

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

NUME PROIECT	P.U.Z ȘI R.L.U. AFERENT ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, str. Constituției
AMPLASAMENT	Jud. Arad, mun. Arad, str. Constituției, nr. 101 – 103, conform C.F. 326943, 326944 Arad
BENEFICIAR	PAȘCA MIHAI, MIRON NECULAI ȘI MIRON MARICICA IRINA
PROIECTANT	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT	386/2015
DATA ELABORĂRII	Noiembrie 2015
FAZA	P.U.Z.

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1. Obiectul studiului

Obiectul Planului Urbanistic zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al localității și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor PAȘCA MIHAI, MIRON NECULAI și MIRON MARICICA IRINA.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2118/11.11.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat în intravilanul municipiului Arad, amplasat în zona Aradul Nou, la est față de strada Constituției, având o suprafață de 33.218mp, conform extraselor C.F. nr. 326943 și 326944 Arad.

Folosința actuală este pășune în intravilan, alcătuit din 2 parcele, proprietatea privată a lui Pașca Mihai și Miron Neculai împreună cu Miron Maricica Irina.

Conform PUG Arad, această zonă este încadrată în intravilanul municipiului Arad, categoria de folosință pășune. Incinta studiată a fost reglementată anterior, prin documentația P.U.Z. pentru Zona industrială Calea Zădăreni, aprobat prin H.C.L.M.A. nr. 59/29.03.2005. Terenul era încadrat la subzona cu destinație comerț, depozite, prestări servicii, industrie și subzona S4C cu destinație sport și agrement.

La vest de incinta studiată se află U.T.R. 25, zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime.

2.2. Evoluția zonei

Aradul 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. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului, în partea de sud - vest, în zona cartierului Aradul Nou, și constă din 33.218 mp pășune în intravilan.

Conform PUG Arad, această zonă este încadrată în intravilanul municipiului Arad și se află situat în apropierea UTR nr. 25, acesta din urmă fiind zonă de locuit, subzonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime. UTR 25 corespunde unei porțiuni din cartierul Aradul Nou. Aradul Nou a fost inițial un târg și o cetate, pe malul bănățean al Mureșului. Astăzi Aradul Nou este un cartier al Aradului. Aradul nou cuprinde și fosta comună Mureșel. S-a alipit de Arad în anul 1948.

Incinta studiată a fost reglementată anterior din punct de vedere urbanistic prin P.U.Z. pentru Zona industrială Calea Zădăreni, aprobat prin H.C.L.M.A. nr. 59/29.03.2005.

2.3. Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în partea sud – vestică a municipiului Arad, la est de strada Constituției, în cartierul Aradul Nou.

Terenul este accesibil dinspre strada Constituției. În prezent nu există nici un acces reglementat pe acesta.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

N – zonă locuințe individuale regim de înălțime P, P+1E+M, str. Constituției, luciu de apă cu zonă verde

S – autostrada A1 cu zona sa de protecție

V – zonă locuințe individuale regim de înălțime P, P+1E+M, str. Constituției

E – pășune în intravilan, proprietate private, C.F. nr 302001 Arad

Terenul luat în studiu este în suprafață totală de 33.218mp și este compus din două parcele, corespunzătoare C.F. nr. 326943 și 326944 Arad, primul proprietatea lui Miron Neculai și Miron Maricica Irina și a doua proprietatea lui Pașca Mihai.

Amplasamentul propus nu este străbătut de rețele stradale, având categoria de folosință pășune în intravilan.

2.4. Elemente ale cadrului natural

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

2.5. Circulația

În prezent nu există un drum de acces reglementat pe teren, accesul realizându-se direct de pe strada Constituției.

Pe lungimea frontului stradal la strada Constituției se întâlnesc trei intersecții: una cu strada Sigismund Borlea, una cu strada Dogarilor și una cu strada Spicului (langă Autostrada A1). În capătul străzii Constituției există un pasaj, o trecere sub Autostradă, care continuă cu o altă stradă numită str. Cornelea Bodea.

2.6. Ocuparea terenurilor

Terenul are destinația actuală de pășune în intravilan. Deși neînscrisă în extrasul C.F., pe terenul corespunzător C.F. 326944, proprietatea lui Pașca Mihai, se află o stație de pompare (în prezent nefuncțională), aflată în proprietatea primăriei.

În zona studiată, terenurile au o folosință mixtă. La vest și nord se află zona rezidențială cu regim redus de înălțime, parte a cartierului Aradul Nou. La sud se găsește autostrada A1 cu zona sa de protecție, dincolo de care se dezvoltă zona industrială calea Zădăreni. La nordul incintei se află un luciu de apă înconjurat de spațiu verde, precum și canalul CN 2606. La est se află pășuni în intravilan.

Nu există conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în zonă, zona rezidențială cu locuințe familiale și funcțiuni complementare propusă nu afectează negativ vecinătățile.

În perimetrul zonei studiate există fond construit (locuire).

Terenul este proprietatea privată a lui Pașca Mihai (C.F. 326944 Arad) și Miron Neculai cu Miron Maricica Irina (C.F. 326943 Arad).

Extrasul C.F. 326943 are înscrieri privitoare la proprietate:

- intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, (anterior cota actuală 1/1
- interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, în favoare S.C. Birchis Estate S.R.L.

Extrasul C.F. 326944 are înscrieri privitoare la proprietate:

- intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin ieșire din indiviziune, cota actuală 1/1

Extrasul C.F. 326943 are înscrieri privitoare la sarcini:

- intabulare, drept de IPOTECĂ, valoare 1.485.000,00 eur, cota actuală 1/1

Extrasul C.F. 326944 nu are înscrieri privitoare la sarcini.

Terenurile au categoria de folosință pășune în intravilan.

Singura disfuncționalitate identificată în zonă este prezența autostrăzii A1, generatoare de poluare fonică și a aerului, ambele însă la valori medii.

2.7. Echiparea edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă, care ajunge până pe str. Constituției, la vest de incinta studiată.

2.7.2. Canalizare menajeră

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de canalizare menajeră, care ajunge până pe str. Constituției, la vest de incinta studiată. Pe terenul corespunzător C.F. 326944 este amplasată o stație de pompare, în prezent nefuncțională, aflată în proprietatea Primăriei.

2.7.3. Canalizare pluvială

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de colectare al apei pluviale, care ajunge până pe str. Constituției, la vest de incinta studiată.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale, care ajunge până pe str. Constituției, la vest de incinta studiată.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu energie electrică, care ajunge până pe str. Constituției, la vest de incinta studiată.

2.7.6. Telecomunicații

În zona studiată în prezent există o rețea de telecomunicații, care ajunge până pe str. Constituției, la vest de incinta studiată.

2.8. Zone de protecție impuse

Proximitatea față de autostrada A1 (situată la sud de incinta studiată), a dus la necesitatea impunerii unei zone de protecție față de aceasta, instituindu-se interdicția de construire pe o distanță de 50,00m din marginea carosabilă a acesteia.

3.CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

3.1.1. Studiu geotehnic

Din studiul geotehnic preliminar menționăm:

Din punct de vedere geomorfologic terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă în această parte, largi orizonturi plane, fără zone de depresionare semnificative; eventualele porțiuni cu cote mai coborâte (de 1,00 – 1,50m) datorându-se unor foste meandre ale râului Mureș, care ulterior au fost rambleiate.

Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări ne semnificative de ordinul 0,20 – 0,030m, având stabilitatea generală asigurată.

Stratificația este constituită din: sol vegetal, până la adâncimea de 0,60m, după care urmează o argilă prăfoasă cafenie apoi cafenie ruginie cu concrețiuni de calcar și calcar alterat plastic vârtoasă, până la 3,00m adâncime, ce trece la praf argilos cafeniu gălbui cu intercalații nisipoase plastic vârtoș până la 3,60m adâncime, iar până la adâncimea finală de investigare de 5,00m, un praf nisipos argilos cafeniu ruginiu cu intercalații nisipoase plastic consistent.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 4,00m față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de 0,70 – 0,80m.

În conformitate cu prevederile normativului P100-1/2013, zona studiată se încadrează la $a_g=0,20g$ și $T_c=0,70s$.

Riscul geotehnic al amplasamentului este redus, iar categoria geotehnică este de 1.

Concluzia studiului geotehnic realizat este faptul că terenul natural din incintă este adecvat realizării de construcții și nu reprezintă o disfuncționalitate.

3.1.2. Ridicare topografică

În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

Conform ridicării topografice, terenul este relativ plan. Prin urmare, sistematizarea acestuia va fi ușor de realizat. Din punct de vedere topografic, terenul nu prezintă disfuncționalități.

3.2. Surse de documentare elaborate anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Arad – este în curs de modificare.
- P.U.Z. pentru Zona industrială Calea Zădăreni, aprobat prin H.C.L.M.A. nr. 59/29.03.2005

3.3. Alte surse de informații utilizate

Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de tema.

3.4. Probleme de mediu

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este

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

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează în intravilanul municipiului Arad, adiacent unei zone de locuințe, unde această activitate nu este considerată una deosebită sau ieșită din comun.

3.5. Zone de protecție impuse

Proximitatea față de autostrada A1 (situată la sud de incinta studiată), a dus la necesitatea impunerii unei zone de protecție față de aceasta, instituindu-se interdicția de construire pe o distanță de 50,00m din marginea carosabilă a acesteia.

Învecinarea cu autostrada A1 reprezintă o disfuncționalitate a zonei, datorită zgomotului generat de aceasta și a zonei de interdicție de construire.

Pentru moment, până la scoaterea din uz a stației de pompare existente pe terenul aferent C.F. 326944, se va institui o zonă de interdicție temporară de construire, de 10,00m în jurul stației (conform Hotărârii nr. 930/11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, art. 30, punctul (a)). Suprafața afectată de această interdicție este de 784,00mp. Deși nefuncțională, prezența acestei stații reprezintă o disfuncționalitate a incintei.

3.6. Opțiuni ale populației

Populația din zona învecinată va beneficia de potențialele funcțiuni care vor fi realizate pe amplasament –spații agrement, comerț, servicii, dotări.

Opțiunile populației au fost exprimate și prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în ordinul nr.2.701 din 30.12.2010.

4. SOLUȚIA PROPUȘĂ PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA ACESTORA

4.1. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorilor Pașca Mihai, Miron Neculai și Miron Maricica Irina, respectând condițiile curpinse în Certificatul de Urbanism, emis de Primăria Municipiului Arad.

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant. Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda investitorilor Pașca Mihai, Miron Neculai și Miron Maricica Irina. Aceștia au obținut certificatul de urbanism 2118/11.11.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad privind realizarea „**PUZ - Zonă rezidențială cu locuințe familiale și funcțiuni complementare**” în intravilanul municipiului Arad, în scopul realizării acestei investiții.

Tema - program principală se constituie din amenajarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare (servicii, comerț, dotări), realizate astfel încât să se respecte:

- Regulamentul General de Urbanism
- Prevederile PUG Municipiul Arad

- Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile în zonă
- Sistematizarea și viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiilor ce vor ocupa zona.

4.2. Modernizarea circulației

Conform Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor, categoria de importanță a lucrărilor de drumuri este „C” – construcții de importanță normală.

Din punct de vedere al Legii calității nr. 10/1995 și al „Regulamentului de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor”, aprobat prin HG nr. 925/20.11.1995, proiectul respectă exigențele următoare :

- rezistența și stabilitatea la solicitări statice și dinamice, inclusiv la cele seismice-A4
- siguranța în exploatare – B2
- sănătatea și protecția mediului – D

Având în vedere studiul de oportunitate, s-au analizat, în această fază de proiectare - PUZ, aspecte legate de elementele geometrice ale străzilor, structura rutieră adoptată și siguranța rutieră.

Elementele geometrice ale străzilor

În plan

În conformitate cu reglementările privind asigurarea acceselor, din cadrul avizului de oportunitate nr. 29 din 26.10.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad, accesele carosabile se propun a se realiza din strada Constituției și de pe străzile propuse prin PUZ.

Strada Constituției este o stradă de categoria a III-a – colectoare (în conformitate cu Ordinul nr. 49 din 1998 pentru aprobarea cu două benzi de circulație de 3,00m pe sens). Străzile care vor accede în aceasta stradă din zona urbană propusă prin prezenta documentație urbanistică vor fi de categoria a IV-a fie cu una fie cu două benzi. Ținând cont de traficul preconizat pe aceste străzi care se apropie de valoare inferioară corespunzătoare traficului mediu, adică de 160 vehicul etalon/ora și bandă, și în conformitate cu Ordinul nr. 49 din 1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, lățimea părții carosabile pentru aceste străzi conform Anexa 2 va fi de între 4,00m în cazul străzilor de sens unic cu o singură bandă de circulație și de 6,00m în cazul străzilor cu două benzi de circulație.

Ținând cont de frontul stradal propus, proiectarea elementelor geometrice în plan se va face pentru o viteză de proiectare de 30 km/h.

Intersecțiile dintre strada Constituției și străzile care acced în aceasta stradă vor fi amenajate la nivel cu raza de racordare la nivelul bordurii de minim 9 m pentru a facilita accesul vehiculelor pe aceste străzi.

Toate intersecțiile din cadrul zonei de locuințe propuse vor fi amenajate ca și intersecții la nivel cu raze de racordare la nivelul bordurii de 6,00m.

La parcele propuse pe al doilea rând, la care accesul este propus tot de pe strada Constituției, se vor amenaja alei de acces cu o lățime de 4,00m pe o lungime de 30,00m.

În profil longitudinal

Linia roșie se va proiecta astfel încât să se urmărească configurația actuală pentru ca apele pluviale să fie conduse spre gurile de scurgere propuse, respectiv să se asigure o grosime minimă pentru îmbrăcămintea bituminoasă conform calculului de dimensionare, respectiv volumele de umplutură/săpătură să fie cât mai mici. Pasul de proiectare va fi de minim 100 m iar racordările verticale vor fi cu arce de cerc cu raze având valori cuprinse între 2000...10000 m atunci când modulul diferenței algebrice a declivităților "m" are valori peste 0,5%.

În profil transversal

Din punct de vedere al elementelor geometrice în profil transversal ca și stradă în localitate urbană, conform Ordinului cu nr. 49/1998, STAS 10144/1-90 cu următoarele caracteristici:

- lățime parte carosabilă: 4,00/6,00 m;
- benzi de circulație curente: 4,00m/2 x 3,00m;
- pantă transversală parte carosabilă: 2,50%;
- trotuare: 1,00/2 x 1,00 m;
- pantă transversală trotuare 2,00%;

Structura rutieră

Structura rutieră adoptată a fost dimensionată pentru o perioadă de perspectivă de 10 ani, pentru un trafic de 2,50 m.o.s. cu luarea în considerare a caracteristicilor terenului de fundare.

Încadrarea părții carosabile se va realiza cu borduri prefabricate din beton de ciment C16/20, de 15x25x100 cm montate denivelat pe o fundație din beton de ciment C16/20. Trotuarele se încadrează cu borduri prefabricate din beton de ciment de 8x20x100 cm.

Materialele și utilajele de execuție a lucrărilor vor fi cele agrementate conform normelor tehnice.

Siguranța circulației

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulație atât în intersecții cât și în afara intersecțiilor pentru presemnalizarea acestora conform SR 1848-1/2004, marcaje orizontale conform SR 1848-7/2004, așa cum se poate vedea în planul de semnalizare și marcaj.

Zone verzi

Zonele verzi afectate de lucrările la carosabil se vor reface prin completare sau evacuare de teren vegetal în grosime variabilă și însămânțare cu gazon.

Materialele și utilajele de execuție a lucrărilor vor fi cele agrementate conform normelor tehnice.

Având în vedere învecinarea cu autostrada A1 se vor respecta zonele de protecție ale acesteia. Pe zona de interdicție de construire aferentă vor fi amenajate spații verzi și plantații de copaci, pentru diminuarea zgomotului provenit dinspre aceasta.

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

Se propune realizarea unei zone rezidențiale cu locuințe familiale și funcțiuni complementare cu amenajările aferente:

a. Construcții noi

- locuințe individuale înșiruite, regim de înălțime maxim Ds(S)+P+1E+M

- locuințe individuale cuplate, regim de înălțime maxim $D_s(S)+P+1E+M$
- locuințe individuale izolate, regim de înălțime maxim $D_s(S)+P+1E+M$
- unele construcții pot avea funcțiuni mixte: locuire și funcțiuni complementare

b. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă

c. Sistemizarea verticală a terenului

d. Se propune realizarea de carosabile de incintă de categoria IV - colectoare cu prospect de 4,00m, respectiv 6,00m (între 8,90 și 17,80m profil stradal), racordate la str. Constituției. Vor fi de asemenea realizate alei carosabile, cu lățimea de 4,00m și lungimea maximă de 30,00m, amplasate în Z3, pentru accesul la un al doilea rând de parcele.

e. Alei pietonale cu lățimea de 1,00m

f. Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminatul arhitectural

g. Racord carosabil între drumul public și drumurile de incintă și accesul autospecialelor de intervenție

h. Platforme gospodărești

Zona studiată are suprafața de **114.178,00 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea acceselor rutiere - intrare, ieșire prin realizarea de noi străzi conectate cu strada Constituției. Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețelele edilitare.

Se propune o zonificare a terenului, datorită funcțiunii propuse: zonă rezidențială cu locuințe familiale și funcțiuni complementare.

Zona studiată este traversată de strada Constituției

În zona studiată, terenurile au o folosință mixtă. La vest și nord se află zona rezidențială cu regim redus de înălțime, parte a cartierului Aradul Nou. La sud se găsește autostrada A1 cu zona sa de protecție, dincolo de care se dezvoltă zona industrială calea Zădăreni. La nordul incintei se află un luciu de apă înconjurat de spațiu verde, precum și canalul CN 2606. La est se află pășuni în intravilan

Incinta cu propuneri are suprafața de **33.128,00mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la parcelarea terenului, realizarea drumurilor de incintă necesare funcțiunii propuse, amenajarea de spații verzi și de agrement. Parcelele vor avea suprafața minimă de 200,00mp. Construcțiile propuse vor avea funcțiunea principală de locuire, fiind admise funcțiuni complementare acesteia - servicii, comerț, dotări. Incinta studiată va fi împărțită în trei subzone - una pentru locuințe individuale înșiruite, una pentru locuințe individuale cuplate și o zonă pentru locuințe individuale izolate. În toate zonele sunt admise și funcțiuni complementare locuirii (mici servicii, comerț, dotări), cu condiția ca suprafața desfășurată a acestora corespunzătoare unei parcele să nu depășească 100 mp. Adicional spațiului verde din cadrul profilului stradal sunt prevăzute și alte suprafețe compacte pentru zonă verde și de agrement.

Se vor extinde rețelele edilitare existente în zonă pentru a deservi viitoarele construcții propuse.

Aria construită totală va fi de maxim 9.315,60mp. Această valoare reprezintă 40% din suprafața incintei parcelată pentru locuințele propuse. Pe fiecare lot se vor asigura locurile de parcare necesare, fără afectarea viitorului domeniu public. Se va amenaja spațiu verde pe fiecare parcelă.

Regimul de înălțime maxim propus este de D_s(S)+P+1E+M. Aria desfășurată va fi de maxim 27.946,80mp.

S teren totală = 33.218,00mp
 S construită totală = 9.315,60mp (maxim)
 S desfășurată totală = 27.946,80mp (maxim)
 P.O.T. existent = 0,00%
 C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. maxim propus = 40,00 % (pe parcelele propuse)

C.U.T. maxim propus = 1,05 (pe parcelele propuse)

BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

Nr. crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Pășune în intravilan	33.218,00	100,00	0,00	0,00
02.	Zonă locuințe individuale înșiruite	-	-	8.124,00	24,46
03.	Zonă locuințe individuale cuplate	-	-	6.177,00	18,60
04.	Zonă locuințe individuale izolate	-	-	8.988,00	27,06
05.	Zone verzi amenajate compacte	-	-	5.733,10	17,26
06.	Zone verzi de aliniament	-	-	910,50	2,74
07.	Circulații carosabile pietonale	-	-	974,90	2,93
08.	Circulații carosabile publice	-	-	2.310,50	6,96
TOTAL GENERAL		33.218,00	100	33.218,00	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ, PE FIECARE PARCELĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) - Z1 – locuințe individuale înșiruite, D _s (S)/+P+1E+M - Z2 – locuințe individuale cuplate, D _s (S)/+P+1E+M - Z3 – locuințe individuale izolate, D _s (S)/+P+1E+M	0,00 % 0,00 % 0,00 %	40,00 % 40,00 % 40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) - Z1 – locuințe individuale înșiruite, D _s (S)/+P+1E+M - Z2 – locuințe individuale cuplate, D _s (S)/+P+1E+M - Z3 – locuințe individuale izolate, D _s (S)/+P+1E+M	0,00 0,00 0,00	1,05 1,05 1,05

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan Arad	Intravilan Arad
02.	Proprietate	Terenuri proprietate privată, conform extrase C.F. 326943, 326944 Arad	

4.3.1. Sistematizarea verticală

Amplasamentul analizat reprezintă o zonă de pășuni în intravilan, mărginit la vest de strada Constituției, la sud de zona de protecție a autostrăzii A1, la nord de spațiu verde și la est de alte pășuni în intravilan.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative: nivelmentul terenului natural este cuprins între 110,03 NMN și 111,74 NMN. Sistematizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia, cu păstrare unei ușoare pante spre str. Constituției.

4.3.2. Criterii compoziționale și funcționale

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone rezidențiale de locuințe familiale și funcțiuni complementare. Proiectul propune realizarea de drumuri de incintă și parcelarea terenului delimitat de acestea, pentru a corespunde cerinței funcțiunii propuse de locuire.

Conform planșa anexă – 02A Reglementări urbanistice, se deosebesc trei zone funcționale diferite:

- Z1 – zonă locuințe individuale înșiruite, cu retragere minima față de limita de proprietate de la stradă de 5,50m și posterioară de 5,00m și regim de înălțime $D_s(S)/+P+1E+M$ (ultimul cvartal către autostrada A1 și cel cuprins între strada Dogarilor și Z2)
- Z2 – zonă locuințe individuale cuplate, construcțiile vor fi aliniate la frontul stradal și vor păstra spre limita de proprietate posterioară o retragere minimă de 5,00m, iar față de una dintre limitele laterale de 3,00m, regim de înălțime $D_s(S)/+P+1E+M$
- Z3 – zonă locuințe individuale izolate, construcțiile vor fi retrase față de limita de proprietate de la stradă cu 5,00m, față de cea posterioară tot cu 5,00m și vor avea regimul de înălțime de $D_s(S)/+P+1E+M$ (cvartalul cel mai nordic)

Este admisă alipirea loturilor alăturate, cu condiția respectării prevederilor HGR 525/1996, art. 30, aliniatul (2), punctul (c), conform căruia adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

În cazul în care loturile alipite sunt situate în subzonele de locuințe individuale înșiruite, se admite construirea pe parcela rezultată a unei locuințe individuale izolate sau cuplate, cu condiția respectării următoarelor condiții:

- retragere de 3,00m față de una dintre limitele de proprietate laterale;
- retragere de 5,50m față de limita de proprietate de la frontul stradal și 5,00m față de limita de proprietate posterioară
- prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea golurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale.

Este de asemenea permisă și dezmembrarea loturilor, cu respectarea următoarelor condiții:

- Frontul stradal de minim 12,00m, în cazul locuințelor cuplate sau izolate, respectiv 8,00m în cazul locuințelor înșiruite
- Suprafața terenurilor rezultate de minim 200,00mp
- Adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Criteriile compoziționale și funcționale enumerate vor fi detaliate în Regulamentul Local de urbanism care va fi elaborat ulterior.

Construcțiile nou propuse vor avea suprafața construită de maxim 9.315,60mp, cu un P.O.T. de maxim 40% și un C.U.T. de maxim 1,05.

4.3.3. Regimul de aliniere

În interiorul loturilor se va respecta o retragere minimă de 5,50m față de limita de proprietate de la frontul stradal (la zonele de locuințe înșiruite), se vor alinia clădirile la front (zonă locuințe cuplate), respectiv se va respecta o retragere de 5,00m față de limita de proprietate de pe care se realizează accesul (la locuințele izolate). Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere minimă de 5,00m. Alte retrageri minime sunt impuse în funcție de zone, după cum urmează:

- Z2 – zonă locuințe individuale cuplate, cu retragere minimă față de una dintre limitele laterale de 3,00m

- Z3 – zonă locuințe individuale izolate cu retragere minimă față de una dintre limitele laterale de 3,00m

În cazul alipirii a mai multor loturi din zona destinată locuințelor înșiruite și a amplasării izolate sau cuplate pe parcelă a viitoarelor construcții, adițional retragerilor față de limita de proprietate de la front și cea posterioară, care rămân neschimbate, se vor respecta următoarele retrageri minime:

- Pentru locuințe izolate sau cuplate: retragere de 3,00m față de una dintre limitele de proprietate laterale

Construcțiile propuse vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea golurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale.

Regimul de aliniere va fi detaliat în Regulamentul Local de Urbanism.

4.3.4. Regimul de înălțime

Regimul maxim propus pentru construcții este de $D_s(S)+P+1E+M$, adică înălțime maximă de 9,00m, respectiv 7,50m la cornișă.

4.3.5. Modul de utilizare al terenului

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

- P.O.T. 40%
- C.U.T. 1,05

4.3.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă. Au fost de asemenea prevăzute zone verzi compacte, cu o suprafață totală de 5.733,10mp.

Având în vedere învecinarea cu autostrada A1 se vor respecta zonele de protecție ale acesteia. Pe zona de interdicție de construire aferentă vor fi amenajate spații verzi și plantații de copaci, pentru diminuarea zgomotului provenit dinspre aceasta.

Suprafața de 1.436,00mp situată către autostrada A1 va fi amenajată ca spațiu de agrement, locuri de joacă, teren de sport, mese de ping-pong etc..

4.4. Dezvoltarea echipării edilitare

4.4.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă va fi asigurată prin extinderea rețelelor existente pe strada Constituției pe terenul corespunzător incintei studiate, prin conducte din PEHD. Fiecare parcelă va fi alimentată cu apă de la căminul de apometru proiectat la limita de proprietate a incintei studiate, la fiecare clădire.

În principiu, se propune câte un cămin de apometre pentru câte două parcele, în care se vor monta două apometre (câte unul pentru fiecare parcelă deservită), având fiecare parcelă câte un bransament de apă pe care se prevede câte un robinet îngropat cu tijă de manevra.

Pe rețeaua de apă propusă spre extindere se prevăd hidranți exteriori supraterani DN80 care să asigure stingerea incendiilor pentru incinta studiată, raza de acțiune a fiecărui hidrant fiind de 120,00m, cu o distanță maximă între doi hidranți de 100,00m.

Breviar de calcul

Necesarul de apă rece potabilă se determină conform SR 1343-1/2006 pentru necesarurile specifice de apă rece și caldă în funcție de destinațiile clădirilor (STAS 1478-90) astfel:

a) debitul zilnic mediu de apă rece

$$Q_{nzi\ med} = 0,001 \times \left(\sum_{i=1}^m N(i) \times q_{sp(i)} \right)$$

$N(i)$ = numărul de utilizatori consumatori fizici de apă sau unități specifice de produs pentru care se folosește apa.

$Q_{s(i)}$ = debit specific: cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator pentru o activitate normală. Se determină conform STAS 1478-90

b) debitul zilnic maxim de apă rece

$$Q_{nzi\ max} = 0,001 \times \left(\sum_{i=1}^m N(i) \times q_{sp(i)} \times K_{zi(i)} \right)$$

$K_{zi} = 1,3$ (coeficientul de variație zilnică)

c) debitul orar maxim de apă rece

Se consideră o funcționare de 24 ore/zi.

$$Q_{no\ max} = 0,001 \times \left(\sum_{i=1}^m N(i) \times q_{sp(i)} \times K_{zi(i)} \times K_{o(i)} \right) / 24$$

$K_o = 2,8$ (coeficientul de variatie orara)

Gradul de asigurare 99%, regimul de furnizare a apei calde menajere este de 24 h/zi, iar temperatura apei calde menajere este de 60 °C.

Cerința de apă rece potabilă se stabilește conform STAS 1343/1 –2006

$$Q_s = K_s \times K_p \times Q_n$$

$K_s = 1,06$ (coeficient care ține seama de nevoile tehnologice ale instalațiilor de tratare și epurare ale sistemului de alimentare cu apă și canalizare)

$K_p = 1,35$ (coeficient care ține seama de pierderile de apă în aducțiune și în rețeaua de distribuție)

Nr. crt.	Destinația clădirii	Nr. pers.	Necesar specific apa rece	Necesar specific apa rece	Necesar mediu zilnic	Necesar maxim zilnic	Necesar maxim orar	Cerinta medie zilnica	Cerinta maxima zilnica	Cerinta maxima orara
					Qn.zi.med	Qn.zi.max	Qn.o.max	Qs.zi.med	Qs.zi.max	Qs.o.max
			l/mp, zi	l/om, zi	mc/zi	mc/zi	mc/h	mc/zi	mc/zi	mc/h
1	Cladiri de locuit	272	-	280	76,16	99,01	11,55	108,98	141,68	16,53
TOTAL:								108,98	141,68	16,53

Debitul simultan de apă rece se stabilește conform STAS 1478 –90

a) Consum la obiectele sanitare:

→ Pentru cladiri de locuit:

$$q_c = 0,15 \sqrt{E+0,004E}$$

Nr. crt.	Denumire obiect	q _s (l/s)	Nr. obiect	Echivalent	
				obiect	Total
0	1	2	3	4	5
Cladiri de locuit					
1	Lavoar Dn15	0,07	204	0,35	71,4
2	Spălător Dn15	0,20	68	1,00	68
3	Cada de baie Dn15	0,20	68	1,00	68
4	Cada de dus Dn15	0,20	136	1,00	136
5	Bideu Dn15	0,07	136	0,35	47,6
6	Rezervor de closet Dn10	0,10	204	0,50	102
7	Masina de spalat rufe Dn15	0,17	68	0,85	57,8
8	Masina de spalat vase Dn15	0,10	68	0,50	34

$$E = E_1 + E_2 = 737,8$$

$$q_c = 0,15\sqrt{E+0,004E} = 7,03 \text{ l/s}$$

9	Robinet stropit gradina DN20	0,25	68	1,25	85
10	Incalzitor el. de apa DN15	0,20	68	1,00	68
ΣE_1					391
ΣE_2					346,8

Debitul total simultan necesar de apa rece este:
 Presiunea necesara este:

qc = 7,03 l/s
Hnec = 2,5 bar

4.4.2. Canalizare menajeră

Canalizarea menajeră va fi preluată prin extinderea rețelei de ape menajere existente pe strada Constituției, pe terenul corespunzător incintei studiate. Evacuarea apelor menajere se propune a se realiza prin conducte de PVC tip SN4 gravitațional și prin cămine de vizitare la care se va racorda fiecare parcelă. Conductele de canalizare se vor monta îngropat sub limita de îngheț, pe spațiul verde sau carosabilul auto din incinta studiată.

Se stabilește conform STAS 1846-1 / 2006 astfel:

$Q_u = 1 \times Q_s$ unde Q_s – debitul de apă de alimentare caracteristice ale cerinței de apă

- a) debitul zilnic mediu $Q_{u.zi.med} = 1 \times Q_{s.zi.med} =$ **108,98 mc/zi**
 b) debitul zilnic maxim $Q_{u.zi.max} = 1 \times Q_{s.zi.max} =$ **141,68 mc/zi**
 c) debitul orar maxim $Q_{u.o.med} = 1 \times Q_{s.o.med} =$ **16,53 mc/h**

d) debitul de calcul pentru canalizare menajeră se determină conform SR 1846 - 1/2006

$$Q_c = Q_{cs} + Q_{s \max}$$

În care: q_{cs} = debitul corespunzător sumei echivalenților de debit pentru scurgere al obiectelor sanitare,

$q_{s \max}$ = debitul specific cu valoarea cea mai mare.

→ Pentru cladiri de locuit:

$$q_{cs} = 0,132\sqrt{E_s} + 0,0018 * E_s$$

Nr.crt	Denumire obiect	q_s (l/s)	Nr.obiect	Echivalent	
				obiect	Total
0	1	2	3	4	5
Cladiri de locuit					
1	Lavoar Dn15	0,17	204	0,5	102
2	Spălător Dn15	0,33	68	1	68
3	Cada de baie Dn15	0,66	68	2	136
4	Cada de dus Dn15	0,33	136	1	136

5	Bideu Dn15	0,17	136	0,5	68
6	Closet cu rezervor la semiinaltime	2	204	6	1224
7	Masina de spalat rufe Dn15	0,5	68	1,5	102
8	Masina de spalat vase Dn15	0,66	68	2	136
ΣE_s					1972

$$q_{cs}=0,132\sqrt{E_s}+0,0018*E_s = 9,41 \text{ l/s}$$

Debitul simultan de apa uzata evacuată este:

$$q_{s \max} = 2 \text{ l/s}$$

$$q_c = q_{cs} + q_{s \max} = 11,41 \text{ l/s}$$

4.4.3. Canalizare pluvială

Canalizarea pluvială va fi preluată prin extinderea rețelei de ape pluviale existente pe strada Constituției, pe terenul corespunzător incintei studiate. Evacuarea apelor pluviale se va realiza prin gurile de scurgere de pe drumurile propuse în zona studiată. Preluarea apelor pluviale de la gurile de scurgere se realizează prin conducte de PVC tip SN4 gravitațional și prin cămine de vizitare, la care se va racorda fiecare gură de scurgere. Conductele de canalizare se vor monta îngropat sub limita de îngheț, pe aliniamentul drumurilor din incinta studiată.

Conform STAS 1846-2/2007: $Q_{pl} = m \times S \times \Phi \times i$, unde:

m = coeficient adimensional de reducere a debitului de calcul, care tine seama de capacitatea de inmagazinare, in timp, a canalelor si de durata ploii de calcul t ;

Φ = coeficient de scurgere aferent ariei S ;

S = aria bazinului de canalizare aferent sectiunii de calcul, in hectare;

i = intensitatea ploii de calcul, in functie de frecventa, si de durata ploii de calcul, t , conform STAS 9470-73, in litri pe secunda.hectar.

t = durata ploii de calcul

1) Calculul debitului de ape pluviale colectate și evacuate de pe circulații carosabile publice și pietonale

Frecvența admisă, conform STAS 1846 – 2/2007 este: 2/1

$$S = 3285,4 \text{ m}^2$$

$$i = 140 \text{ l/s.ha}$$

$$t = 10 \text{ min}$$

$$\Phi = 0,85$$

$$m = 0,8$$

$$Q_{\text{asfalt}} = m \times S \times \Phi \times i \Rightarrow Q_{\text{asfalt}} = 31,28 \text{ l/s} = 18,77 \text{ m}^3/\text{h}$$

2) Calculul debitului de ape pluviale colectate și evacuate de pe zone verzi amenajate

Frecvența admisă, conform STAS 1846 – 2/2007 este: 2/1

$$S = 6643,6 \text{ m}^2$$

$$i = 140 \text{ l/s.ha}$$

t= 10 min
Φ= 0,20
m= 0,8

$$\begin{aligned} Qz.v. &= m \times S \times \Phi \times i \Rightarrow Qz.v. = & 14,88 \text{ l/s} & = & 8,93 \text{ m}^3/\text{h} \\ Q_{total} &= Q_{asfalt} + Qz.v. = & 46,16 \text{ l/s} & = & 27,70 \text{ m}^3/\text{h} \end{aligned}$$

4.4.4. Alimentare cu gaze naturale/energie termică

Zona rezidențială va dispune de locuințe care solicită utilizarea gazelor naturale pentru încălzirea spațiilor pe timp de iarnă respectiv pentru găti și prepararea apei calde menajere. În vederea alimentării cu gaze naturale a acestei zone rezidențiale, se propune prelungirea rețelei de gaze naturale de presiune redusă existentă pe str. Constituției, pe străzile din cadrul zonei rezidențiale. Sistemul de rețea de gaze propus, va fi de tip inelar, și se va amplasa paralel cu rețelele de apă propuse. Materialul tubular propus pentru rețeaua de gaze este polietilena PE 100 SDR11, în montaj subteran.

Conf. HGR-1043/2004, pentru obținerea acordului de acces la sistemul de distribuție a gazelor naturale, beneficiarul se va adresa furnizorului licențiat de gaze naturale din zonă, în vederea stabilirii soluției de alimentare. Extinderile de rețele gaze și branșamentele de gaze naturale se vor executa numai prin intermediul societății furnizoare de gaze naturale.

4.4.5. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face ulterior obiectul unui proiect tehnic, proiect care va fi realizat după eliberarea unui Aviz Tehnic de Racordare emis de Enel în baza unei fișe de soluție elaborate de Enel la cererea beneficiarului. Se preconizează a fi construite 68 de case. Alimentarea consumatorilor va fi asigurată prin extinderea rețelelor existente pe strada Constituției pe terenul corespunzător incintei studiate și branșamentul ulterior al acestora. Linia electrică va fi realizată subteran.

4.5. Obiective de utilitate publică

Pe terenul corespunzător C.F. 326944 se află în prezent un obiectiv de utilitate publică: o stație de pompare (nefuncțională). Aceasta aparține Primăriei, dar este amplasată pe proprietatea privată a beneficiarului. Stația de pompare este constituită dintr-o construcție și pompele aferente.

Conform răspunsului dat de Compania de Apă Arad, această stație poate fi dezafectată.

Până la soluționarea finanțării lucrărilor de scoatere din uz a stației se va păstra zona de interdicție temporară de construire instituită în jurul stației de pompare.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Întocmit,

Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

U.T.R. 49

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

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.

Acestea au fost stabilite prin planșa 02A Reglementări urbanistice – zonificare și 05A Regulamentul local de urbanism.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o baza 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 exploatare a acestora;
- Regulii 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.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General 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. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legală elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr.50/1991 actualizată în 2014
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată 1998

- Legea administrației locale nr. 215/2001
- Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizată 2015
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 actualizată 2015
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996 actualizată 2015
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- HGR 525/1996 modificată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil actualizat 2015
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației
- HG 1076/2004 al Ministerului 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 50/1991/2005 conform Ordinului nr. 839/2009
- Legea nr. 350/2001 republicată
- Norme metodologice de aplicare a Legii 350/2001

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

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

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (locuire) și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad, zona Aradul Nou, având destinația de teren pășune.

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

- Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume de zonă rezidențială cu locuințe familiale și funcțiuni complementare. Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă, la vest și nord de incinta studiată aflându-se cartierul Aradul Nou, unde predomină locuirea individuală cu regim de înălțime redus
- Studiarea acceselor și relațiile cu vecinătățile

Zona studiată are suprafața de **114.178,00 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea acceselor rutiere - intrare, ieșire prin realizarea de noi străzi conectate cu strada Constituției. Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețelele edilitare.

Incinta cu propuneri are suprafața de **33.128,00 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la parcelarea terenului, realizarea drumurilor de incintă necesare funcțiunii propuse, amenajarea de spații verzi și de agrement. Parcelele vor avea suprafața minimă de 200mp. Construcțiile propuse vor avea funcțiunea principală de locuire, fiind admise funcțiuni complementare acesteia – servicii, comerț, dotări. Incinta studiată va fi împărțită în trei subzone – una pentru locuințe individuale înșiruite, una pentru locuințe individuale cuplate și o zonă pentru locuințe individuale izolate. În ambele zone sunt admise și funcțiuni complementare locuirii (mici servicii, comerț, dotări), cu condiția ca suprafața desfășurată a acestora corespunzătoare unei parcele să nu depășească 100 mp. Adicional spațiului verde din cadrul profilului stradal sunt prevăzute și suprafețe compacte pentru zonă verde și de agrement. Se vor extinde rețelele edilitare existente în zonă pentru a deservi viitoarele construcții propuse.

Funcțiunea dominantă a zonei în prezent:

- Zonă rezidențială (subzonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime situate în afara zonelor de construire protejate pe lotizări de tip rural tradițional, L1a, U.T.R. 25) la vest și nord – vest de incinta studiată
- Zonă mixtă, la est și în incinta studiată (subzonă de dezvoltare cu funcțiuni mixte de locuințe, servicii și industrie caracteristică zonelor industriale noi, U.T.R. 49)
- Subzonă spații verzi de protecție (la sud de incintă, asigurând protecția față de autostrada A1; la nord și nord-est de incintă, asigurând protecția față de canalul 2606 și de heleșteul existent)
- Subzonă instituții publice și servicii, la nord-est de incintă (în U.T.R. 49)

Adicional, în U.T.R. 45 există o subzonă de spații verzi plantate publice, în legătură cu subzona de spațiu verde de protecție de lângă autostradă, adiacent străzii Spicului.

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

Conform Deciziei Etapei de Încadrare nr. 6076 din 10.05.2016 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Arad, **APM Arad decide adoptarea planului fără aviz de mediu.**

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 condițiile impuse de avizul nr. 157280116 din 18.04.2016 emis de S.C. Enel Distribuție Banat, și anume:

- Pentru obținerea avizului în faza DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament

- Terenul pe care se află instalațiile electrice de distribuție rămâne în proprietatea statului, în conformitate cu legea nr. 123/2012
- Pentru obținerea avizului de amplasament în faza DTAC, se va anexa Hotărârea de aprobare în faza PUZ, plan de situație vizat faza PUZ și copie după avizul de amplasament, faza PUZ
- Se vor respecta PE 101A/85, NTE 003/04/00, 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
- Distanța minimă de siguranță considerată pe orizontală, între conductorul extrem la deviație maximă a LEA 20kV existentă și cel mai apropiat element al clădirilor propuse, fără să constituie traversare, va fi 3,00m (aproximativ 6,00m din ax) conform NTE 003/04/00
- Distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA 20kV existentă la săgeata maximă și partea superioară a împrejuririi, va fi 3,00m conform NTE 003/04/00
- Distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA 20kV, LEA 0,4kV și partea carosabilă să fie minim 7,00m, respectiv 6,00m pentru LEA 0,4kV, conform NTE 003/04/00, PE 106/2003
- Distanța minimă admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (categoria C, D, E): balcon, fereastră (deschisă), terasă propusă a se construi și conductorul LEA 0,4kV existentă va fi 1,00m conform PE 106/2003
- Distanța minimă normată de apropiere al clădirilor propuse față de postul de transformare este de 16,00m conform PE 101/85
- Distanța minimă măsurată pe orizontală între conducta subterană de apă propusă a se construi și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 20kV, LEA 0,4kV existent va fi 2,00m, conform NTE 003/04/00, PE 106/2003
- Distanța minimă măsurată pe orizontală între peretele conductei subterană de distribuție gaz propusă a se construi și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 20kV, LEA 0,4kV existent va fi minim 5,00m, conform NTE 003/04/00, PE 106/2003
- Distanța minimă de apropiere măsurată pe orizontală între armăturile metalice ale conductei subterane de distribuție gaz (robinete, reglatoare, refulatoare, vane etc.) și axul LEA 20kV, LEA 0,4kV existent, va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere plus 3,00m și înălțimea stâlpului pentru LEA 0,4kV conform NTE 003/04/00, PE 106/2003

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 27727 din 04.12.2015 emis de S.C. 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 S.C. Compania de Apă Arad S.A., cu respectarea procedurilor specifice de proiectare – avizare – autorizare – execuție – recepție – contractare – furnizare, în baza unei (unor) Cereri de branșare/racordare înaintat(e) de proprietar(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.

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 340/860 din 09 decembrie 2015 al Companiei Naționale de autostrăzi și drumuri naționale din România, Direcția regională de Drumuri și Poduri Timișoara, și anume:

- Având în vedere amplasarea acestei investiții în apropierea autostrăzii, precizăm că realizarea protecției fonice în zona imobilului va fi în sarcina beneficiarului

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 250 365 din 07.12.2015 emis de Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier, și anume:

- Înainte de începerea lucrărilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutieră temporară conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului”
- Zona afectată a drumului public va fi adusă la starea inițială, în condițiile prevăzute de Certificatul de Urbanism nr. 2118 din 11.11.2015

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 61 din 07.12.2015 al A.N.I.F., și anume:

- Pentru scoaterea din circuitul agricol a unei suprafețe ce face parte din „Elaborare P.U.Z. pentru zonă rezidențială cu locuințe familiale și funcțiuni complementare” beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii acordului A.N.I.F. Documentația va conține expres, și hotărârea de aprobare a P.U.Z.
- În acordul tehnic A.N.I.F., 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 33.218mp cu Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială Timiș Mureș Inferior U.A. Arad
- 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
- Beneficiarul de aviz va fi direct răspunzător, conform legislației în vigoare, pentru nefuncționarea în condiții normale a amenajărilor funciare din zonă
- Conform art. 107/Legea 18/1991 – republicată cu modificările și completările ulterioare: Distrugerea 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 de avizul nr. 75337/T4/11.12.2015 emis de Direcția Tehnică, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre, și anume:

- Racordurile carosabilului la drumul public să respecte cotele actuale, acestea să fie amenajate astfel încât apele pluviale colectate de pe suprafața acestora să fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gură de scurgere, canalizare)

La elaborarea proiectului tehnic se va ține seama de avizul nr. 13560/450 din 26.05.2016 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română, și anume:

- Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare
- Respectarea înălțimii maxime a construcției de 9,00m

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

3.2. Amplasarea față de drumurile publice

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
- Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țigetei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalației ori construcții de acest gen

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 permise 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.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurimi, etc.)

Conform planșa anexă – 02A Reglementări urbanistice, se deosebesc trei zone funcționale:

- Z1 – zonă locuințe individuale înșiruite, regim de înălțime $D_s(S)+P+1E+M$ (ultimul cvartal către autostrada A1 și cel cuprins între strada Dogarilor și Z2)
- Z2 – zonă locuințe individuale cuplate, regim de înălțime $D_s(S)+P+1E+M$
- Z3 – zonă locuințe individuale izolate, regim de înălțime $D_s(S)+P+1E+M$ (cvartalul cel mai nordic)

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

- Față de limita de proprietate de la stradă, respectiv de pe care se realizează accesul pe parcelă, se va realiza o retragere de 5,50m
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m
- Având în vedere amplasarea înșiruită a construcțiilor în această zonă, acestea vor fi alipite de limitele laterale de proprietate. Construcțiile realizate pe parcelele de colț pot fi alipite doar de una dintre limitele laterale ale lotului.

În această zonă este admisă alipirea loturilor alăturate, cu condiția respectării prevederilor HGR 525/1996, art. 30, aliniatul (2), punctul (c), conform căruia adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pe parcela rezultată în urma alipirii este admisă construirea unei locuințe individuale izolate sau cuplate, cu condiția respectării următoarelor condiții:

- Pentru locuințe izolate sau cuplate: retragere de 3,00m față de una dintre limitele de proprietate laterale
- Pentru locuințe cuplate și izolate: retragere de 5,50m față de limita de proprietate de la frontul stradal și 5,00m față de limita de proprietate posterioară
- Pentru locuințe cuplate și izolate: prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea golurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale.

Retragerile minime pentru subzona Z2 sunt:

- Construcțiile vor fi aliniate la frontul stradal de pe care se asigură accesul pe parcelă
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m
- Față de una dintre limitele laterale se va respecta o retragere de minim 3,00m

În această zonă este admisă alipirea loturilor alăturate, cu condiția respectării prevederilor HGR 525/1996, art. 30, aliniatul (2), punctul (c), conform căruia adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pe parcela rezultată în urma alipirii este admisă construirea unei locuințe individuale izolate sau cuplate, cu condiția respectării următoarelor condiții:

- Pentru locuințe izolate sau cuplate: retragere de 3,00m față de una dintre limitele de proprietate laterale;
- Pentru locuințe cuplate și izolate: retragere de 5,00m față de limita de proprietate posterioară
- Pentru locuințe cuplate și izolate: prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea golurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale.

Este de asemenea permisă și dezmembrarea loturilor, cu respectarea următoarelor condiții:

- Frontul stradal de minim 12,00m, în cazul locuințelor cuplate sau izolate, respectiv 8,00m în cazul locuințelor înșiruite
- Suprafața terenurilor rezultate de minim 200,00mp
- Adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Este permisă edificare pe retragerea laterală de 3,00m, cât timp construcția ia forma și destinația unei copertine tip carport.

Retragerile minime pentru subzona Z3 sunt:

- Față de limita de proprietate de la stradă, respectiv latura de pe care se realizează accesul, se va realiza o retragere de 5,00m
- Față una dintre limitele laterale se va respecta o retragere de minim 3,00m
- Față de limita de proprietate posterioară, respectiv cea opusă celei dinspre care se realizează accesul, se va respecta o retragere de minim 5,00m
- Prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea golurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale.

În această zonă este admisă alipirea loturilor alăturate, cu condiția respectării prevederilor HGR 525/1996, art. 30, aliniatul (2), punctul (c), conform căruia adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pe parcela rezultată în urma alipirii se vor respecta retragerile menționate anterior pentru această zonă.

Este de asemenea permisă și dezmembrarea loturilor, cu respectarea următoarelor condiții:

- Frontul stradal de minim 12,00m, în cazul locuințelor cuplate sau izolate, respectiv 8,00m în cazul locuințelor înșiruite
- Suprafața terenurilor rezultate de minim 200,00mp
- Adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Pe parcela rezultată în urma dezlipirii se vor respecta retragerile menționate anterior pentru această zonă.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil, păstrarea distanței de minimul 2,00m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m

- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 1,90m
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Conform Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor, categoria de importanță a lucrărilor de drumuri este „C” – construcții de importanță normală.

Din punct de vedere al Legii calității nr. 10/1995 și al „Regulamentului de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor”, aprobat prin HG nr. 925/20.11.1995, proiectul respectă exigențele următoare :

- rezistența și stabilitatea la solicitări statice și dinamice, inclusiv la cele seismice-A4
- siguranța în exploatare – B2
- sănătatea și protecția mediului – D

Având în vedere studiul de oportunitate, s-au analizat, în această fază de proiectare - PUZ, aspecte legate de elementele geometrice ale străzilor, structura rutieră adoptată și siguranța rutieră.

Elementele geometrice ale străzilor

În plan

În conformitate cu reglementările privind asigurarea acceselor, din cadrul avizului de oportunitate nr. 29 din 26.10.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad, accesele carosabile se propun a se realiza din strada Constituției și de pe străzile propuse prin PUZ.

Strada Constituției este o stradă de categoria a III-a – colectoare (în conformitate cu Ordinul nr. 49 din 1998 pentru aprobarea cu două benzi de circulație de 3,00m pe sens). Străzile care vor accede în aceasta stradă din zona urbană propusă prin prezenta documentație urbanistică vor fi de categoria a IV-a fie cu una fie cu două benzi. Ținând cont de traficul preconizat pe aceste străzi care se apropie de valoare inferioară corespunzătoare traficului mediu, adică de 160 vehicul etalon/ora și bandă, și în conformitate cu Ordinul nr. 49 din 1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, lățimea părții carosabile pentru aceste străzi conform Anexa 2 va fi de între 4,00m în cazul străzilor de sens unic cu o singură bandă de circulație și de 6,00m în cazul străzilor cu două benzi de circulație.

Ținând cont de frontul stradal propus, proiectarea elementelor geometrice în plan se va face pentru o viteză de proiectare de 30 km/h.

Intersecțiile dintre strada Constituției și străzile care acced în aceasta stradă vor fi amenajate la nivel cu raza de racordare la nivelul bordurii de minim 9 m pentru a facilita accesul vehiculelor pe aceste străzi.

Toate intersecțiile din cadrul zonei de locuințe propuse vor fi amenajate ca și intersecții la nivel cu raze de racordare la nivelul bordurii de 6,00m.

La parcele propuse pe al doilea rând, la care accesul este propus tot de pe strada Constituției, se vor amenaja alei de acces cu o lățime de 4,00m pe o lungime de 30,00m.

În profil longitudinal

Linia roșie se va proiecta astfel încât să se urmărească configurația actuală pentru ca apele pluviale să fie conduse spre gurile de scurgere propuse, respectiv să se asigure o grosime minimă pentru îmbrăcămintea bituminoasă conform calculului de dimensionare, respectiv volumele de umplură/săpătură să fie cât mai mici. Pasul de proiectare va fi de minim 100 m iar racordările verticale vor fi cu arce de cerc cu raze având valori cuprinse între 2000...10000 m atunci când modulul diferenței algebrice a declivităților "m" are valori peste 0,5%.

În profil transversal

Din punct de vedere al elementelor geometrice în profil transversal ca și stradă în localitate urbană, conform Ordinului cu nr. 49/1998, STAS 10144/1-90 cu următoarele caracteristici:

- lățime parte carosabilă: 4,00/6,00 m;
- benzi de circulație curente: 4,00m/2 x 3,00m;
- pantă transversală parte carosabilă: 2,50%;
- trotuare: 1,00/2 x 1,00 m;
- pantă transversală trotuare 2,00%;

Structura rutieră

Structura rutieră adoptată a fost dimensionată pentru o perioadă de perspectivă de 10 ani, pentru un trafic de 2,50 m.o.s. cu luarea în considerare a caracteristicilor terenului de fundare.

Încadrarea părții carosabile se va realiza cu borduri prefabricate din beton de ciment C16/20, de 15x25x100 cm montate denivelat pe o fundație din beton de ciment C16/20. Trotuarele se încadrează cu borduri prefabricate din beton de ciment de 8x20x100 cm.

Materialele și utilajele de execuție a lucrărilor vor fi cele agrementate conform normelor tehnice.

Autorizarea executării construcțiilor este posibilă doar după realizarea drumurilor propuse în incinta studiată. Înainte de realizarea drumurilor vor fi finalizate rețelele edilitare propuse.

Odată finalizate, drumurile din incintă vor fi donate domeniului public al municipiului Arad. Străzile dispuse pe direcția est-vest vor permite accesul spre terenul în prezent needificat de la estul incintei, în cazul unor dezvoltări ulterioare pe acesta.

Siguranța circulației

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulație atât în intersecții cât și în afara intersecțiilor pentru presemnalizarea acestora conform SR 1848-1/2004, marcaje orizontale conform SR 1848-7/2004, așa cum se poate vedea în planul de semnalizare și marcaj.

Parcaje

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

Pentru construcțiile de locuințe se va asigura minim un loc de parcare/lot, amenajat pe parcelă, de preferință în retragerea de 5,50/5,00m față de limita de proprietate de la stradă (la locuințele înșiruite și izolate) sau pe retragerea de 3,00m față de limita de proprietate laterală (la locuințele cuplate).

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului
- Platforme de depozitare și accese mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

Rețelele tehnico-edilitare vor fi realizate înaintea drumurilor propuse în incintă.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.

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.

Alimentarea cu apă potabilă va fi asigurată prin extinderea rețelelor existente pe strada Constituției pe terenul corespunzător incintei studiate, prin conducte din PEHD. Fiecare parcelă va fi alimentată cu apă de la căminul de apometru proiectat la limita de proprietate a incintei studiate, la fiecare clădire. În principiu, se propune câte un cămin de apometre pentru câte două parcele, în care se vor monta două apometre (câte unul pentru fiecare parcelă deservită), având fiecare parcelă câte un branșament de apă pe care se prevede câte un robinet îngropat cu tijă de

manevra. Pe rețeaua de apă propusă spre extindere se prevăd hidranți exteriori supraterani DN80 care să asigure stingerea incendiilor pentru incinta studiată, raza de acțiune a fiecărui hidrant fiind de 120,00m, amplasați la o distanță de maxim 100,00m între ei.

Canalizarea menajeră va fi preluată prin extinderea rețelei de ape menajere existente pe strada Constituției, pe terenul corespunzător incintei studiate. Evacuarea apelor menajere se propune a se realiza prin conducte de PVC tip SN4 gravitațional și prin cămine de vizitare la care se va racorda fiecare parcelă. Conductele de canalizare se vor monta îngropat sub limita de îngheț, pe spațiul verde sau carosabilul auto din incinta studiată.

Canalizarea pluvială va fi preluată prin extinderea rețelei de ape pluviale existente pe strada Constituției, pe terenul corespunzător incintei studiate. Evacuarea apelor pluviale se va realiza prin gurile de scurgere de pe drumurile propuse în zona studiată. Preluarea apelor pluviale de la gurile de scurgere se realizează prin conducte de PVC tip SN4 gravitațional și prin cămine de vizitare, la care se va racorda fiecare gură de scurgere. Conductele de canalizare se vor monta îngropat sub limita de îngheț, pe aliniamentul drumurilor din incinta studiată.

Zona rezidențială va dispune de locuințe care solicită utilizarea gazelor naturale pentru încălzirea spațiilor pe timp de iarnă respectiv pentru găti și prepararea apei calde menajere. În vederea alimentării cu gaze naturale a acestei zone rezidențiale, se propune prelungirea rețelei de gaze naturale de presiune redusă existentă pe str. Constituției, pe străzile din cadrul zonei rezidențiale. Sistemul de rețea de gaze propus se va amplasa paralel cu rețelele de apă propuse. Materialul tubular propus pentru rețeaua de gaze este polietilena PE 100 SDR11, în montaj subteran.

Alimentarea cu energie electrică va face ulterior obiectul unui proiect tehnic, proiect care va fi realizat după eliberarea unui Aviz Tehnic de Racordare emis de Enel în baza unei fișe de soluție elaborate de Enel la cererea beneficiarului. Se preconizează a fi construite 68 de case. Alimentarea consumatorilor va fi asigurată prin extinderea rețelelor existente pe strada Constituției pe terenul corespunzător incintei studiate și branșamentul ulterior al acestora. Linia electrică va fi realizată subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

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

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 6 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

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

Conform parcelării propuse vor rezulta un număr maxim de 68 loturi.

În incinta studiată avem mai multe tipuri de parcelare – cea destinată locuințelor individuale înșiruite, cea destinată locuințelor individuale cuplate, cea destinată locuințelor individuale izolate, cea destinată spațiilor verzi. Locuințele înșiruite au frontul stradal de minim 8,30m. Locuințele cuplate au frontul stradal de minim 12,00m. Locuințele izolate au de asemenea frontul stradal de minim 12,00m. Parcelele destinate spațiului verde sunt de mai multe tipuri. Spre autostrada A1, în zona de protecție a acesteia, avem un spațiu verde și de agrement compact și de mari dimensiuni. Există de asemenea benzi de spațiu verde, situate între loturile de locuințe înșiruite și cuplate, care se adresează proprietarilor acestor locuințe. Aceste benzi de spațiu verde vor fi parcelate și preluate în administrare de către proprietarii locuințelor menționate. A fost prevăzută o zonă verde de protecție în partea nord-estică al incintei, spre luciul de apă. Aceasta va fi parcelată și poate fi preluată în administrare de proprietarii parcelelor de locuințe învecinate.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime:

Subzona Z1 – L: P, P+M, P+1E, P+1E+M, D_s(S)+P, D_s(S)+P+1E, D_s(S)+P+1E+M

H_{max} = 9,00m

H_{cornișă} = 7,50m

Subzona Z2 – L: P, P+M, P+1E, P+1E+M, D_s(S)+P, D_s(S)+P+1E, D_s(S)+P+1E+M

H_{max} = 9,00m

H_{cornișă} = 7,50m

Subzona Z3 – L: P, P+M, P+1E, P+1E+M, D_s(S)+P, D_s(S)+P+1E, D_s(S)+P+1E+M

H_{max} = 9,00m

H_{cornișă} = 7,50m

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Se acceptă utilizarea culorilor nesaturate sau alb pentru tencuiala exterioară. Fațadele mai pot prezenta placări cu lemn sau elemente de lemn aplicate pe fațade care sugerează un sistem structural din grinzi, stâlpi și contravântuiri de lemn.

Învelitoarea va de tip șarpantă, cu panta cuprinsă între 15 și 25 de grade, sau tip terasă. Din punct de vedere al materialelor utilizate, pentru învelitoare de tip șarpantă se vor utiliza țiglele ceramice.

Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

- Z1 – subzona L – zonă locuințe individuale înșiruite, P.O.T. maxim 40%, C.U.T. maxim 1,05
- Z2 – subzona L – zonă locuințe individuale cuplate, P.O.T. maxim 40%, C.U.T. maxim 1,05
- Z3 – subzona L – zonă locuințe individuale izolate, P.O.T. maxim 40%, C.U.T. maxim 1,05

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de Regulament Local de Urbanism, limite care 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. Reglementări urbanistice.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Spații verzi

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Au fost prevăzute spații verzi de-a lungul drumurilor propuse în incintă, cu o lățime minimă de 1,00m, care cumulate ajung la suprafața de 910,50mp. În cadrul Z1 sunt prevăzute mai multe subzone cu destinația de spațiu verde compact, cu suprafața cumulată de 2.602,00mp. În cadrul Z2 este de asemenea prevăzută o astfel de subzonă, cu suprafața de 1.197,50mp. În cadrul Z3 subzona de spațiu verde compact are suprafața de 1.933,60mp. Astfel, se ajunge la o suprafață de 5.733,10mp pentru cele trei subzone.

Pe fiecare parcelă este obligatorie păstrarea a minimum 20% din suprafața terenului ca și spațiu verde. Este obligatorie plantarea unui copac spre limita de proprietate posterioară pe fiecare parcelă locuibilă, respectându-se retragerile prevăzute în Codul Civil. Pe retragerea de 5,50m, respectiv 5,00m față de limita de proprietate de la stradă se recomandă plantarea unui arbust sau copac de mici dimensiuni.

Împrejuriri

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.

- Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m

- Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte

Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

În cadrul împrejurii stradale va fi inclusă o nișă pentru mascarea cutii de branșament gaz, a celei pentru branșament energie electrică și a pubelei pentru gunoi. Această nișă trebuie să fie liber accesibilă dinspre domeniul public. Cutia poștală va fi înglobată în cadrul împrejurii, de preferință în preajma accesului pietonal.

Este permisă renunțarea la împrejuririle spre frontul stradal, însă trebuie prevăzută o zonă pentru amplasarea mascată a cutiei de branșament gaz, a celei pentru branșament energie electrică, a pubelei pentru gunoi. Cutia poștală va fi amplasată pe limita de proprietate de la stradă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale conform O2A – Reglementări urbanistice – zonificare

Z1 – Zonă locuințe individuale înșiruite

Subunități:

- L – zonă locuințe individuale
- Cr – căi de comunicație rutieră
- Cp – căi de comunicație pietonală
- P – zonă spațiu verde și agrement, parc
- Sp – zone verzi amenajate
- Te – dotări tehnico - edilitare

Z2 – Zonă locuințe individuale cuplate

Subunități:

- L – zonă locuințe individuale
- Cr – căi de comunicație rutieră
- Cp – căi de comunicație pietonală
- Sp – zone verzi amenajate

Z3 – Zonă locuințe individuale izolate

Subunități:

- L – zonă locuințe individuale
- Cr – căi de comunicație rutieră
- Cp – căi de comunicație pietonală
- Sp – zone verzi amenajate

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Z1 – Zonă locuințe individuale înșiruite, regim de înălțime D_s(S)+P+1E+M

1. Generalități

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire.

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei sunt mici servicii, comerț, dotări, spații verzi amenajate, agrement, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

2. Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiunii de locuire individuală, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, dotări pentru funcționarea zonei.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

Servicii, comerț și dotări cu condiția ca suprafața desfășurată a acestora corespunzătoare unui lot să nu depășească 100,00mp.

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare

Nu este cazul.

Art. 7. Interdicții definitive

Proximitatea față de autostrada A1 (situată la sud de incinta studiată), a dus la necesitatea impunerii unei zone de protecție față de aceasta, instituindu-se interdicția de construire pe o distanță de 50,00m din marginea carosabilă a acesteia.

Construcții industriale poluante sau nepoluante.

Depozite de deșeuri.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea execuției construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic). Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației nr. 119/2014.

Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție.

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

Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri etc.) Retragerea construcțiilor față de aliniament se face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția zgomotului și nocivităților).

Retragerea față de aliniamentul stradal este de 5,50m. Acest aliniament nu include împrejuririle, construcțiile tehnico-edilitare și elementele de signalistică.

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta următoarele condiții de amplasare:

- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m
- Având în vedere amplasarea înșiruită a construcțiilor în această zonă, acestea vor fi alipite de limitele laterale de proprietate
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m

În această zonă este admisă alipirea loturilor alăturate, cu condiția respectării prevederilor HGR 525/1996, art. 30, aliniatul (2), punctul (c), conform căruia adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Este de asemenea permisă și dezmembrarea loturilor, cu respectarea următoarelor condiții:

- Frontul stradal de minim 12,00m, în cazul locuințelor cuplate sau izolate, respectiv 8,00m în cazul locuințelor înșiruite
- Suprafața terenurilor rezultate de minim 200,00mp
- Adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Pe parcela/parcelele rezultată în urma alipirii/dezlipirii este admisă construirea unei locuințe individuale izolate sau cuplate, cu condiția respectării următoarelor condiții:

- retragere de 3,00m față de una dintre limitele de proprietate laterale
- retragere de 5,50m față de limita de proprietate de la frontul stradal și 5,00m față de limita de proprietate posterioară
- prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea golurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale.

În cazul construirii de locuințe înșiruite se vor respecta retragerile față de frontul stradal și față de limita de proprietate posterioară caracteristice acestei zone.

Art. 9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale

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.

În conformitate cu reglementările privind asigurarea acceselor, din cadrul avizului de oportunitate nr. 29 din 26.10.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad, accesele carosabile se propun a se realiza din strada Constituției și de pe străzile propuse prin PUZ.

Strada Constituției este o stradă de categoria a III-a – colectoare (în conformitate cu Ordinul nr. 49 din 1998 pentru aprobarea cu două benzi de circulație de 3,00m pe sens). Străzile care vor accede în aceasta stradă din zona urbană propusă prin prezenta documentație urbanistică vor fi de categoria a IV-a fie cu una fie cu doua benzi. Ținând cont de traficul preconizat pe aceste străzi care se apropie de valoare inferioară corespunzătoare traficului mediu, adică de 160 vehicul etalon/ora și bandă, și în conformitate cu Ordinul nr. 49 din 1998 privind aprobarea Normelor

tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, lățimea părții carosabile pentru aceste străzi conform Anexa 2 va fi de între 4,00m în cazul străzilor de sens unic cu o singură bandă de circulație și de 6,00m în cazul străzilor cu două benzi de circulație.

Toate intersecțiile din cadrul zonei de locuințe propuse vor fi amenajate ca și intersecții la nivel cu raze de racordare la nivelul bordurii de 6,00m.

Profilul stradal în această subzonă este de minim 8,90m, fiind cuprins din:

- Carosabil, lățime 4,00m sau 6,00m (2x3,00m)
- Alei pietonale, 2x1,00m sau 1x1,00m
- Spațiu verde, 2x1,00m sau 1,00m cu 1,50m

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulație atât în intersecții cât și în afara intersecțiilor pentru presemnalizarea acestora.

Fiecare parcelă trebuie să fie prevăzută cu minim un acces pietonal și unul auto. Pe parcelă vor fi amenajate alei pietonale și platforme pentru parcare a autovehiculelor.

Art. 10. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure posibilitatea racordării tuturor obiectivelor deservite la rețelele publice de echipare edilitară: electricitate, gaz, alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, telecomunicații. Lucrările de drumuri se vor executa, de preferință, după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare, fiind nerecomandabile desfacerile ulterioare ale carosabilului. Execuția drumurilor se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

Realizarea de rețele edilitare

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

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.

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.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

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

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

Art. 11. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor conform cap. II, pct. 6 din R.L.U.

Art. 12. Înălțimea construcțiilor, regimul maxim de înălțime propus pentru zona identificabilă este de $D_s(S)+P+1E+M$. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legale de asigurare a însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora. Înălțimea maximă a construcțiilor este de 9,00m iar înălțimea la cornișă este de maxim 7,50m.

Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc. Fațadele posterioare și, în cazul existenței lor, cele laterale, vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și/sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare. Vor fi prevăzute spații pentru depozitarea pubelelor pentru gunoi și a cutiilor pentru branșamente, integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Art. 14. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T). maxim admis pentru această zonă este de 40%. Nu este admisă edificarea de construcții pe zona de spațiu verde și agrement.

Art. 15. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurire

Parcaje

Se vor asigura spații de parcare și garare, în funcție de destinația construcțiilor și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, în garaje sau pe platforme, în interiorul parcelei.

Pentru construcțiile de locuințe se va asigura minim un loc de parcare/lot, amenajat pe parcelă, de preferință în retragerea de 5,50m față de limita de proprietate de la stradă.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Spații verzi și plantate

Va fi asigurat necesarul de spații verzi și plantate, în funcție de destinație și capacitate, precum și de reconstrucție ecologică după încheierea lucrărilor de construcție.

Spațiul verde din cadrul zonei este de trei tipuri: de aliniament (în cadrul profilului stradal), compact (spațiul verde și de agrement amplasat conform planșelor atașate documentației și cel dintre loturi) și pe parcelă (corespunzător fiecărui lot în parte).

Spațiul verde de aliniament corespunzător acestei zone are o suprafață de 246,00mp, reprezentând 1,97% din suprafața totală a zonei.

Spațiul verde compact corespunzător acestei zone are o suprafață de 2.602,00mp. Suprafața de 1.436,00mp de către autostradă va fi amenajată sub forma unui parc, ce va dispune de amenajări pentru agrement (teren de sport, mese pe ping-pong, locuri de joacă etc.).

Spațiul verde corespunzător fiecărei parcele va fi amenajat și întreținut de proprietarul acesteia. Acesta va în procent de minim 20% din suprafața parcelei.

Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m și socul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte

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

În cadrul împrejmuirii stradale va fi inclusă o nișă pentru mascarea cutii de branșament gaz, a celei pentru branșament energie electrică și a pubelei pentru gunoi. Această nișă trebuie să fie liber accesibilă dinspre domeniul public. Cutia poștală va fi înglobată în cadrul împrejmuirii, de preferință în preajma accesului pietonal.

Este permisă renunțarea la împrejmuirile spre frontul stradal, însă trebuie prevăzută o zonă pentru amplasarea mascarea cutiei de branșament gaz, a celei pentru branșament energie electrică, a pubelei pentru gunoi. Cutia poștală va fi amplasată pe limita de proprietate de la stradă.

Împrejmuirea la front va cuprinde un acces carosabil și unul pietonal.

Z2 – Zonă locuințe individuale cuplate, regim de înălțime D_s(S)+P+1E+M

1. Generalități

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire.

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei sunt mici servicii, comerț, dotări, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

2. Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiunii de locuire individuală, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi, dotări pentru funcționarea zonei.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

Servicii, comerț și dotări cu condiția ca suprafața desfășurată a acestora corespunzătoare unui lot să nu depășească 100,00mp.

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare

Nu este cazul.

Art. 7. Interdicții definitive

Construcții industriale poluante sau nepoluante.

Depozite de deșeuri.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea execuției construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic). Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației nr. 119/2014.

Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție.

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

Proximitatea față de autostrada A1 (situată la sud de incinta studiată), a dus la necesitatea impunerii unei zone de protecție față de aceasta, instituindu-se interdicția de construire pe o distanță de 50,00m din marginea carosabilă a acesteia.

Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuriri etc.) Retragera construcțiilor față de aliniament se face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția zgomotului și nocivităților).

Construcțiile edificate vor fi aliniate la frontul stradal. Acest aliniament nu include împrejuririle, construcțiile tehnico-edilitare și elementele de signalistică.

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta următoarele condiții de amplasare:

- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m
- Față de una dintre limitele laterale se va respecta o retragere de minim 3,00m
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m
- Prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea golurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale.

Se admite edificare pe retragerea de 3,00m față de limita de proprietate laterală atâta timp cât construcția propusă ia forma și destinația unei copertine tip carport.

În această zonă este admisă alipirea loturilor alăturate, cu condiția respectării prevederilor HGR 525/1996, art. 30, aliniatul (2), punctul (c), conform căruia adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Este de asemenea permisă și dezmembrarea loturilor, cu respectarea următoarelor condiții:

- Frontul stradal de minim 12,00m, în cazul locuințelor cuplate sau izolate, respectiv 8,00m în cazul locuințelor înșiruite
- Suprafața terenurilor rezultate de minim 200,00mp
- Adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Pe parcela/parcelele rezultată în urma alipirii/dezlipirii este admisă construirea unei locuințe individuale izolate sau cuplate, cu condiția respectării următoarelor condiții:

- Pentru locuințe izolate sau cuplate: retragere de 3,00m față de una dintre limitele de proprietate laterale
- Pentru locuințe cuplate sau izolate: retragere de 5,50m față de limita de proprietate de la frontul stradal și 5,00m față de limita de proprietate posterioară
- Pentru locuințe cuplate și izolate: prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea golurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale.

În cazul construirii de locuințe înșiruite se va respecta aliniamentul față de frontul stradal și retragerea față de limita de proprietate posterioară caracteristice acestei zone.

Art. 9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale

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.

În conformitate cu reglementările privind asigurarea acceselor, din cadrul avizului de oportunitate nr. 29 din 26.10.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad, accesele carosabile se propun a se realiza din strada Constituției și de pe străzile propuse prin PUZ.

Strada Constituției este o stradă de categoria a III-a – colectoare (în conformitate cu Ordinul nr. 49 din 1998 pentru aprobarea cu două benzi de circulație de 3,00m pe sens). Străzile care vor accede în aceasta stradă din zona urbană propusă prin prezenta documentație urbanistică vor fi de categoria a IV-a fie cu o bandă. Ținând cont de traficul preconizat pe aceste străzi care se apropie de valoare inferioară corespunzătoare traficului mediu, adică de 160 vehicul etalon/ora și bandă, și în conformitate cu Ordinul nr. 49 din 1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, lățimea părții carosabile pentru aceste străzi conform Anexa 2 va fi de între 4,00m în cazul străzilor de sens unic cu o singură bandă de circulație.

Toate intersecțiile din cadrul zonei de locuințe propuse vor fi amenajate ca și intersecții la nivel cu raze de racordare la nivelul bordurii de 6,00m.

Profilul stradal în această subzonă este de minim 8,90m, fiind cuprins din:

- Carosabil, lățime 4,00m
- Alei pietonale, 2x1,00m sau 1x1,00m
- Spațiu verde, 2x1,00m / 1,00m cu 1,50m / 1x1,00m

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulație atât în intersecții cât și în afara intersecțiilor pentru presemnalizarea acestora.

Pe parcelă vor fi amenajate alei pietonale și platforme pentru parcare autovehiculelor.

Art. 10. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure posibilitatea racordării tuturor obiectivelor deservite la rețelele publice de echipare edilitară: electricitate, gaz, alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, telecomunicații. Lucrările de drumuri se vor executa, de preferință, după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare, fiind nerecomandabile desfacerile ulterioare ale carosabilului. Execuția drumurilor se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

Realizarea de rețele edilitare

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

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.

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.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

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

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

Art. 11. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor conform cap. II, pct. 6 din R.L.U.

Art. 12. Înălțimea construcțiilor, regimul maxim de înălțime propus pentru zona identificabilă este de maxim $D_s(S)+P+1E+M$. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legale de asigurare a însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora. Înălțimea maximă a construcțiilor este de 9,00m iar înălțimea la cornișă este de maxim 7,50m.

Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc. Fațadele posterioare și, în cazul existenței lor, cele laterale, vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și/sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă

prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare. Vor fi prevăzute spații pentru depozitarea pubelelor pentru gunoi și a cutiilor de bransamente, integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Art. 14. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T). maxim admis pentru această zonă este de 40%.

Art. 15. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurire

Parcaje

Se vor asigura spații de parcare și garare, în funcție de destinația construcțiilor și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, în garaje sau pe platforme, în interiorul parcelei.

Pentru construcțiile de locuințe se va asigura minim un loc de parcare/lot, amenajat pe parcelă, de preferință în retragerea de 3,00m față de limita de proprietate laterală.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Spații verzi și plantate

Va fi asigurat necesarul de spații verzi și plantate, în funcție de destinație și capacitate, precum și de reconstrucție ecologică după încheierea lucrărilor de construcție.

Spațiul verde din cadrul zonei este de trei tipuri: de aliniament (în cadrul profilului stradal), compact (spațiul verde dintre loturi, conform planșelor atașate documentației) și pe parcelă (corespunzător fiecărui lot în parte).

Spațiul verde de aliniament corespunzător acestei zone are o suprafață de 281,50mp, reprezentând 3,23% din suprafața totală a zonei.

Spațiul verde compact are suprafața de 1.197,50mp, reprezentând 13,72% din suprafața totală a zonei.

Spațiul verde corespunzător fiecărei parcele va fi amenajat și întreținut de proprietarul acesteia. Acesta va în procent de minim 20% din suprafața parcelei.

Împrejuriri

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m și socul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.
- Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m
- Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte

Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

În cadrul împrejuririi stradale va fi inclusă o nișă pentru mascarea cutii de bransament gaz, a celei pentru bransament energie electrică și a pubelei pentru gunoi. Această nișă trebuie să fie liber accesibilă dinspre domeniul public. Cutia poștală va fi înglobată în cadrul împrejuririi, de preferință în preajma accesului pietonal.

Este permisă renunțarea la împrejuririle spre frontul stradal, însă trebuie prevăzută o zonă pentru amplasarea mascată a cutiei de bransament gaz, a celei pentru bransament energie

electrică, a pubelei pentru gunoi. Cutia poștală va fi amplasată pe limita de proprietate de la stradă.

Z3– Zonă locuințe individuale izolate, regim de înălțime D_s(S)+P+1E+M

4. Generalități

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire.

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei sunt mici servicii, comerț, dotări, spații verzi amenajate, agrement, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

5. Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiunii de locuire individuală, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, dotări pentru funcționarea zonei.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

Servicii, comerț și dotări cu condiția ca suprafața desfășurată a acestora corespunzătoare unui lot să nu depășească 100,00mp.

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare

În această zonă se află poziționată o stație de pompare, în prezent nefuncțională. Până la scoaterea din uz a acesteia se va impune o zonă de protecție de 10,00m în jurul acesteia (conform Hotărârii nr. 930/11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, art. 30, punctul (a)). Suprafața afectată este de 784,00mp. Pe zona menționată se instituie o interdicție temporară de construire, până la scoaterea din uz a stației.

Art. 7. Interdicții definitive

Construcții industriale poluante sau nepoluante.

Depozite de deșeuri.

6. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea execuției construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic). Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației nr. 119/2014.

Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție.

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

Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurii etc.) Retragera construcțiilor față de aliniament se face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția zgomotului și nocivităților).

Retragera față de aliniamentul stradal sau limita de proprietate de pe care se realizează accesul este de 5,00m. Acest aliniament nu include împrejuririle, construcțiile tehnico-edilitare și elementele de signalistică. Este admisă edificarea pe retragera față de aliniamentul stradal de 5,00m cât timp construcția ia forma și destinația unei copertine tip carport.

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta următoarele condiții de amplasare:

- Față de limita de proprietate posterioară, sau cea opusă limitei dinspre care se realizează accesul, se va respecta o retragere de minim 5,00m
- Față de una dintre limitele de proprietate laterală se va respecta o retragere minimă de 3,00m
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m
- Prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea golurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale.

Este admisă edificarea pe retragera față de limita de proprietate laterală de 3,00m, cât timp construcția ia forma și destinația unei copertine tip carport.

În această zonă este admisă alipirea loturilor alăturate, cu condiția respectării prevederilor HGR 525/1996, art. 30, aliniatul (2), punctul (c), conform căruia adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Este de asemenea permisă și dezmembrarea loturilor, cu respectarea următoarelor condiții:

- Frontul stradal de minim 12,00m, în cazul locuințelor cuplate sau izolate, respectiv 8,00m în cazul locuințelor înșiruite
- Suprafața terenurilor rezultate de minim 200,00mp
- Adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Pe parcela/parcelele rezultată în urma alipirii/dezlipirii este admisă construirea unei locuințe individuale izolate sau cuplate, cu condiția respectării retragerilor deja menționate pentru această zonă.

În cazul construirii de locuințe înșiruite se vor respecta retragerile față de frontul stradal și față de limita de proprietate posterioară caracteristice acestei zone.

Art. 9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale

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.

În conformitate cu reglementările privind asigurarea acceselor, din cadrul avizului de oportunitate nr. 29 din 26.10.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad, accesele carosabile se propun a se realiza din strada Constituției și de pe străzile propuse prin PUZ.

Strada Constituției este o stradă de categoria a III-a – colectoare (în conformitate cu Ordinul nr. 49 din 1998 pentru aprobarea cu două benzi de circulație de 3,00m pe sens). Străzile care vor accede în aceasta stradă din zona urbană propusă prin prezenta documentație urbanistică vor fi de categoria a IV-a fie cu doua benzi. Ținând cont de traficul preconizat pe aceste străzi care se apropie de valoare inferioară corespunzătoare traficului mediu, adică de 160 vehicul etalon/ora și bandă, și în conformitate cu Ordinul nr. 49 din 1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, lățimea părții carosabile pentru aceste străzi conform Anexa 2 va fi de 6,00m în cazul străzilor cu două benzi de circulație.

Toate intersecțiile din cadrul zonei de locuințe propuse vor fi amenajate ca și intersecții la nivel cu raze de racordare la nivelul bordurii de 6,00m.

La parcele propuse pe al doilea rând, la care accesul este propus tot de pe strada Constituției, se vor amenaja alei de acces cu o lățime de 4,00m pe o lungime de 30,00m.

Profilul stradal în această subzonă este de minim 17,80, fiind cuprins din:

- Carosabil, lățime 6,00m (2x3,00m)
- Alei pietonale, 2x1,00m
- Spațiu verde, lățime variabilă

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulație atât în intersecții cât și în afara intersecțiilor pentru presemnalizarea acestora.

Fiecare parcelă trebuie să fie prevăzută cu minim un acces pietonal și unul auto. Pe parcelă vor fi amenajate alei pietonale și platforme pentru parcare a autovehiculelor.

Art. 10. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure posibilitatea racordării tuturor obiectivelor deservite la rețelele publice de echipare edilitară: electricitate, gaz, alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, telecomunicații. Lucrările de drumuri se vor executa, de preferință, după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare, fiind nerecomandabile desfacerea ulterioară ale carosabilului. Execuția drumurilor se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

Realizarea de rețele edilitare

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

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.

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.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

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

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

Art. 11. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor conform cap. II, pct. 6 din R.L.U.

Art. 12. Înălțimea construcțiilor, regimul maxim de înălțime propus pentru zona identificabilă este de $D_s(S)+P+1E+M$. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legale de asigurare a însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora. Înălțimea maximă a construcțiilor este de 9,00m iar înălțimea la cornișă este de maxim 7,50m.

Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc. Fațadele posterioare și cele laterale, vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și/sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare. Vor fi prevăzute spații pentru depozitarea pubelelor pentru gunoi și a cutiilor pentru branșamente, integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Art. 14. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T). maxim admis pentru această zonă este de 40%. Nu este admisă edificarea de construcții pe zona de spațiu verde și agrement.

Art. 15. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurire

Parcaje

Se vor asigura spații de parcare și garare, în funcție de destinația construcțiilor și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, în garaje sau pe platforme, în interiorul parcelei.

Pentru construcțiile de locuințe se va asigura minim un loc de parcare/lot, amenajat pe parcelă, de preferință în retragerea de 5,00m față de limita de proprietate de la stradă.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Spații verzi și plantate

Va fi asigurat necesarul de spații verzi și plantate, în funcție de destinație și capacitate, precum și de reconstrucție ecologică după încheierea lucrărilor de construcție.

Spațiul verde din cadrul zonei este de trei tipuri: de aliniament (în cadrul profilului stradal), compact (spațiul verde și de agrement amplasat conform planșelor atașate documentației, înspre limita nordică și estică a incintei) și pe parcelă (corespunzător fiecărui lot în parte).

Spațiul verde de aliniament corespunzător acestei zone are o suprafață de 383,00mp, reprezentând 3,19% din suprafața totală a zonei.

Spațiul verde compact corespunzător acestei zone are o suprafață de 1.933,60mp, reprezentând 16,10% din suprafața totală a zonei.

Spațiul verde corespunzător fiecărei parcele va fi amenajat și întreținut de proprietarul acesteia. Acesta va în procent de minim 20% din suprafața parcelei.

Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m și socul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte

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

În cadrul împrejmuirii stradale va fi inclusă o nișă pentru mascarea cutii de branșament gaz, a celei pentru branșament energie electrică și a pubelei pentru gunoi. Această nișă trebuie să fie liber accesibilă dinspre domeniul public. Cutia poștală va fi înglobată în cadrul împrejmuirii, de preferință în preajma accesului pietonal.

Este permisă renunțarea la împrejmuirile spre frontul stradal, însă trebuie prevăzută o zonă pentru amplasarea mascarea cutiei de branșament gaz, a celei pentru branșament energie electrică, a pubelei pentru gunoi. Cutia poștală va fi amplasată pe limita de proprietate de la stradă.

Împrejmuirea la front va cuprinde un acces carosabil și unul pietonal.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

S-a stabilit o singură Unitate Teritorială de Referință pe zona funcțională, denumită U.T.R. Nr. 49/a, care după aprobarea prezentului P.U.Z. va face parte integrantă din U.T.R. nr. 49 a P.U.G.-ului avizat.

Întocmit,
Arh. Gheorghe Seculici – R.U.R. DE



PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **P.U.Z ȘI R.L.U. AFERENT ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, str. Constituției**
- Amplasament: Jud. Arad, mun. Arad, str. Constituției, nr. 101 – 103, conform C.F. 326943, 326944 Arad
- Număr proiect: 386/2015
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: PAȘCA MIHAI, MIRON NECULAI ȘI MIRON MARICICA IRINA
- Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

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

După aprobarea în Consiliul Local al Mun. Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției. Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/FINANȚATOR
Parcelare	Septembrie 2016 – Decembrie 2016	Pașca Mihai, Miron Neculai și Miron Maricica Irina – beneficiari P.U.Z., proporțional, în funcție de suprafața de teren deținută
Realizare racorduri la rețelele tehnico-edilitare existente pe str. Constituției și rețele de incintă	Februarie 2017 – Aprilie 2018	Pașca Mihai, Miron Neculai și Miron Maricica Irina – beneficiari P.U.Z., proporțional, în funcție de suprafața de teren deținută
Recepție lucrări tehnico-edilitare în incintă și intablare în Cartea Funciară	Mai 2018 – Iunie 2018	Pașca Mihai, Miron Neculai și Miron Maricica Irina – beneficiari P.U.Z.,

		proporțional, în funcție de suprafața de teren deținută
Sistematizarea verticală a terenului	Iunie 2018 – Iulie 2018	Pașca Mihai, Miron Neculai și Miron Maricica Irina – beneficiari P.U.Z., proporțional, în funcție de suprafața de teren deținută
Realizare racord la str. Constituției existentă și drumuri de incintă propuse	August 2018 – Octombrie 2018	Pașca Mihai, Miron Neculai și Miron Maricica Irina – beneficiari P.U.Z., proporțional, în funcție de suprafața de teren deținută
Recepție lucrări drumuri și întablare în Cartea Funciară	Noiembrie 2018 – Decembrie 2018	Pașca Mihai, Miron Neculai și Miron Maricica Irina – beneficiari P.U.Z., proporțional, în funcție de suprafața de teren deținută
Amenajare spații verzi și plantate	Februarie 2019 – Aprilie 2019	Pașca Mihai, Miron Neculai – beneficiari P.U.Z., proporțional, în funcție de suprafața de teren deținută
Branșamente la rețelele tehnico – edilitare din incintă	Cu începere din iunie 2019	Proprietarul parcelei care se branșează la rețea
Realizare acces pe parcelă dinspre drumurile din incintă	Cu începere din august 2019	Proprietarul parcelei la care se realizează accesul
Edificare construcții noi (locuințe individuale, servicii, comerț, dotări), împrejuririle aferente, alei auto, parcaje pe parcelă	Cu începere din octombrie 2019	Proprietarul parcelei pe care se construiește
Recepție lucrări construire și întablare în Cartea Funciară	Cu începere din mai 2020	Proprietarul parcelei

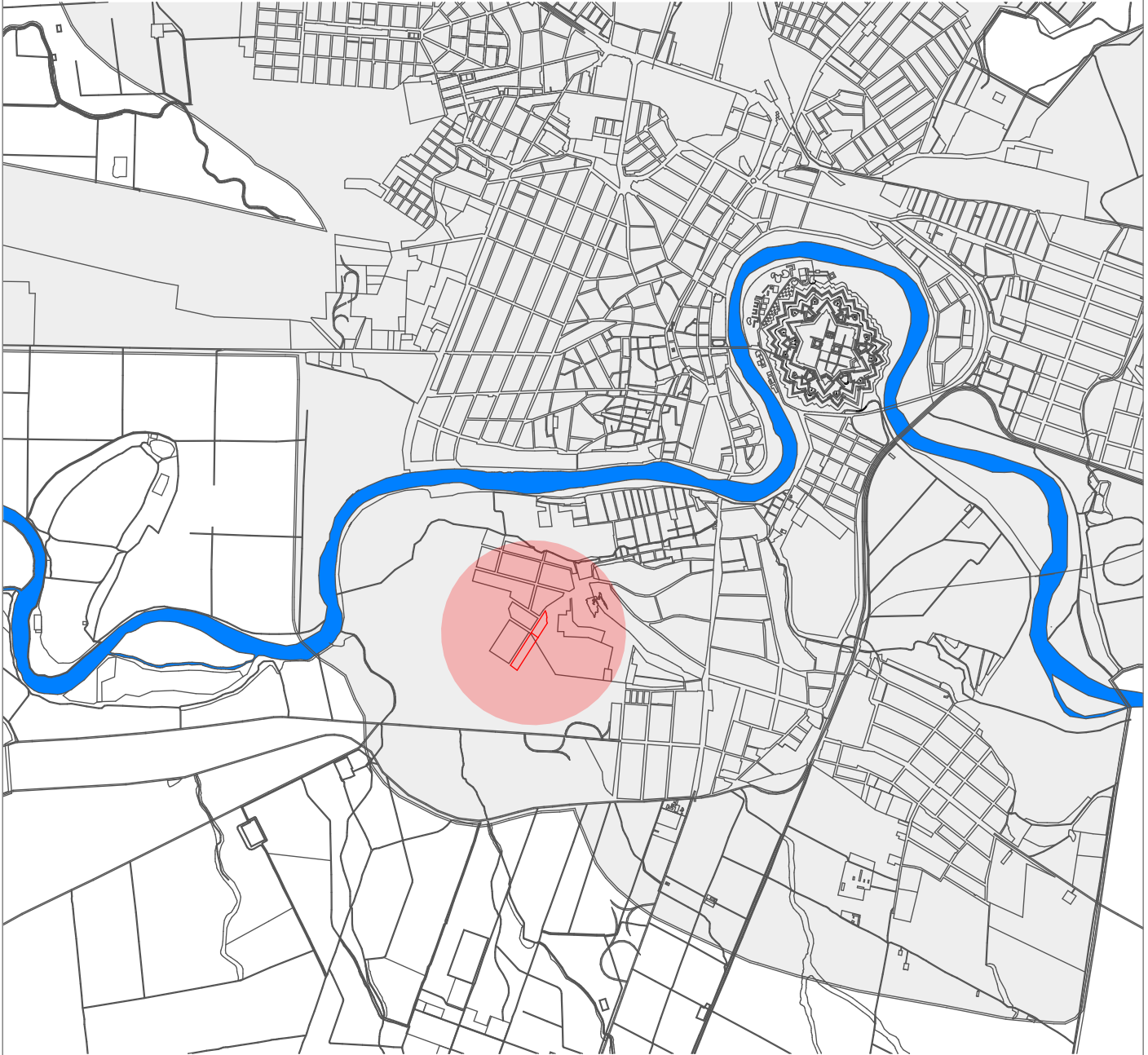
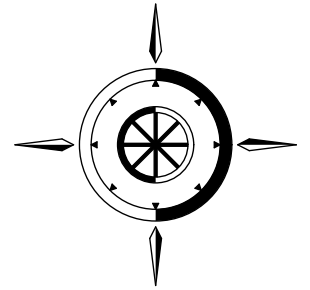
Întocmit:

Arh. Gheorghe SECULICI – R.U.R. DE

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ



AMPLASAMENT OBIECTIV

LIMITA DE PROPRIETATE

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original iar utilizarea sa trebuie să fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Prezentă planșa este valabilă doar pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare la faza P.U.Z.. Pentru faza D.T.A.C prezentă planșa nu este valabilă.



Beneficiar:

PAȘCA MIHAI, MIRON NECULAI ȘI MARICICA IRINA

Pr. nr.:

386/2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
SEF PROIECT	arh. Gheorghe SECULICI		1:50.000
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		noiembrie 2015
ARHITECTURA	arh. Doris WINKLER		A4

Titlu proiect:

P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament: Jud. Arad, mun. Arad, intravilan, str. Constituției, nr. 101-103, conform C.F. 326943, 326944 Arad

Faza:

P.U.Z.

Planșa nr.:

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

00A

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ



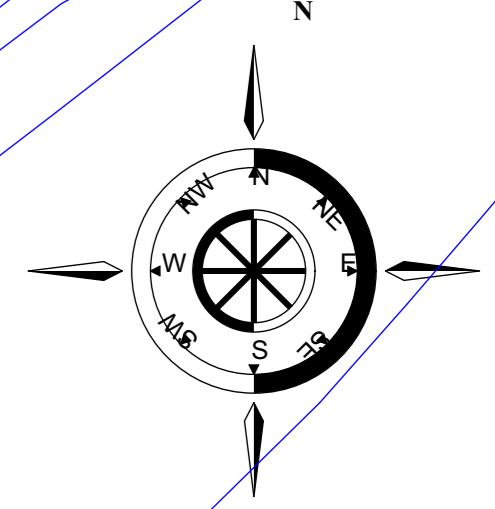
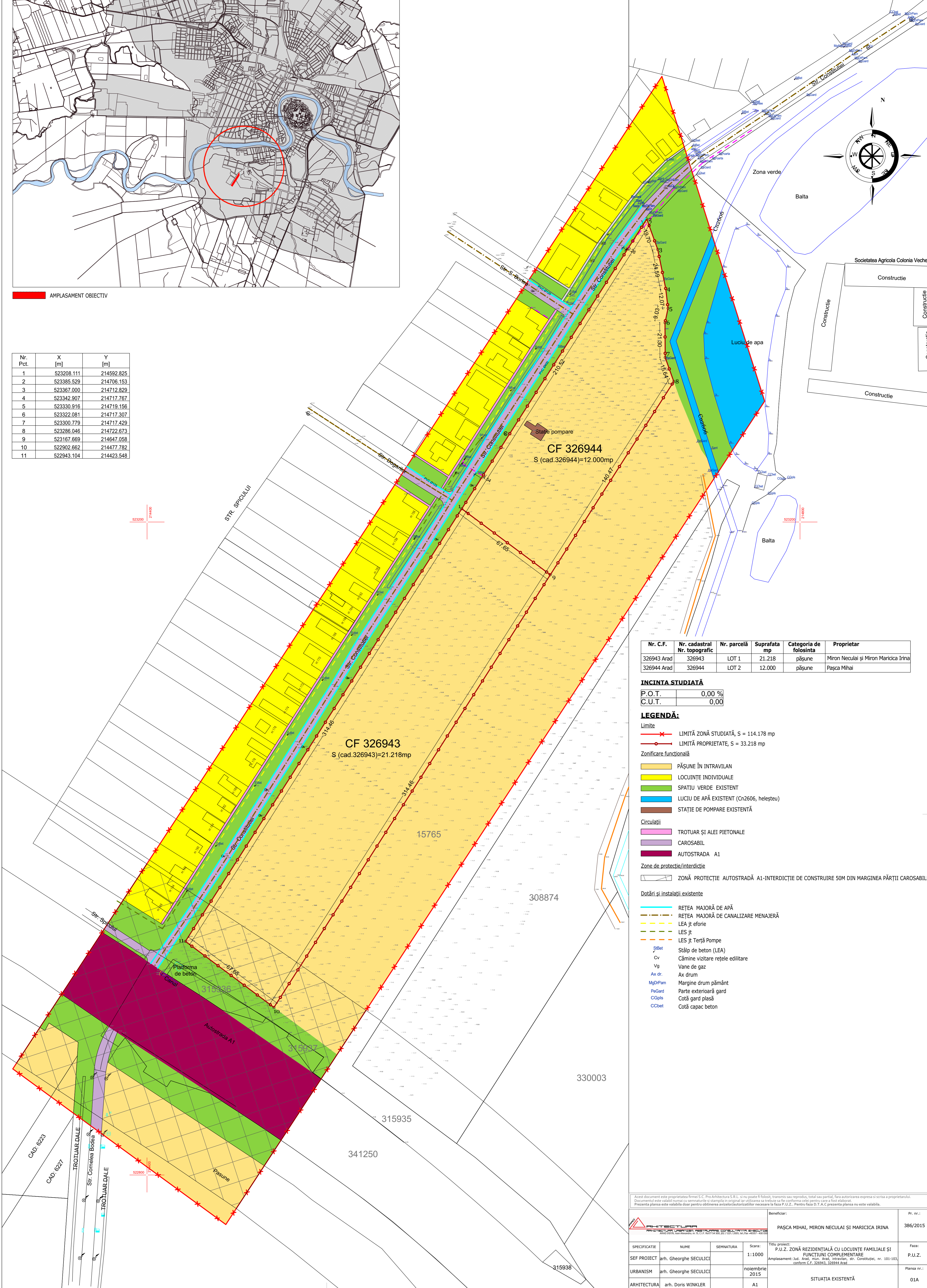
AMPLASAMENT OBIECTIV

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	523208.111	214592.825
2	523385.529	214706.153
3	523367.000	214712.829
4	523342.907	214717.767
5	523330.916	214719.156
6	523322.081	214717.307
7	523300.779	214717.429
8	523286.046	214722.673
9	523167.669	214647.058
10	522902.662	214477.782
11	522943.104	214423.548

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

1 SITUAȚIA EXISTENTĂ



Nr. C.F.	Nr. cadastral Nr. topografic	Nr. parcelă	Suprafata mp	Categoria de folosință	Proprietar
326943 Arad	326943	LOT 1	21.218	pășune	Miron Neculai și Miron Maricica Irina
326944 Arad	326944	LOT 2	12.000	pășune	Pașca Mihai

INCINTA STUDIATĂ

P.O.T.	0,00 %
C.U.T.	0,00

LEGENDĂ:

- Limite**
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, S = 114.178 mp
 - LIMITĂ PROPRIETATE, S = 33.218 mp
- Zonificare funcțională**
- PĂȘUNE ÎN INTRAVILAN
 - LOCUINȚE INDIVIDUALE
 - SPATIU VERDE EXISTENT
 - LUCIU DE APĂ EXISTENT (Cn2606, heleşteu)
 - STAȚIE DE POMPARE EXISTENTĂ
- Circulații**
- TROTUAR ȘI ALEI PIETONALE
 - CAROSABIL
 - AUTOSTRADA A1
- Zone de protecție/interdicție**
- ZONĂ PROTECȚIE AUTOSTRADĂ A1-INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE 50M DIN MARGINEA PĂRȚII CAROSABILE
- Dotări și instalații existente**
- REȚEA MAJORĂ DE APĂ
 - REȚEA MAJORĂ DE CANALIZARE MENAJERĂ
 - LEA jt eforie
 - LES jt
 - LES jt Terță Pompe
 - StBet Stâlp de beton (LEA)
 - Cv Cămine vizitare rețele editare
 - Vg Vane de gaz
 - Ax dr. Ax drum
 - MgDrPam Margine drum pământ
 - PuGard Parte exterioră gard
 - CGpls Cotă gard plasă
 - CCbet Cotă capac beton

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro-Infrastructura S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizația expresă și scrisă a proprietarului. Documentul este valabil numai în original și semnăturile și stampilele în original se citesc și se folosesc în conformitate cu prezenta planșă. Prezentă planșă este valabilă doar pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare la faza P.U.Z. Pentru faza D.T.A.C. prezenta planșă nu este valabilă.

Beneficiar:				Pr. nr.:
PASCA MIHAI, MIRON NECULAI ȘI MARICICA IRINA				386/2015
Titlu proiect:				Faza:
P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE				P.U.Z.
Amplasament: Jud. Arad, mun. Arad, intravilan, str. Conștiției, nr. 101-103, conform C.F. 326943, 326944 Arad				Planșa nr.:
SITUAȚIA EXISTENTĂ				01A

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ



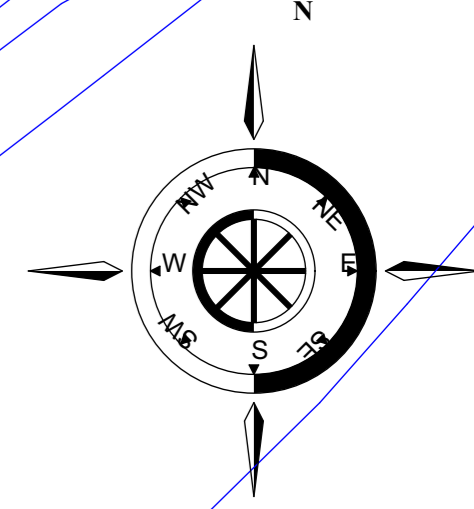
AMPLASAMENT OBIECTIV

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	523208.111	214592.825
2	523385.529	214706.153
3	523367.000	214712.829
4	523342.907	214717.767
5	523330.916	214719.156
6	523322.081	214717.307
7	523300.779	214717.429
8	523286.046	214722.673
9	523167.669	214647.058
10	522902.662	214477.782
11	522943.104	214423.548

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE



Nr. C.F.	Nr. cadastral	Nr. parcelă	Suprafața mp	Categoria de folosință	Proprietar
326943 Arad	326943	LOT 1	21.218	pășune	Miron Neculai și Miron Marica Irina
326944 Arad	326944	LOT 2	12.000	pășune	Pașca Mihai

- LEGENDĂ:**
- x — LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, S = 114.178 mp
 - o — LIMITĂ PROPRIETATE, S = 33.218 mp
 - — — ZONĂ EDIFICABILĂ
 - — — ZONIFICARE
 - — — PĂȘUNE ÎN INTRAVILAN
 - — — LOCUINȚE INDIVIDUALE EXISTENTE
 - — — LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE PROPUSE
 - — — LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE PROPUSE
 - — — LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE PROPUSE
 - — — SPAȚIU VERDE DE ALINIAMENT EXISTENT
 - — — SPAȚIU VERDE PE PARCELA PROPUȘ
 - — — SPAȚIU VERDE COMPACT PROPUȘ
 - — — LUCIU DE APĂ EXISTENT (Cn2606, heleșteu)
 - — — DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE
 - — — CIRCULAȚII
 - — — TROTUAR ȘI ALEI PIETONALE EXISTENTE
 - — — TROTUAR ȘI ALEI PIETONALE PROPUSE
 - — — CAROSABIL EXISTENT
 - — — CAROSABIL PROPUȘ
 - — — AUTOSTRADA A1
 - — — ALEI CAROSABILE, PARCAJE
- Zone de protecție/interdicție**
- — — ZONĂ PROTECȚIE AUTOSTRADĂ A1-INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE 50M DIN MARGINEA PĂRȚII CAROSABILE
 - — — STAȚII DE POMPARE PROPUȘĂ PENTRU DESFIINȚARE
 - — — ZONĂ INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA SCOATEREA DIN UZ A STAȚIILOR DE POMPARE
- Subzone**
- (Z1) ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE, REGIM DE ÎNĂLȚIME D,(S)+P+1E+M
 - (Z2) ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE, REGIM DE ÎNĂLȚIME D,(S)+P+1E+M
 - (Z3) ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE, REGIM DE ÎNĂLȚIME D,(S)+P+1E+M
- Dotări și instalații existente**
- — — REȚEA MAJORĂ DE APĂ
 - — — REȚEA MAJORĂ DE CANALIZARE MENAJERĂ
 - — — LEA Ți eforie
 - — — LES jt
 - — — LES Ți Terțã Pompe
 - — — Stãlp de beton (LEA)
 - — — Cãmine vizitare rețele edilitare
 - — — Vane de gaz
 - — — Ax dr.
 - — — MgPam
 - — — PãGard
 - — — Cãpãis
 - — — Cãbet

BILANT TERITORIAL GENERAL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	PROPUȘ
mp	mp	mp
Zonã locuințe individuale înșiruite (Z1)	0,00	8124,00
Zonã locuințe individuale cuplate (Z2)	0,00	6317,00
Zonã locuințe individuale izolate (Z3)	0,00	8988,00
Cãminã carosabilã publicã	0,00	2310,50
Cãminã carosabilã privatã	0,00	974,50
Zonã verã amenajate, din care:		
- de aliniament	0,00	1918,50
- compacte	0,00	2733,10
Teren pãșune în intravilan	33218,00	100,00
TOTAL	33218,00	33218,00

BILANT TERITORIAL ZONA Z1 - ÎNCINTA STUDIATĂ

ZONA FUNCȚIONALĂ	EXISTENT	PROPUȘ
mp	mp	mp
Zonã locuințe individuale înșiruite (Z1)	0,00	3249,60
Cãminã carosabilã, platformã, parci, din care:		
- pe parci (maxim)	0,00	904,00
- pe parci (minim)	0,00	3249,60
Cãminã privatã	0,00	604,00
Zonã verã amenajate, din care:		
- de aliniament	0,00	246,00
- compacte	0,00	2602,00
- pe parci (maxim)	0,00	1494,80
- pe parci (minim)	0,00	1310,80
Teren pãșune în intravilan	12480,00	100,00
TOTAL	12480,00	12480,00

BILANT TERITORIAL ZONA Z2 - ÎNCINTA STUDIATĂ

ZONA FUNCȚIONALĂ	EXISTENT	PROPUȘ
mp	mp	mp
Zonã locuințe individuale cuplate (Z2)	0,00	2470,80
Cãminã carosabilã, platformã, parci, din care:		
- pe parci (maxim)	0,00	798,50
- pe parci (minim)	0,00	2470,80
Cãminã privatã	0,00	270,50
Zonã verã amenajate, din care:		
- de aliniament	0,00	281,50
- compacte	0,00	1937,50
- pe parci (maxim)	0,00	1375,40
- pe parci (minim)	0,00	1197,60
Teren pãșune în intravilan	8725,00	100,00
TOTAL	8725,00	8725,00

BILANT TERITORIAL ZONA Z3 - ÎNCINTA STUDIATĂ

ZONA FUNCȚIONALĂ	EXISTENT	PROPUȘ
mp	mp	mp
Zonã locuințe individuale izolate (Z3)	0,00	3955,30
Cãminã carosabilã, platformã, parci, din care:		
- pe parci (maxim)	0,00	608,00
- pe parci (minim)	0,00	3955,30
Cãminã privatã	0,00	189,40
Zonã verã amenajate, din care:		
- de aliniament	0,00	383,00
- compacte	0,00	1937,60
- pe parci (maxim)	0,00	1375,60
- pe parci (minim)	0,00	1197,60
Teren pãșune în intravilan	12013,00	100,00
TOTAL	12013,00	12013,00

INDICATORI OCUPARE PARCELĂ Z1

P.O.T. (%)	EXISTENT	PROPUȘ
	0,00	40,00
C.U.T.	0,00	1,05

INDICATORI OCUPARE PARCELĂ Z2

P.O.T. (%)	EXISTENT	PROPUȘ
	0,00	40,00
C.U.T.	0,00	1,05

INDICATORI OCUPARE PARCELĂ Z3

P.O.T. (%)	EXISTENT	PROPUȘ
	0,00	40,00
C.U.T.	0,00	1,05

Beneficiar: PASCA MIHAI, MIRON NECULAI ȘI MARICICA IRINA

Pr. nr.: 386/2015

Titlu proiect: P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament: Jud. Arad, mun. Arad, intravilan, str. Constițului, nr. 101-103, conform C.F. 326943, 326944 Arad

Scara: 1:1000

SEF PROIECT: arh. Gheorghe SECULICI

URBANISM: arh. Gheorghe SECULICI

ARHITECTURA: arh. Doris WINKLER

Scara: A1

noembrie 2015

Planșã nr.: 02A

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ



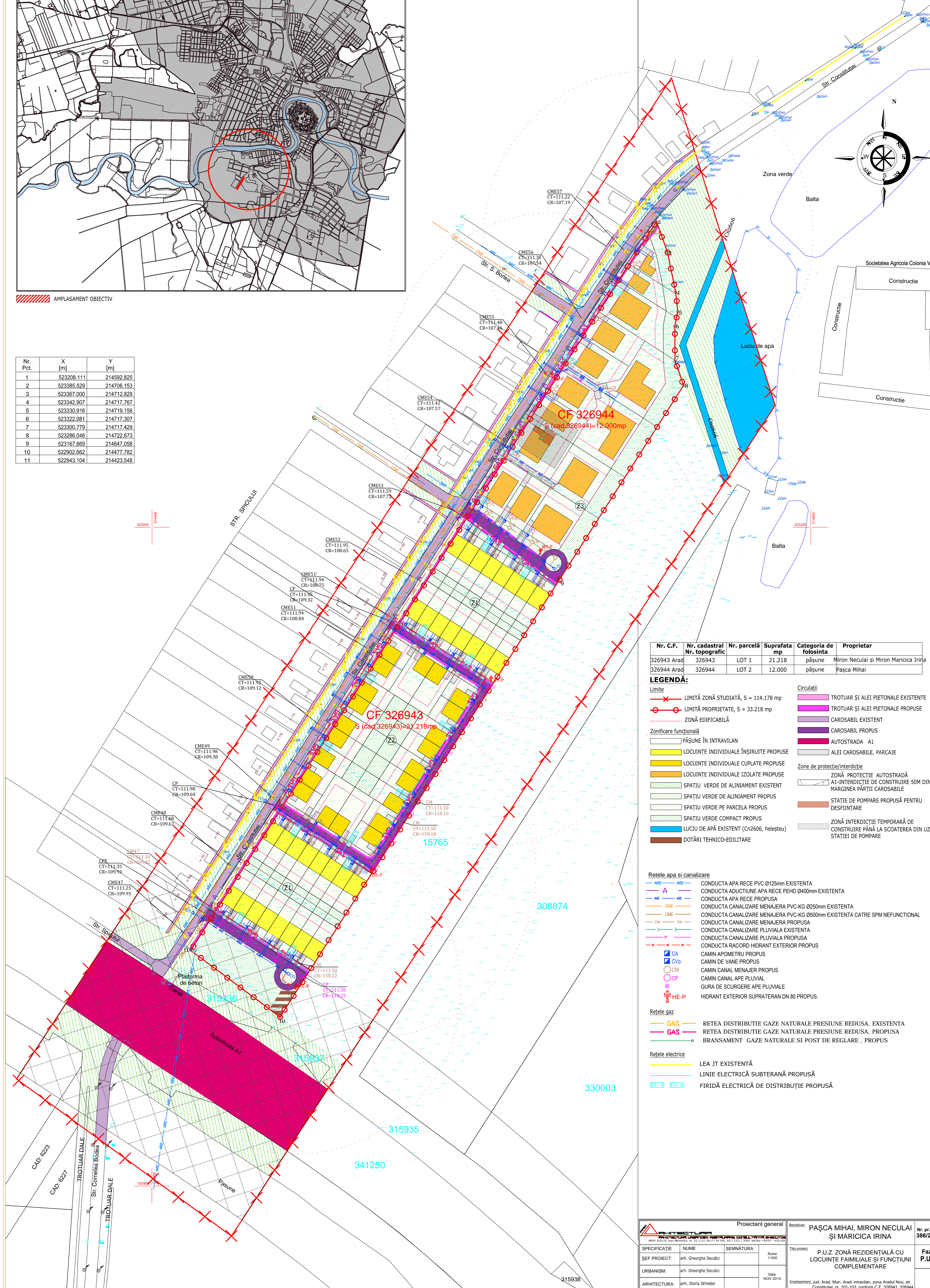
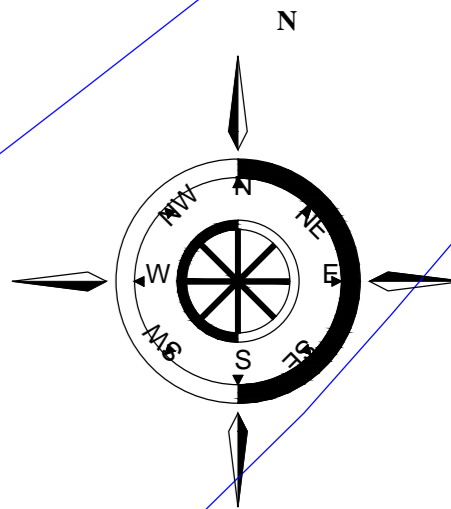
AMPLASAMENT OBIECTIV

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	523208.111	214592.825
2	523385.529	214706.153
3	523367.000	214712.829
4	523342.907	214717.767
5	523330.916	214719.156
6	523322.081	214717.307
7	523300.779	214717.429
8	523286.046	214722.673
9	523167.669	214647.058
10	522902.662	214477.782
11	522943.104	214423.548

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - EDILITARE



Nr. C.F.	Nr. cadastral Nr. topografic	Nr. parcelă	Suprafața mp	Categoria de folosință	Proprietar
326943	Arad 326943	LOT 1	21.218	pășune	Miron Neculai și Miron Maricica Irina
326944	Arad 326944	LOT 2	12.000	pășune	Pașca Mihai

- LEGENDĂ:**
- Limite**
 - LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, S = 114.178 mp
 - LIMITĂ PROPRIETATE, S = 33.218 mp
 - ZONĂ EDIFICABILĂ
 - Zonificare funcțională**
 - PĂȘUNE ÎN INTRAVILAN
 - LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE PROPUSE
 - LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE PROPUSE
 - LOCUINȚE INDIVIDUALE ISOLATE PROPUSE
 - SPAȚIU VERDE DE ALINIAMENT EXISTENT
 - SPAȚIU VERDE DE ALINIAMENT PROPUȘ
 - SPAȚIU VERDE PE PARCELA PROPUȘ
 - SPAȚIU VERDE COMPACT PROPUȘ
 - LUCIU DE APĂ EXISTENT (Cn2606, heleșteu)
 - DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE
 - Circulații**
 - TROTUAR ȘI ALEI PIETONALE EXISTENTE
 - TROTUAR ȘI ALEI PIETONALE PROPUSE
 - CAROSABIL EXISTENT
 - CAROSABIL PROPUȘ
 - AUTOSTRADA A1
 - ALEI CAROSABILE, PARCAJE
 - Zone de protecție/interdicție**
 - ZONĂ PROTECȚIE AUTOSTRADĂ
 - A1-INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE ȘOM DIN MARGINEA PĂRȚII CAROSABILE
 - STAȚIE DE POMPARE PROPUȘĂ PENTRU DESFIINȚARE
 - ZONĂ INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA SCOATEREA DIN UZ A STAȚIEI DE POMPARE

- Rețele apă și canalizare**
- ARE-ARE CONDUCTA APA RECE PVC Ø125mm EXISTENTĂ
 - AR-AR CONDUCTA ADUCȚIUNE APA RECE PEHD Ø400mm EXISTENTĂ
 - AR-AR CONDUCTA APA RECE PROPUȘĂ
 - CME CONDUCTA CANALIZARE MENAJERĂ PVC-KG Ø250mm EXISTENTĂ
 - CME CONDUCTA CANALIZARE MENAJERĂ PVC-KG Ø500mm EXISTENTĂ CATRE SPM NEFUNCȚIONAL
 - CM-CP CONDUCTA CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ
 - CP CONDUCTA CANALIZARE PLUVIALĂ EXISTENTĂ
 - P CONDUCTA CANALIZARE PLUVIALĂ PROPUȘĂ
 - HE-P CONDUCTA RACORD HIDRANT EXTERIOR PROPUȘ
 - CA CAMIN APOMETRU PROPUȘ
 - CVp CAMIN DE VANE PROPUȘ
 - CM CAMIN CANAL MENAJER PROPUȘ
 - CP CAMIN CANAL APE PLUVIALE
 - G GURA DE SCURGERE APE PLUVIALE
 - HE-P HIDRANT EXTERIOR SUPRATERAN DN 80 PROPUȘ.

- Rețele gaz**
- GAS REȚEA DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSĂ, EXISTENTĂ
 - GAS REȚEA DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSĂ, PROPUȘĂ
 - BRANSAMENT GAZE NATURALE ȘI POST DE REGLARE, PROPUȘ

- Rețele electrice**
- LEA JT EXISTENTĂ
 - LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ PROPUȘĂ
 - FIRIDĂ ELECTRICĂ DE DISTRIBUȚIE PROPUȘĂ

Proiectant general			Beneficiar		Nr. pr. arh.
ARAD: 2014-2015, Membru în CC, Căp. Proiect și Arh. Arad, 2014-2015, Membru în CC, Arad			PAȘCA MIHAI, MIRON NECULAI ȘI MARICICA IRINA		386/2015
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara	Titlu proiect	
ȘEF PROIECT:	arh. Gheorghe Seculici		1:500	P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	
URBANISM:	arh. Gheorghe Seculici		Data: NOV 2015	Faza P.U.Z.	
ARHITECTURA:	arh. Doris Winkler			Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan, zona Aradul Nou, str. Constituției, nr. 101-103, conform C.F. 326943, 326944	
SANITARE:	ing. Petru Tataru		A1 594/841	Titlu planșă: REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARA	
				Nr. pl. 03 A	

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - DETALIU EDILITARE ELECTRICE

LEGENDĂ:

Limite

—x—x— LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, S = 114.178 mp

○—○—○— LIMITĂ PROPRIETATE, S = 33.218 mp

— — — ZONĂ EDIFICABILĂ

Zonificare funcțională

□ PĂȘUNE ÎN INTRAVILAN

■ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNSIRUITE PROPUSE

■ LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE PROPUSE

■ LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE PROPUSE

■ SPAȚIU VERDE DE ALINIAMENT EXISTENT

■ SPAȚIU VERDE DE ALINIAMENT PROPUȘ

■ SPAȚIU VERDE PE PARCELA PROPUȘ

■ SPAȚIU VERDE COMPACT PROPUȘ

■ LUCIU DE APĂ EXISTENT (Cn2606, heleșteu)

■ DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE

Circulații

■ TROTUAR ȘI ALEI PIETONALE EXISTENTE

■ TROTUAR ȘI ALEI PIETONALE PROPUSE

■ CAROSABIL EXISTENT

■ CAROSABIL PROPUȘ

■ AUTOSTRADA A1

■ ALEI CAROSABILE, PARCAJE

Zone de protecție/interdicție

■ STAȚIE DE POMPARE PROPUȘĂ PENTRU DESFIINȚARE

■ ZONĂ INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA SCOATEREA DIN UZ A STAȚIEI DE POMPARE

■ DISTANȚA DE SIGURANȚĂ FAȚĂ DE LEA 20KV-EXISTENTĂ, 6,00M DIN AX

■ DISTANȚA NORMALĂ DE APROPIERE A CLĂDIRILOR PROPUSE FAȚĂ DE POSTUL DE TRANSFORMARE, 16,00M

Retele electrice

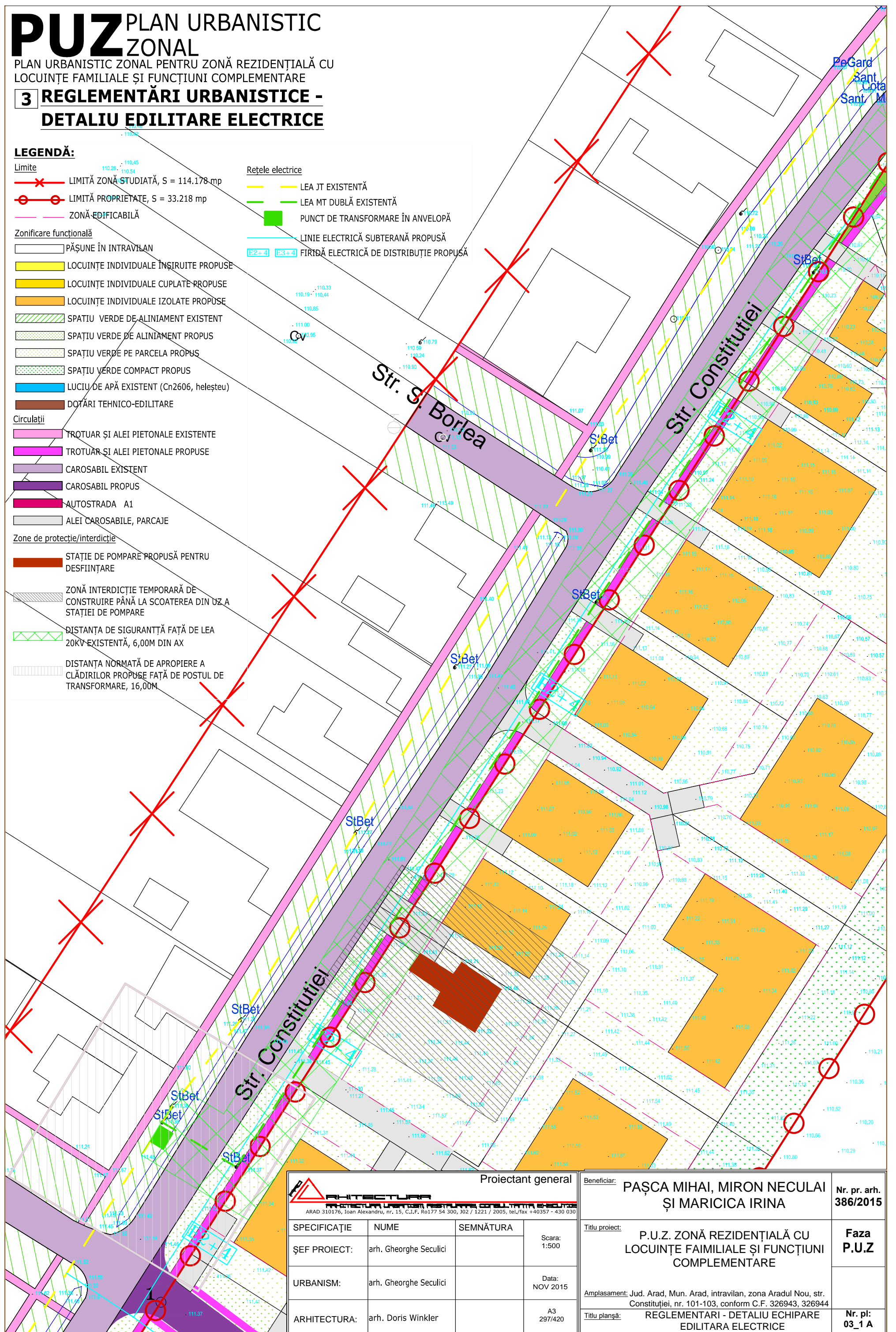
— LEA JT EXISTENTĂ


— LEA MT DUBLĂ EXISTENTĂ

■ PUNCT DE TRANSFORMARE ÎN ANVELOPĂ

— LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ PROPUȘĂ

■ FIRIDĂ ELECTRICĂ DE DISTRIBUȚIE PROPUȘĂ



 <p>ARAD 310176, Ioan Alexandru, nr. 15, C.I.F. Ro177 54 300, 302 / 1221 / 2005, tel./fax +40357 - 430 030</p>				<p>Proiectant general</p>	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂNĂTURA	Scara:	Beneficiar: PAȘCA MIHAI, MIRON NECULAI ȘI MARICICA IRINA	
ȘEF PROIECT:	arh. Gheorghe Seculici		1:500	Nr. pr. arh. 386/2015	
URBANISM:	arh. Gheorghe Seculici		Data:	Titlu proiect: P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	
ARHITECTURA:	arh. Doris Winkler		NOV 2015	Faza P.U.Z	
				Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan, zona Aradul Nou, str. Constituției, nr. 101-103, conform C.F. 326943, 326944	
				Titlu planșă: REGLEMENTARI - DETALIU ECHIPARE EDILITARA ELECTRICE	
				Nr. pl. 03_1 A	

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ



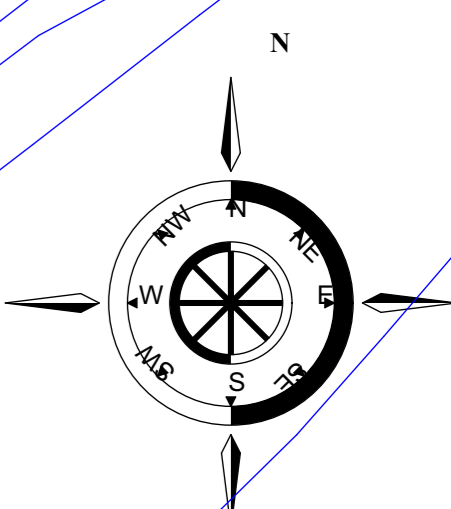
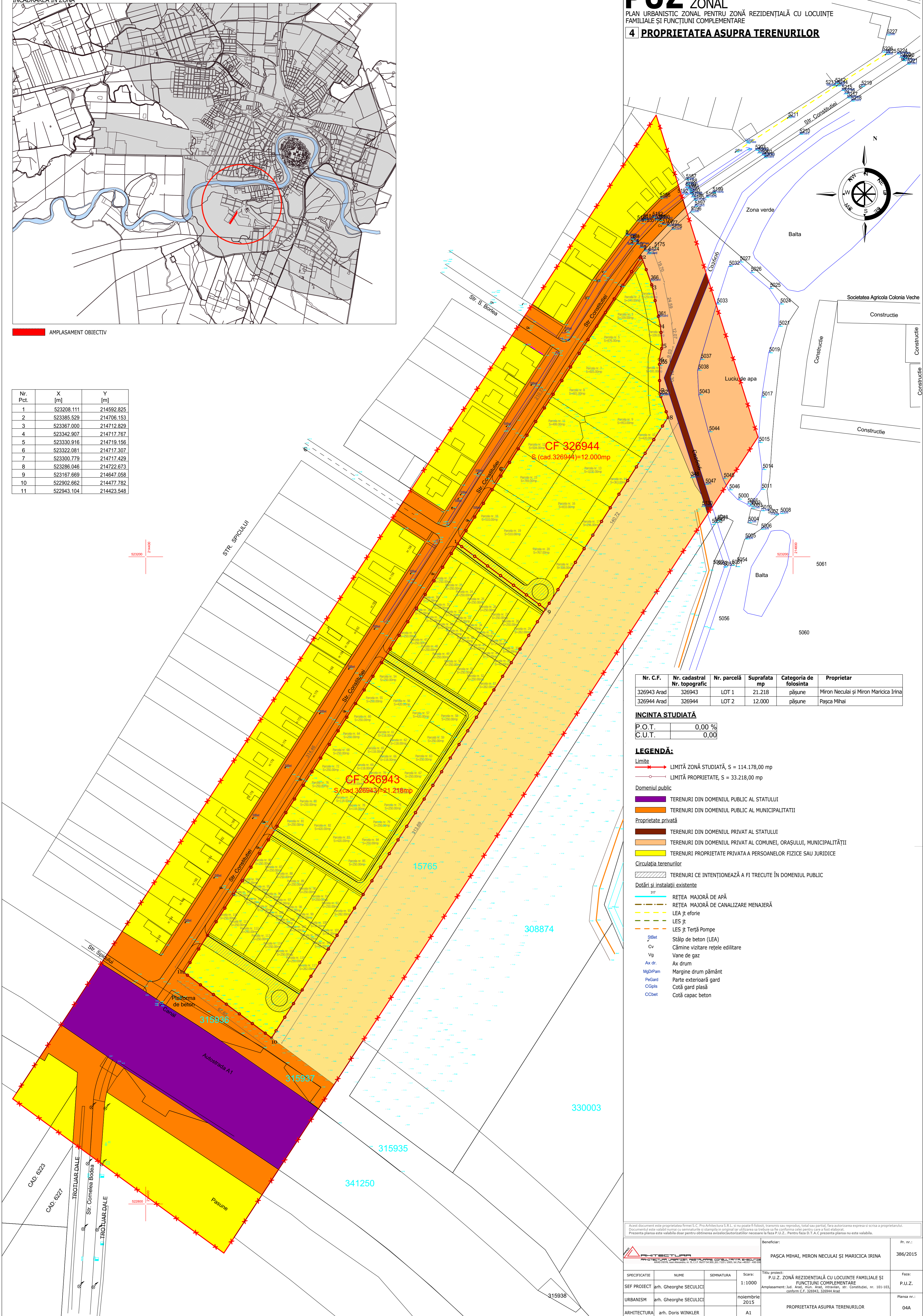
AMPLASAMENT OBIECTIV

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	523208.111	214592.825
2	523385.529	214706.153
3	523367.000	214712.829
4	523342.907	214717.767
5	523330.916	214719.156
6	523322.081	214717.307
7	523300.779	214717.429
8	523286.046	214722.673
9	523167.669	214647.058
10	522902.662	214477.782
11	522943.104	214423.548

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



Nr. C.F.	Nr. cadastral Nr. topografic	Nr. parcelă	Suprafata mp	Categoria de folosinta	Proprietar
326943 Arad	326943	LOT 1	21.218	pășune	Miron Neculai și Miron Maricica Irina
326944 Arad	326944	LOT 2	12.000	pășune	Pașca Mihai

INCINTA STUDIATĂ

P.O.T.	0,00 %
C.U.T.	0,00

LEGENDĂ:

- Limite
 - LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, S = 114.178,00 mp
 - LIMITĂ PROPRIETATE, S = 33.218,00 mp
- Domeniul public
 - TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI
 - TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPALITĂȚII
- Proprietate privată
 - TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI
 - TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI, ORAȘULUI, MUNICIPALITĂȚII
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- Circulația terenurilor
 - TERENURI CE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE ÎN DOMENIUL PUBLIC
- Dotări și instalații existente
 - REȚEA MAJORĂ DE APĂ
 - REȚEA MAJORĂ DE CANALIZARE MENAJERĂ
 - LEA jt eforie
 - LES jt
 - LES jt Terță Pompe
 - Stâlp de beton (LEA)
 - Cămine vizitare rețele edilitare
 - Vane de gaz
 - Ax drum
 - MgDrPam
 - PeGard
 - CGpls
 - CCbet

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro-Architectură S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original sau utilizarea sa trebuie să fie conformă celui pentru care a fost elaborat. Prezentă planșa este valabilă doar pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare la faza P.U.Z. Pentru faza D.T.A.C. prezenta planșa nu este valabilă.

SPECIFICAȚIE				Beneficiar:		Pr. nr.:
SEF PROIECT	arh. Gheorghe SECULICI	SEMNATURA	Scara: 1:1000	PASCA MIHAI, MIRON NECULAI ȘI MARICICA IRINA		386/2015
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI	noembrie 2015		Titlu proiect: P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE		Faza: P.U.Z.
ARHITECTURA	arh. Doris WINKLER	A1		Amplasament: Jud. Arad, mun. Arad, intravilan, str. Constițului, nr. 101-103, conform C.F. 326943, 326944 Arad.		Planșa nr.: 04A
				PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ



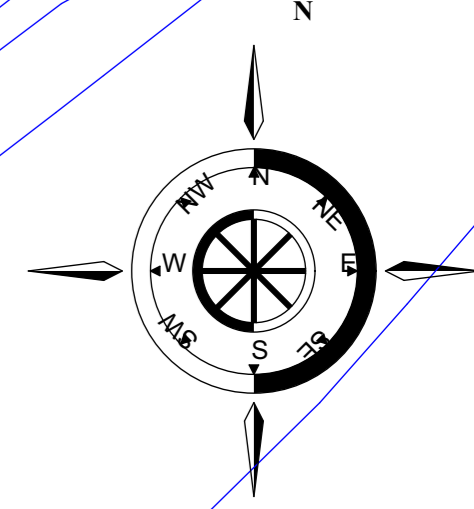
AMPLASAMENT OBIECTIV

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	523208.111	214592.825
2	523385.529	214706.153
3	523367.000	214712.829
4	523342.907	214717.767
5	523330.916	214719.156
6	523322.081	214717.307
7	523300.779	214717.429
8	523286.046	214722.673
9	523167.669	214647.058
10	522902.662	214477.782
11	522943.104	214423.548

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

5 REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



CF 326944
S (scad. 326944) = 12.000 mp

LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE
P.O.T. max. 40% C.U.T. max. 1,05
D(S)+P+1E+M H_{max}=9,00m H_{min}=7,50m

LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE
P.O.T. max. 40% C.U.T. max. 1,05
D(S)+P+1E+M H_{max}=9,00m H_{min}=7,50m

LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE
P.O.T. max. 40% C.U.T. max. 1,05
D(S)+P+1E+M H_{max}=9,00m H_{min}=7,50m

LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE
P.O.T. max. 40% C.U.T. max. 1,05
D(S)+P+1E+M H_{max}=9,00m H_{min}=7,50m

Nr. C.F.	Nr. cadastral Nr. topografic	Nr. parcelă	Suprafața mp	Categoria de folosință	Proprietar
326943 Arad	326943	LOT 1	21.218	pășune	Miron Neculai și Miron Maricica Irina
326944 Arad	326944	LOT 2	12.000	pășune	Pașca Mihai

LEGENDĂ:

- Limite**
 - LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, S = 114.178 mp
 - LIMITĂ PROPRIETATE, S = 33.218 mp
 - ZONĂ EDIFICABILĂ
 - ZONIFICARE
- Zonificare funcțională**
 - PĂȘUNE ÎN INTRAVILAN
 - LOCUINȚE INDIVIDUALE EXISTENTE
 - LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE PROPUSE
 - LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE PROPUSE
 - LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE PROPUSE
 - SPATIU VERDE DE ALINIAMENT EXISTENT
 - SPATIU VERDE DE ALINIAMENT PROPUȘ
 - SPATIU VERDE COMPACT PROPUȘ
 - LUCIU DE APĂ EXISTENT (Cn2606, heleșteu)
 - DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE
 - ZONĂ EDIFICABILĂ
 - POSSIBILITATE AMPLASARE CONSTRUCȚII
- Circulații**
 - TROTUAR ȘI ALEI PIETONALE EXISTENTE
 - TROTUAR ȘI ALEI PIETONALE PROPUSE
 - CAROSABIL EXISTENT
 - CAROSABIL PROPUȘ
 - AUTOSTRADA A1
 - ALEI CAROSABILE
- Zone de protecție/interdicție**
 - ZONĂ PROTECȚIE AUTOSTRADĂ A1- INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE 50M DIN MARGINEA PĂRȚII CAROSABILE
 - STAȚIE DE POMPARE PROPUȘĂ PENTRU DESFIINȚARE
 - ZONĂ INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA SCOATEREA DIN UZ A STAȚIEI DE POMPARE
- Subzone**
 - Z1 ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE, REGIM DE ÎNĂLȚIME D,(S)+P+1E+M
 - Z2 ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE, REGIM DE ÎNĂLȚIME D,(S)+P+1E+M
 - Z3 ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE, REGIM DE ÎNĂLȚIME D,(S)+P+1E+M
- Subunități**
 - L - Zonă rezidențială locuințe individuale
 - P - Spațiu verde amenajat, agrement, parc
 - Sp - Spații verzi amenajate
 - Cr - Căi de comunicație rutieră
 - Cp - Căi de comunicație pietonală
 - Te - Dotări tehnico - edilitare
- Dotări și instalații existente**
 - REȚEA MAJORĂ DE APĂ
 - REȚEA MAJORĂ DE CANALIZARE MENAJERĂ
 - LEA jt eforie
 - LES jt
 - LES jt Terță Pompe
 - Stâlp de beton (LEA)
 - Cămine vizitare rețele edilitare
 - Vg Vane de gaz
 - Ax dr. Ax drum
 - MgD/Pam Margine drum pământ
 - Pa/Gard Parte exterioră gard
 - CG/ps Cotă gard plasă
 - CCbet Cotă capac beton
- INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI**
 - INDICATORI OCUPARE PARCELĂ Z1**

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T. (%)	0,00	40,00
C.U.T.	0,00	1,05

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME: D,(S)+P+1E+M
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ CONSTRUCȚII: 9,00m
 - INDICATORI OCUPARE PARCELĂ Z2**

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T. (%)	0,00	40,00
C.U.T.	0,00	1,05

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME: D,(S)+P+1E+M
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ CONSTRUCȚII: 9,00m
 - INDICATORI OCUPARE PARCELĂ Z3**

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T. (%)	0,00	40,00
C.U.T.	0,00	1,05

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME: D,(S)+P+1E+M
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ CONSTRUCȚII: 9,00m

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original sau utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Prezentă planșă este valabilă doar pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare la fața P.U.Z. Pentru fața D.T.A.C. prezenta planșă nu este valabilă.

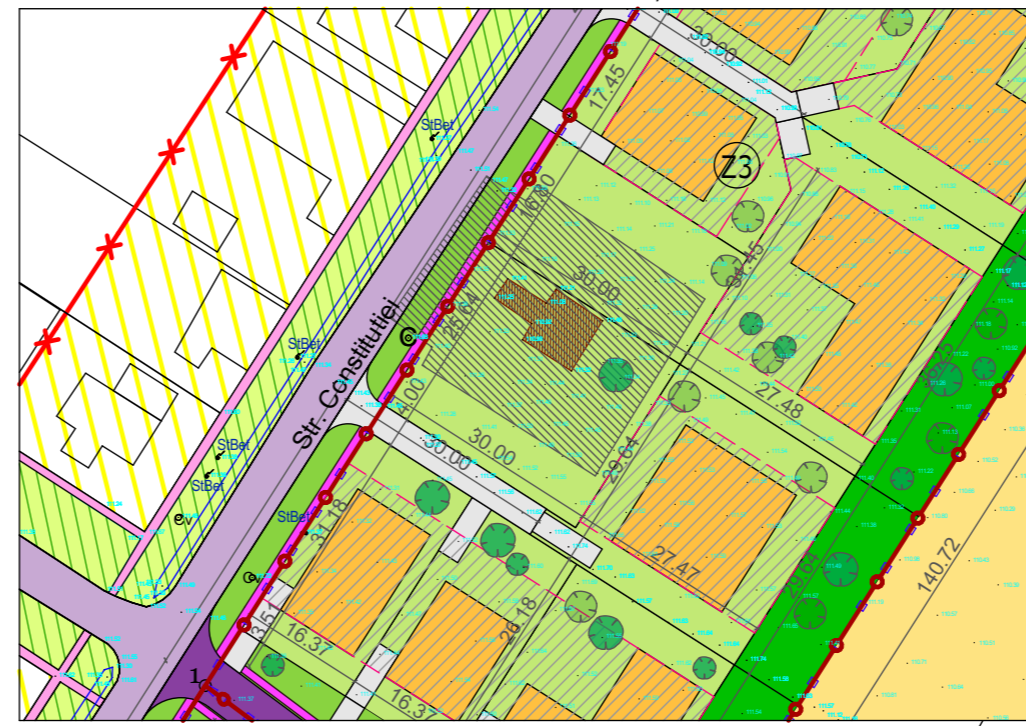
Beneficiar:				Pr. nr.:
PAȘCA MIHAI, MIRON NECULAI ȘI MARICICA IRINA				386/2015
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:	Titlu proiect:
SEF PROIECT	arh. George ȘECULICI		1:1000	P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
URBANISM	arh. George ȘECULICI		noiembrie 2015	Amplasament: Jud. Arad, mun. Arad, intravilan, str. Constiutiei, nr. 101-103, conform C.F. 326943, 326944 Arad.
ARHITECTURA	arh. Doris WINKLER		A1	P.U.Z.
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM				Planșă nr.: 05A

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ



AMPLASAMENT OBIECTIV

POSSIBILITATE DE MOBILARE PÂNĂ LA RIDICAREA INTERDICȚIEI DE CONSTRUIRE

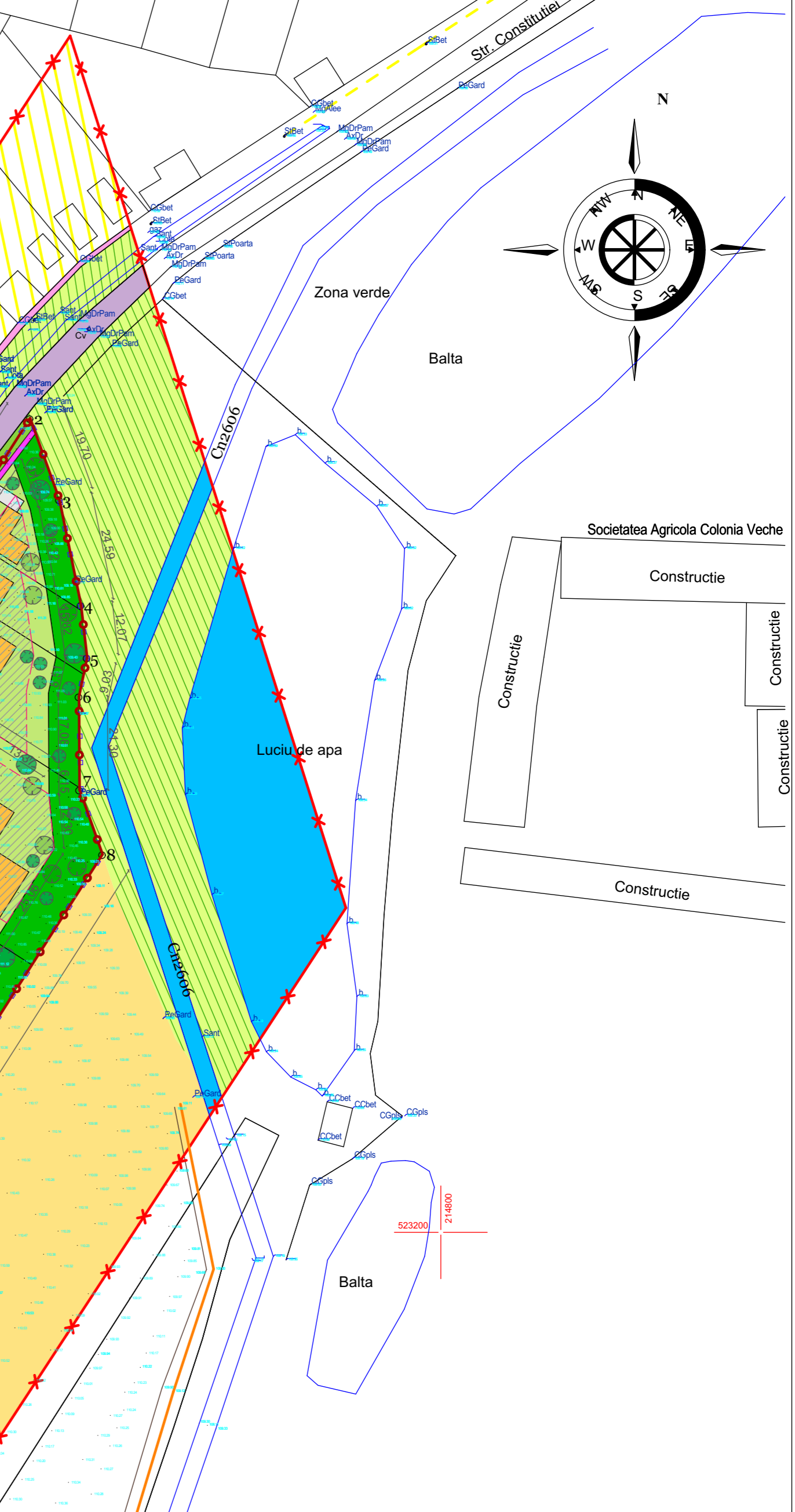


PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

6 POSSIBILITATE MOBILARE URBANISTICĂ

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	523208.111	214592.825
2	523385.529	214706.153
3	523367.000	214712.829
4	523342.907	214717.767
5	523330.916	214719.156
6	523322.081	214717.307
7	523300.779	214717.429
8	523286.046	214722.673
9	523167.669	214647.058
10	522902.662	214477.782
11	522943.104	214423.548



Nr. C.F.	Nr. cadastral Nr. topografic	Nr. parcelă	Suprafața mp	Categoria de folosință	Proprietar
326943 Arad	326943	LOT 1	21.218	pășune	Miron Neculai și Miron Marica Irina
326944 Arad	326944	LOT 2	12.000	pășune	Pașca Mihai

LEGENDĂ:

- LIMITE ZONĂ STUDIATĂ, S = 114.178 mp
- LIMITE PROPRIETATE, S = 33.218 mp
- ZONĂ EDIFICABILĂ
- ZONIFICARE
- ZONIFICARE funcțională
- PAȘUNE ÎN INTRAVILAN
- LOCUINȚE INDIVIDUALE EXISTENTE
- LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE PROPUSE
- LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE PROPUSE
- LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE PROPUSE
- SPAȚIU VERDE DE ALINIAMENT EXISTENT
- SPAȚIU VERDE DE ALINIAMENT PROPUȘ
- SPAȚIU VERDE PE PARCELA PROPUȘ
- SPAȚIU VERDE COMPACT PROPUȘ
- LUCIU DE APĂ EXISTENT (Cn2606, heleșteu)
- DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE
- ZONĂ EDIFICABILĂ
- POSSIBILITATE AMPLASARE CONSTRUCȚII
- Circulații
- TROTUAR ȘI ALEI PIETONALE EXISTENTE
- TROTUAR ȘI ALEI PIETONALE PROPUSE
- CAROSABIL EXISTENT
- CAROSABIL PROPUȘ
- AUTOSTRADA A1
- ALEI CAROSABILE, PARCAJE
- Zone de protecție/interdicție
- ZONĂ PROTECȚIE AUTOSTRADĂ A1-INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE 50M DIN MARGINEA PĂRȚII CAROSABILE
- ZONĂ INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA SCOATEREA DIN UZ A STAȚIEI DE POMPARE
- Subzone
- ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE, REGIM DE ÎNĂLȚIME D,(S)+P+1E+M
- ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE, REGIM DE ÎNĂLȚIME D,(S)+P+1E+M
- ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE, REGIM DE ÎNĂLȚIME D,(S)+P+1E+M

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ZONE FUNCȚIONALE	INCINTEA STUDIATĂ	
	EXISTENT	PROPUȘ
Zonă locuințe individuale înșiruite (Z1)	0,00	8129,00
Zonă locuințe individuale cuplate (Z2)	0,00	6172,00
Zonă locuințe individuale izolate (Z3)	0,00	8968,00
Circulații carosabile publice	0,00	2335,30
Circulații carosabile pedonale	0,00	919,90
Zonă verde amenajată, din care:	0,00	919,50
- de amenajare	0,00	5733,10
- compacte	0,00	3733,10
Terenuri libere în intravilan	33218,00	100,00
TOTAL	33218,00	100,00

Procente ocupare parcele, regim de înălțime maxim:

ZONĂ	P.O.T. Existent	P.O.T. Propus	C.U.T. Existent	C.U.T. Propus
LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE, regim de înălțime max. D,(S)+P+1E+M	0,00%	40,00%	0,00	1,05
LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE, regim de înălțime max. D,(S)+P+1E+M	0,00%	40,00%	0,00	1,05
LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE, regim de înălțime max. D,(S)+P+1E+M	0,00%	40,00%	0,00	1,05

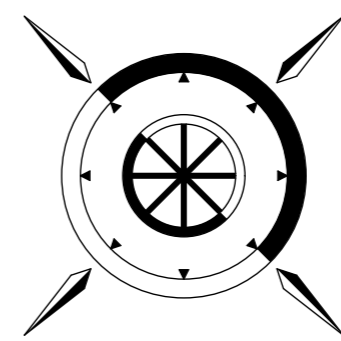
Acet document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original (sau utilizarea sa trebuie să fie conformă celui pentru care a fost elaborat). Prezenta planșă este valabilă doar pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare la fața P.U.Z. Pentru fața D.T.A.C. prezenta planșă nu este valabilă.

PROIECTANT	NUME	SEMNATURA	SCALA	TITLU PROIECT	PR. NR.
SEF PROIECT	arh. Gheorghe SECULICI		1:1000	P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	386/2015
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		noiembrie 2015	Amplasament: Jud. Arad, mun. Arad, intravilan, str. Conștiuții, nr. 101-103, conform C.F. 326943, 326944 Arad.	Faza: P.U.Z.
ARHITECTURA	arh. Doris WINKLER		A1	POSSIBILITATE MOBILARE URBANISTICĂ	Planșa nr.: 06A

DETALIU PLAN PROPUS
sc. 1:200

LEGENDĂ

- LIMITĂ CONSTRUIBILITATE
- LOCUINȚE ÎNSURUITE D_i(S)+P+1E+M
- LOCUINȚE CUPLATE D_i(S)+P+1E+M
- LOCUINȚE IZOLATE D_i(S)+P+1E+M
- SPAȚIU VERDE PE PARCELĂ
- SPAȚIU VERDE COMPACT
- PLATFORME AUTO, ALEI PIETONALE PE PARCELĂ, TERASE PE PARCELĂ
- TROTUAR
- CAROSABIL
- VEGETAȚIE
- STĂLP ILUMINAT STRADAL

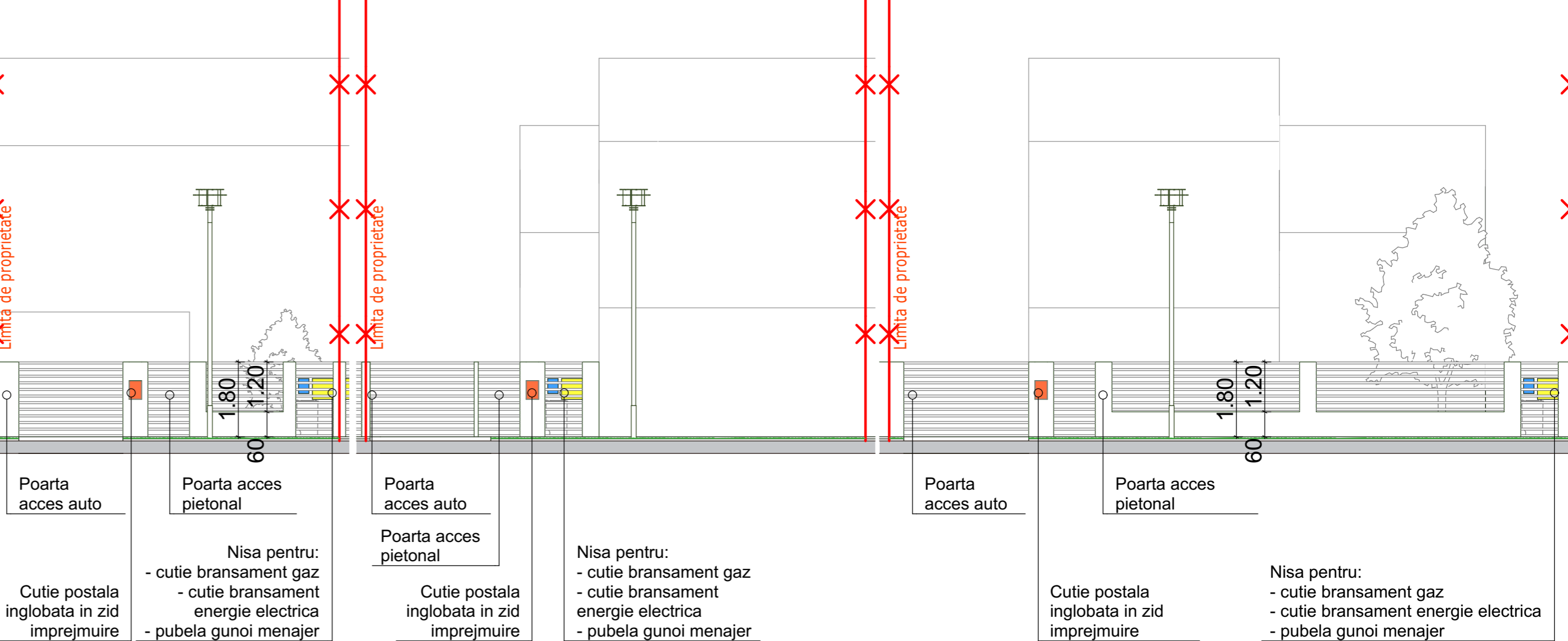


PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
7 DETALII PUZ

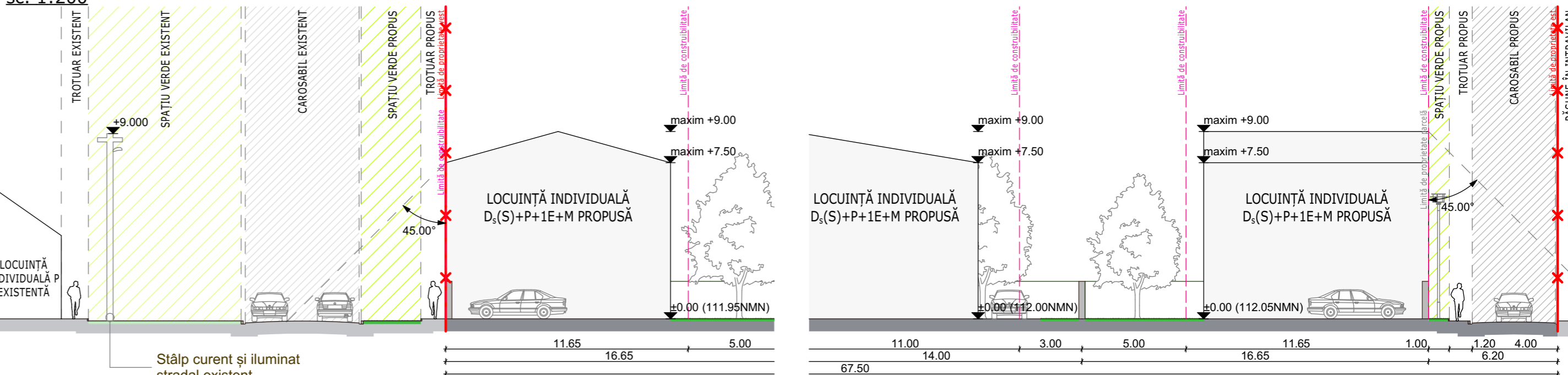
PROPOUNERE ÎMPREJMUIRE FRONT LOCUINȚE ÎNSURUITE
sc. 1:100

PROPOUNERE ÎMPREJMUIRE FRONT LOCUINȚE CUPLATE
sc. 1:100

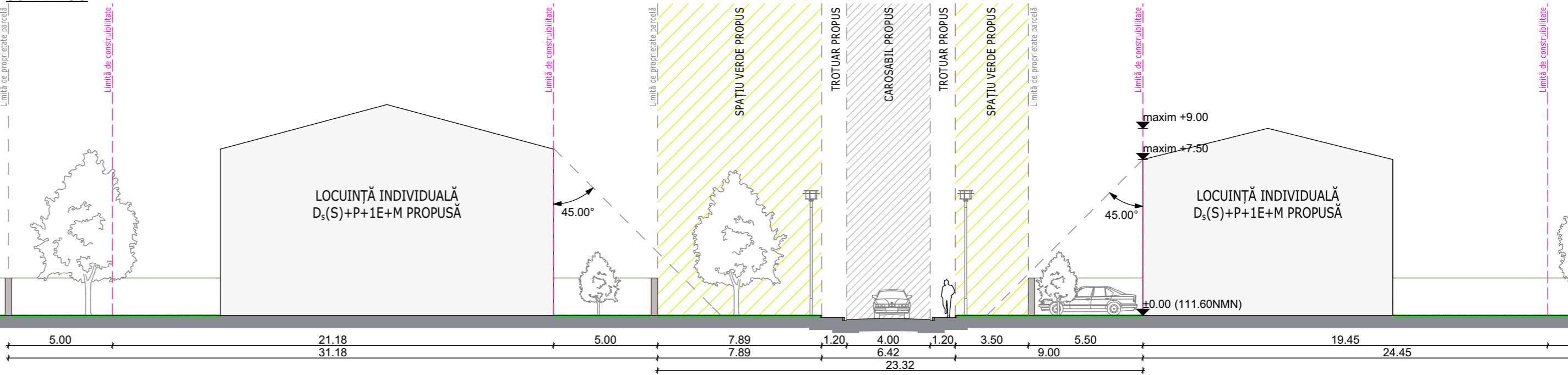
PROPOUNERE ÎMPREJMUIRE FRONT LOCUINȚE IZOLATE
sc. 1:100



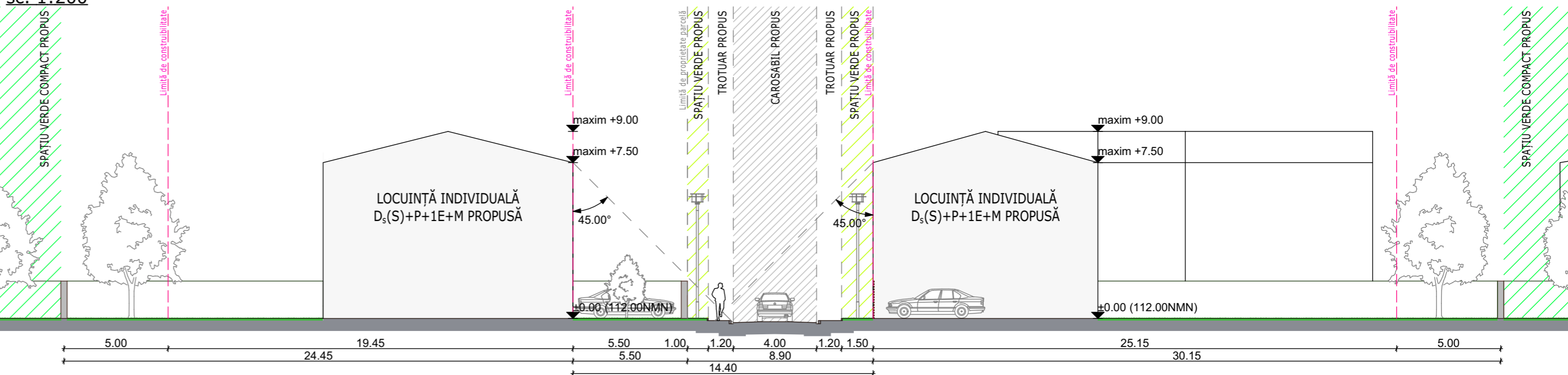
PROFIL STRADA LONGITUDINALA
sc. 1:200



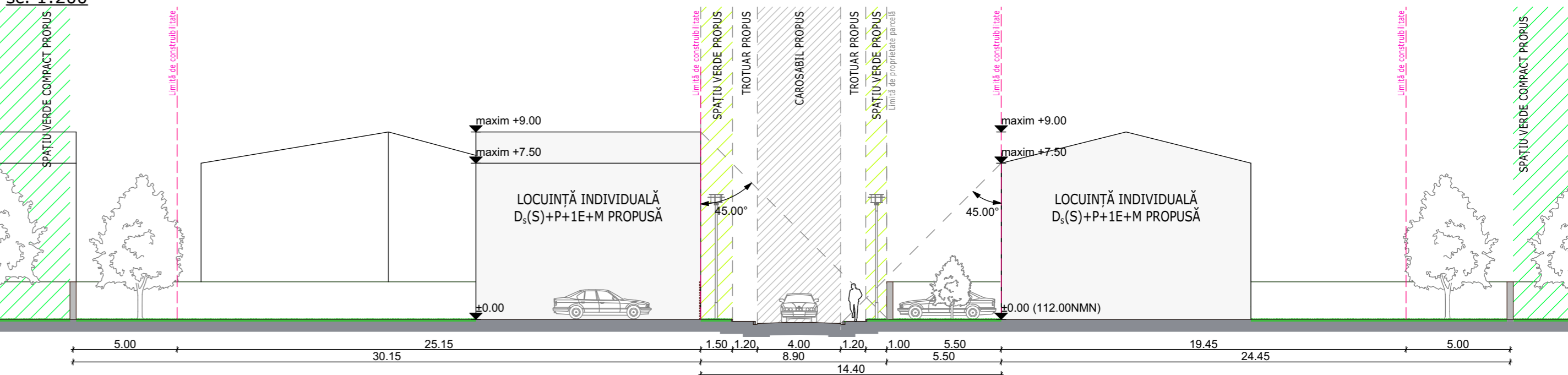
PROFIL STRADA TRANSVERSALA 1
sc. 1:200



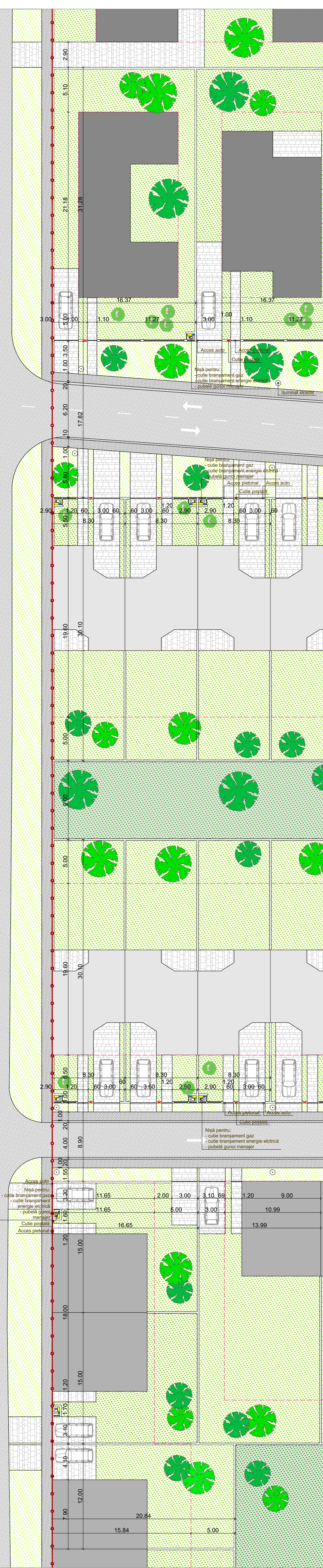
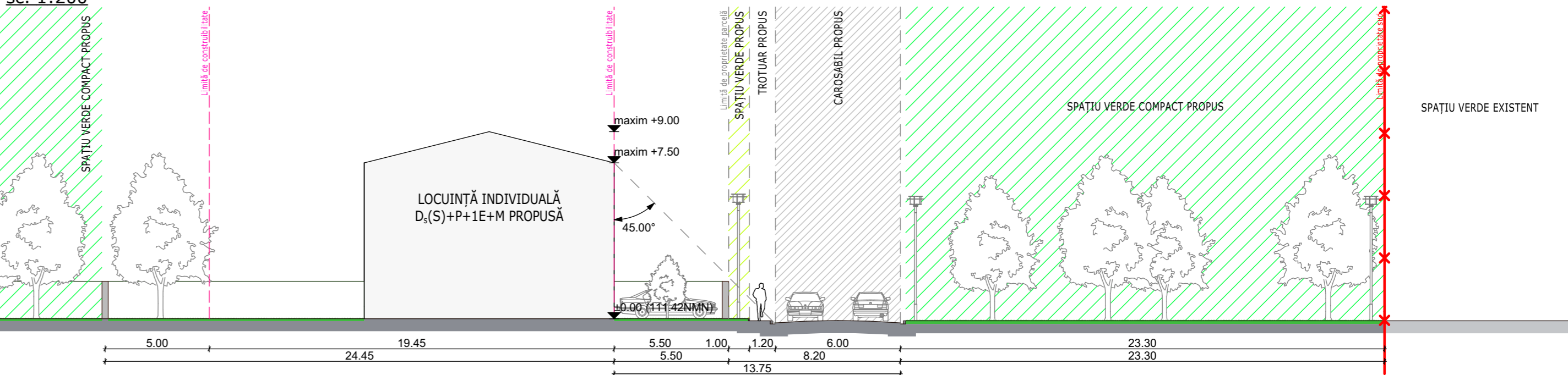
PROFIL STRADA TRANSVERSALA 2
sc. 1:200



PROFIL STRADA TRANSVERSALA 3
sc. 1:200



PROFIL STRADA TRANSVERSALA 4
sc. 1:200



Acest document este proprietatea firmei S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reproduc, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă a proprietarului. Documentul este valabil numai ca semnătură și stampilă în original la utilizarea sa în vederea fie conformației pentru care a fost elaborat. Prezența planșei este valabilă doar pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare la faza P.U.Z. Pentru faza D.T.A.C. prezenta planșă nu este valabilă.

Beneficiar:		PASCA MIHAI, MIRON NEULAI ȘI MARICICA IRINA		Pr. nr.:	386/2015
Titlu proiect:		P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE		Faza:	
Amplasament:		Jud. Arad, mun. Arad, incalzirea nr. Corbișușii, nr. 101-103, conform C.F. 326943, 326944 Arad		P.U.Z.	
SEF PROIECT	arh. Gheorghe SECULICI	Scaia	1:200 1:100	Planșa nr.:	
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI	noilembrie	2015	07A	
ARHITECTURA	arh. Doris WINKLER	A1+	594/900	DETALII PUZ	

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SIMULARE 3D




Perspectivă aeriană loc de joacă și teren de sport



Perspectivă de pe str. Constituției cu terenul de sport și locuințele înșiruite

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original iar utilizarea sa trebuie să fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Prezentă planșă este valabilă doar pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare la faza P.U.Z.. Pentru faza D.T.A.C prezentă planșă nu este valabilă.

				Beneficiar:	Pr. nr.:
				PAȘCA MIHAI, MIRON NECULAI ȘI MARICICA IRINA	386/2015
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT	arh. Gheorghe SECULICI		1:50.000	P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	P.U.Z.
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		noiembrie 2015	Amplasament: Jud. Arad, mun. Arad, intravilan, str. Constituției, nr. 101-103, conform C.F. 326943, 326944 Arad	Planșă nr.:
ARHITECTURA	arh. Doris WINKLER		A4	SIMULARE 3D	08A