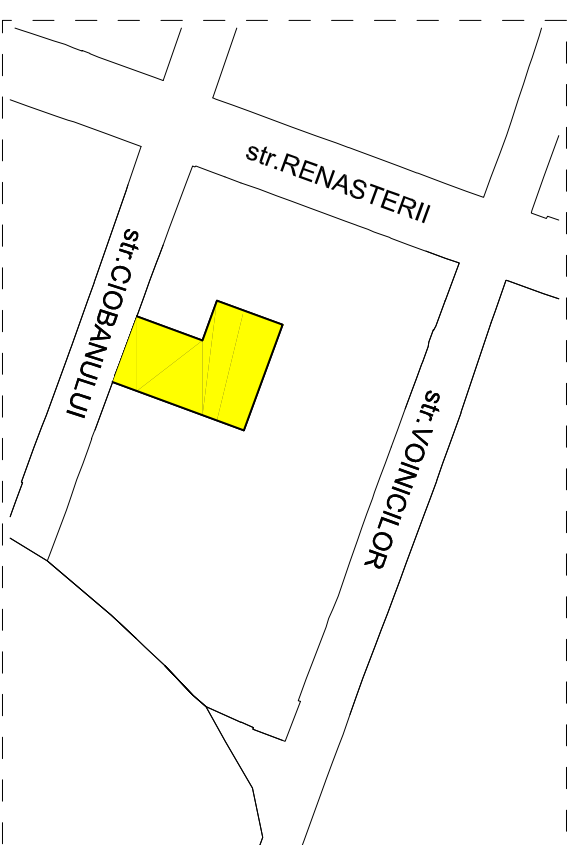
Zone functionale	existent		propus	
	supraf mp	procent %	supraf mp	procent %
Zona locuinte	143	5.2	2100	75.9
Zona spatii verzi - spatii amenajate - spatii in lot	-	-	169 (350)	6.1 (12.6)
Zona cai comunic.	-	-	500	18.0
Teren liber cu destinatie cc	2626	94.8	-	-
Teren total	2769	100.0	2769	100.0
Teren circulatie acces lot	(209)	-	(209)	-

Specificatie:	Titlu, nume, prenume:	Semnatura:	Cerinta:	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA:
Verificator:				
Expert:				
Proiectant arhitectura:	Beneficiar: PLOSCAR LIVIU SI PLOSCAR DORINA			
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA dipl. arh. CATANA VICTOR ARAD, b-dul V. MILEA, nr. 5-7, ap. 9-fel. 0744-397404	Titlu proiect:	CONSTRUIRE LOCUINTE P+1E (P+1+M) ARAD, STR CIOBANULUI, NR 8		
Specificatie:	Titlu, nume, prenume:	Semnatura:	Scara:	Obiect:
Sef proiect generat:	arh. Catalina Victor		1:500	
Proiectant urbanism:	arh. Serban Elvira		Data:	Denumire plan:
Proiectat si desenat:	arh. Clupe T. Daniel		mar. 2014	REGLEMENTARI EDILITARE
				Faza: P.U.Z.
				Plansa nr.: 05



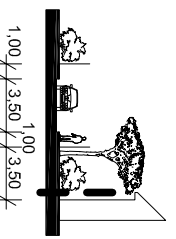
Plan Urbanistic Zonal

PLAN DE INCADRARE IN ZONA - SCARA 1:1000

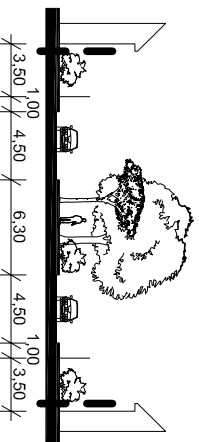


BILANT TERITORIAL

Zone functionale	existent		propus	
	supraf mp	procent %	supraf mp	procent %
Zona locuinte	143	5.2	2100	75.9
Zona spatii verzi - spatii amenajate - spatii in lot	-	-	169 (350)	6.1 (12.6)
Zona cai comunic.	-	-	500	18.0
Teren liber cu destinatie constructii	(2626)	(94.8)	-	-
Teren total	2769	100.0	2769	100.0



PROFIL STRADAL
ZONA ACCES



PROFIL STRADAL ZONA

LEGENDA:

1. LIMITE:

1.a. LIMITA ZONA STUDIATA

1.b. LIMITA INCINTA

1.c. LIMITE CADASTRALE

1.d. LIMITE LOTIZARE PROPUSE

1.e. LIMITE ALINAMENT PROPUS

2. CIRCULATII:

2.a. CIRCULATI CAROSABIL - DRUMURI

2.b. CIRCULATII PIETONALE

- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT

- TEREN CIRCULATIE ACCES LOT (INSTITUIRE DREPT DE SERVITUTE)

- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC

Specificatie:	Titlu, nume, prenume:	Semnatura:	Cerinta:	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA:
Verificator:				
Expert:				
Proiectant arhitectura:	Beneficiar: PLOSCAR LIVIU SI PLOSCAR DORINA			
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA dipl. arh. CATANA VICTOR ARAD, b-dul V. MILEA, nr. 5-7, ap. 9-fel. 0744-397404				PROIECT NR.: 4/2014
Specificatie:	Titlu, nume, prenume:	Semnatura:	Scara:	Obiect:
Sef proiect general:	arh. Catalina Victor		1:500	
Proiectant urbanism:	arh. Serban Elvira			
Proiectat si desenat:	arh. Clupe T. Daniel		Data: mar. 2014	Denumire plan: OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
				Faza: P.U.Z.
				Planşa nr.: 06