



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului:	PUZ – ZONĂ LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU PARTER COMERCIAL ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE Str. Diogene FN, Arad
Beneficiar:	VĂCARIU IONEL și PARASCA MARIA DANIELA
Proiectant general:	SC PRODECOR COMPANY SRL
Proiectant specialitate urbanism:	BIA arh. MONICA CUZNEȚOV
Data elaborării:	decembrie 2017

1.2 Obiectul PUZ - ului:

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarilor Văcariu Ionel și Parasca Maria Daniela, proprietarii terenului. Realizarea investiției „ZONA LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU PARTER COMERCIAL ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE” în cartier Subcetate, municipiul Arad, se va face pe o suprafață totală de 3.268mp, înscrisă în CF nr.347480 Arad.

Beneficiarii doresc să valorifice potențialul terenului prin amplasarea unor locuințe colective într-o zonă în care au fost construite recent o serie de locuințe individuale și colective.

Suprafața totală a terenului este de 3.268mp și are folosința curți construcții – intravilan Arad.

Beneficiarul dispune de:

- Certificat de Urbanism nr. 1720/23.08.2017 privind realizarea de locuințe colective cu parter comercial.
- Aviz de oportunitate nr. 4/31.01.2018, privind solicitarea elaborării Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - „LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL, Str. Diogene FN, Arad”

Tema - program solicită amenajarea terenului care să cuprindă locuințe colective cu parter comercial și locuințe individuale, 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 carosabile în zonă
- Sistemizarea eficientă a terenului pentru asigurarea funcțiunilor ce vor ocupa zona.
- Respectarea zonelor de protecție față de utilitățile existente în zona amplasamentului și realizarea spațiilor verzi de protecție acolo unde este cazul.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Devierea rețelelor edilitare existente pe amplasament.
- b) Desfacerile platformei carosabile existente
- c) Sistemizare verticală a terenului.
- d) Construcții noi: clădire locuință colectivă și clădiri locuințe individuale
- e) Amenajarea acceselor pe parcele.
- f) Amenajarea platformelor cu locuri de parcare pe parcela cu locuința colectivă, a trotuarelor în incintă.
- g) Amenajarea spațiilor verzi din incintă și de pe parcela cu locuința colectivă.
- h) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare din zonă și rețele din incintă.
- i) Platforma gospodărească la locuința colectivă și amenajări tehnico-edilitare.
- j) Împrejmuire perimetrală parțială a incintei reglementate.

1.3 Surse documentare:

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și prevederile Ordonanței de urgență nr. 100/2016, ale Legii nr. 50.1991 cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Prezenta lucrare are la bază documentații și acte anterioare acestui studiu, privind informații referitoare la dezvoltarea zonei în cauză. Se menționează:

- PUG Municipiul Arad;
- Ridicare topografică, plan de amplasament, întocmit de către S.C. TOPOCONS SRL Arad;
- Aviz de oportunitate nr. 4 din 31.01.2018 eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Certificat de urbanism nr. 1720/23.08.2017, eliberat de către Primăria Municipiului Arad;

PREVEDERILE PUG și PUD APROBAT PENTRU ZONA CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI

Terenul pe care este propusă investiția și care face obiectul prezentului studiu, conform PUG-ului aprobat al municipiului Arad face parte din UTR 64-65.

Reglementările din PUG Arad au fost detaliate prin PUD „Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad” aprobat prin HCL nr. 17 din 23 ianuarie 2001.

PUD – Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad, stabilește ca zone și subzone funcționale:

- | | |
|------------|--|
| LM | zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+3 |
| LM 64-65 | subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban |
| IS | zonă pentru instituții publice și servicii de interes general |
| Isco 64-65 | subzonă construcții comerciale, prestări servicii |
| Isi 64-65 | subzonă construcții de învățământ |
| P | zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție |
| Pp 64-65 | subzonă parcuri |
| Ppp 64-65 | subzonă perdele de protecție |
| C | zonă pentru căile de comunicație și construcție și construcții aferente |
| Cf 64-65 | subzonă căi de comunicație feroviară |

Funcțiunea dominantă a zonei conform PUD aprobat este zonă rezidențială, iar funcțiunile complementare admise sunt: spații comerciale, prestări servicii, învățământ.

Conform PUD – Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad, terenul studiat face parte din zona pentru căile de comunicație (sens giratoriu).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei:

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de sud-est în Cartierul Subcetate.

Zona în care este amplasat terenul studiat a fost nu cu mult timp în urmă teren viran.

Și în prezent în imediata vecinătate a terenului sunt alte terenuri neconstruite.

Construcțiile existente în zonele adiacente au din punct de vedere al funcționalității urbane următoarele aspecte caracteristice: construcții predominant rezidențiale, cu spații comerciale și servicii și funcțiuni complementare zonei de locuit.

În zonă corpurile de clădiri existente au regim de înălțime P, P+1, P+2.

În prezent pe teren este amplasat un sens giratoriu prin care era prevăzut accesul dinspre strada Diogene la cartierul de locuințe propus prin PUD – Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad, cartier care nu s-a materializat decât în mică măsură. În acest moment locuințele individuale sau colective realizate au un al doilea acces carosabil din strada Pompei, acces care deservește locuințele existente.

Disfuncționalități ale zonei:

Domeniu	Disfuncționalități	Soluții
Circulație	Platforma carosabilă dimensionată pentru întreg cartierul propus prin PUD – “Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad” care nu a mai fost realizat decât în mică măsură, și care în configurația propusă este necesar a fi reconfigurată	Platforma carosabilă existentă pe teren va fi desfăcută parțial și refăcută pe noile trasee reglementate.
Echiparea edilitară	Rețele edilitare existente care nu mai corespund actualelor propuneri pentru ocuparea zonei, acestea necesitând a fi deviate sau re poziționate.	- re poziționarea canalizării pluviale existente și a gurilor de scurgere existente pe marginile actualei platforme carosabile - re poziționarea iluminatului stradal existent - re poziționarea altor rețele după necesități

2.2. Încadrarea în localitate:

Zona studiată este situată în partea de sud-est a municipiului Arad, în imediata apropiere a buclei Râului Mureș și la aproximativ 310m de acesta.

Terenul are la nord-est o zonă de locuințe construită veche și la sud-est o zonă de locuințe nou construită.

Zona este accesibilă dinspre strada Diogene, în partea de nord a parcelei.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord - carosabil str. Diogene
- Sud - teren viran CF 347998
- Vest - teren viran CF 301910
- Est - terenuri proprietate privată, locuințe și carosabil

Terenul studiat are suprafața de 3.268mp conform CF 347480 Arad și este încadrat în categoria de folosință curți construcții, în intravilan Arad.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este amplasat în apropierea râului Mureș ca element al cadrului natural.

Nu există riscuri naturale legate de zona studiată, perimetrul nefiind inundabil având în vedere că Mureșul este îndiguit. Pe acest amplasament nu au fost identificate perimetre de protecție pentru surse de alimentare cu apă (zone de protecție sanitară sau perimetre hidrogeologice ale surselor de alimentare cu apă, situri Natura 2000).

Orașul este la altitudinea medie de +110m față de nivelul Mării Negre.

Aradul este situat într-o zonă de climă temperat continentală cu un caracter moderat datorat influențelor oceanice.

Indicatorii cuantificabili care definesc caracteristicile climatice au următoarele valori și variații:

- radiația solară globală este de peste 112,5kcal/cm²/an.
- frecvența vânturilor dominante – mediile anuale dinspre SE - 13,7% și S - 13%, apoi cele dinspre N - 12,4%, NV - 10,7%, și SV - 10%. frecvența medie anuală a calmului - 21,3%. vitezele medii anuale pe cele opt direcții variază între 2,6 - 4,3m/s.
- s-au înregistrat deplasări relativ rare de aer arctic din nord, respectiv, foarte rar, de aer tropical-continental dinspre sud și sud-est.
- variații ușoare ale temperaturilor medii anuale.
- precipitațiile atmosferice au variat în intervalul 2009 – 2013 între 411,0 mm (2011) și 799,1 mm (2010)
- fenomenul de îngheț se înregistrează în proporție de 90% din ierni, cu durata medie de 40 de zile. fenomenul de “pod de gheață” apare mai rar, la cca 2 ani, și durează maxim 30 de zile.

Râul Mureș străbate orașul de la est la vest și cursul lui este la 230m de amplasamentul studiat.

Pe teritoriul Municipiului Arad riscurile naturale semnificative sunt cele referitoare la inundabilitate din cauza situării pe cursul Râului Mureș.

Județul Arad se află în zona a D, E și F a cutremurelor bănățene de tip intraplacă, cu epicentrul în zona Banloc, Județul Timiș (conform Planului de analiză și acoperire a riscurilor – Județul Arad, 2011). Municipiul Arad se încadrează în zona E, cu intensitate VII grade MSK.

Zona vulnerabilă la inundațiile produse prin revărsarea râului Mureș o reprezintă toată suprafața cuprinsă între digurile de apărare existente și malurile râului. Cele mai mari inundații s-au produs pe această suprafață în anii 1970, 1975, și 1981.

Zonele vulnerabile la inundațiile produse de apele interne se află în cartierele Gai, Bujac, Șega, Grădiște, Aradul Nou și Sânicolaul Mic.

În zona amplasamentului studiat, cursul Mureșului este îndiguit.

Zonele de risc seismic, conform prevederilor din Normativul P.100-92, situează Aradul în zona D cu indicatorii seismici: $K_s=1,0$ și $T_c=0,7$. Perioada de revenire 50 de ani.

Condițiile geotehnice.

Amplasamentul cercetat se situează în municipiul Arad, teren intravilan, pe str. Diogene FN având suprafața totală de 3268mp, identificat prin CF 347480 Arad.

Din punct de vedere geomorfologic terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative. Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări ne semnificative de ordinul a 0,20÷0,50m, având stabilitatea generală asigurată.

Stratificația este alcătuită din: umpluturi și sol vegetal până la 0,5÷0,7m; argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă până la 1,80m; praf argilos cafeniu plastic vârtoș până la 2,2m, urmat de praf nisipos argilos plastic vârtoș până la 2,6m; nisip grosier cafeniu la început cu liant, sub 3,3m nisip cu pietriș cafeniu ruginiu, cenușiu. Stratificația este reprezentată în profilul forajului – pl.2.

Apa subterană se situează la adâncimi de 4,0÷5,0m față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

Clima și regimul pluviometric

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie din Câmpia Aradului.

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

* Temperatura aerului:

- media lunară minimă: - 1° C – ianuarie;
- media lunară maximă: + 20° C÷21° C – iulie-august;
- temperatura minimă absolută: -35,3° C;
- temperatura maximă absolută: +40,0° C;
- temperatura medie anuală: +10÷12° C;

* Precipitații:

- media anuală: - 582 mm.
- valoarea medie anuală a umidității relative este de 76%

Apa subterană se situează la adâncimi de 4,0÷5,0m față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

Regimul eolian

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3m/s...4m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15%).

Conform zonării seismice după Normativul P-100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț $T_c=0,7$ sec. și un coeficient seismic $a_g=0,20g$.

Adâncimea de îngheț este de 0,70 – 0,80 m (conform STAS 6054-77).

RISCUL GEOTEHNIC – REDUS si CATEGORIA GEOTEHNICA 1.

2.4. Circulația

Parcela este accesibilă dinspre strada Diogene.

În extrasul CF 347480 Arad sunt întabulate următoarele sarcini:

- drept de servitute (CF 73196 Arad nr, cad 10040 și CF 73195 nr. cad 10039)
- drept de trecere (CF 73196 – nedefinitivă Arad nr. topo 219/1/1/1;219/2 – 219/6; 219/7/1; 219/7/3-6-2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63/3/35 nr. cad 10040 si CF nr. 73195 nedefinitivă Arad, nr. topo. 219/1/1/1;219/2-219/6;219/7/1;219/7/3-6/2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63/3/34 nr. cad.10039.

Zona carosabilă prevăzută în cadrul terenului va face legătura cu restul zonei construite existente spre strada Pompei.

Strada Diogene este de categoria a IV- folosință locală - cu 2 benzi de circulație. Nu sunt trasee ale transportului în comun.

Accesul la amplasamentul PUZ se realizează din strada Diogene printr-o intersecție existentă în T, cu un carosabil cu lățimea de 6,00m.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Terenul pe care se propune investiția este în proprietatea lui Văcariu Ionel și Parasca Maria Daniela. Terenul are o suprafață totală de 3.268mp conform CF nr. 347480 Arad. Terenul este înscris ca și „curți construcții” în intravilan.

➤ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

În vecinătatea amplasamentului, se disting următoarele zonificări funcționale:

- Zonă de locuire cu imobile cu regim de înălțime P - P+2E
- Hotel P+1
- Servicii, o serie de unități cu activitate în diverse domenii

➤ Relaționări între funcțiuni

Situația existentă relevă faptul că amplasamentul este situat într-o zonă în principal rezidențială, cu mici inserții ale unor imobile de servicii.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În partea de nord și est a amplasamentului există fond construit compus din locuințe individuale spre nord și locuințe individuale și colective spre est.

Spre sud și vest nu există în imediata apropiere fond construit.

➤ Aspecte calitative ale fondului construit.

Zona dinspre estul amplasamentului este o zonă rezidențială cu locuințe unifamiliale și colective cu regim de înălțime P+1E sau P+2E, nou construite cu materiale bune și aspect modern.

Zona dinspre nordul amplasamentului este o zonă rezidențială cu locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P și P+1E. Acestea sunt mai vechi, au aspectul clasic al locuințelor parter din anii 1960-1980. Printre aceste locuințe există inserții de locuințe recent construite sau încă în execuție al căror aspect este mai modern, iar materialele folosite sunt actuale.

➤ Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona este în principal o zonă de locuințe, dar este dotată cu o serie de servicii conexe variate și anume:

- Stație de distribuție carburanți
- Casă de tip familial
- Birouri – diverse
- Hotel
- Club sportiv

➤ Asigurarea cu spații verzi

În zona imediat învecinată, spațiul verde este reprezentat de zonele verzi din incintele existente, de zona verde de-a lungul malului râului Mureș, zona verde din jurul Pieței 13 generali, zone verzi neamenajate în imediata apropiere. Mare parte din construcțiile existente în vecinătatea imediată au fost realizate recent pe baza unor documentații de urbanism (PUD sau PUZ) ale căror caracteristici aprobate respectă legislația în vigoare referitoare la POT, CUT, asigurarea spațiilor verzi, parcărilor necesare, etc.

➤ Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

- Cutremure de pământ:

Conform PATJ Arad zona studiată face parte din zona de intensitate seismică MSK 7 (conform STAS 11.100/1993) cu perioada de revenire de 50 ani, și din zona seismică „D” cu indicatorii seismici: $K_s=1,0$ și $T_c=0,7$ (conform normativului P100-1/2013).

- Inundații:

Zona vulnerabilă la inundațiile produse prin revărsarea râului Mureș o reprezintă toată suprafața cuprinsă între digurile de apărare existente și malurile râului.

Cele mai mari inundații s-au produs pe această suprafață în anii 1970, 1975, și 1981. Zonele vulnerabile la inundațiile produse de apele interne se află în cartierele Gai, Bujac, Șega, Grădiște, Aradul Nou și Sânicolaul Mic. În zona amplasamentului studiat, cursul Mureșului este îndiguit.

- Alunecări de terenuri:

Alunecările de teren nu reprezintă un risc semnificativ pe teritoriul municipiului Arad.

➤ Principalele disfuncționalități:

- Platforma carosabilă dimensionată pentru întreg cartierul propus prin PUD – “Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad” care nu a mai fost realizat decât în mică măsură, și care în configurația propusă este necesar a fi reconfigurată.
- Rețelele edilitare existente care nu mai corespund actualelor propuneri pentru ocuparea zonei, acestea necesitând a fi deviate sau re poziționate.

➤ Zone de protecție impuse pe terenul studiat:

Nu sunt impuse zone de protecție față de anumite obiective sau rețele de utilități. Zona nu face parte din zona protejată a municipiului Arad.

2.6. Echiparea edilitară

Pe strada Diogene și pe carosabilul care face legătura cu strada Pompei există toate utilitățile necesare echipării edilitare.

Alimentarea cu apă

În zona amplasamentului există rețele de apă aparținând sistemului de alimentare cu apă a municipiului Arad. Astfel, paralel cu strada Cetății există o arteră de apă potabilă Dn500mm, iar spre sud paralel cu CF Arad - Timișoara la circa 50m există o arteră de apă Dn 500mm.

De asemenea pe strada care face legătura cu strada Pompei, în zona nou construită, există alimentare cu apă a imobilelor existente, rețeaua de alimentare fiind amplasată în zona verde pe ambele părți ale carosabilului.

Canalizare menajeră și pluvială

În apropierea amplasamentului există un colector menajer din tuburi de beton Dn1.000mm care descarcă în stația de pompare SP8 a sistemului de canalizare a Municipiului Arad.

Pe strada care face legătura cu strada Pompei, în zona nou construită, există canalizare menajeră și pluvială.

În zona amplasamentului sunt în funcțiune rețele de canalizare menajeră și pluvială. În lateralul carosabilului există rigole de scurgere a apelor pluviale.

Pe parcela PUZ exista un cămin de canalizare care va fi relocat, în funcție de soluția finală la faza DTAC.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Diogene zona veche trece o linie electrică aeriana de 0,4kV.

Pe amplasament există:

- un post de transformare.
- LES 20KV de la postul trafo de pe amplasament la rețeaua existentă pe str. Diogene;
- LES 0,4KV de la postul de transformare de pe amplasament spre locuințele existente de-a lungul carosabilului care face legătura în sud cu str. Pompei.

Alimentarea cu gaze naturale

La 75m de amplasament, spre sud-vest, există conductă de transport gaze înaltă presiune Ø400mm, Fântânele – S.R.M.P. Arad.

Pe strada Cetății există în funcțiune o rețea de gaze naturale de presiune medie de Ø500mm care transportă gazele spre stațiile de reglare - măsurare de sector din zonă.

De asemenea pe strada Diogene și pe carosabilul spre str. Pompei există alimentare cu gaze naturale.

Conform avizului Delgaz Grid nr. 218/12.03.2018, pe amplasament exista rețea de gaze naturale PE 63 care traversează dinspre est spre vest și face legătura și cu alimentarea cu gaze a locuințelor adiacente carosabilului spre sud spre str. Ovidiu.

Telefonie:

Conform avizului Telekom nr. 502 /13.11.2018, pe amplasament nu exista rețele de telefonie ale Telekom.

2.7. Probleme de mediu:

Terenul în studiu are categoria de folosință de curți construcții.

Problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize a problemelor existente de mediu în zona analizată se referă cu precădere la:

- Relația cadru natural - cadru construit
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de circulație și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

- **RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT**

Terenul pe care se propune investiția este amplasat într-un cadru construit constituit, având la dispoziție toate utilitățile necesare la limita proprietății.

Relieful de câmpie al Aradului permite o desfășurare a zonei construite fără restricții de relief datorate declivităților mari, dar în același timp duce la o desfășurare plată, fără puncte de interes care să determine silueta orașului, respectiv a zonei studiate.

Elementul restrictiv în desfășurarea zonei construite este cursul sinuos al râului Mureș, care determină o anumită sinuozitate a zonelor construite din imediata lui apropiere.

- **MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE CIRCULAȚIE ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ**

- **sistemul căilor de circulație din zonă este compus din:**
 - strada Diogene;
 - carosabil de legătura între str. Diogene și str. Pompei;
 - strada Pompei;
 - strada Micșunelelor;

Acestea sunt străzi cu un trafic normal, care nu produce ambuteiaje și staționări de mașini în mers care să determine zone cu concentrații de gaze arse.

- **categoriile echipării edilitare:**
 - în zonă există toate rețelele edilitare necesare alimentării oricărui obiectiv nou (apă rece menajeră, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică și gaze naturale)

- aceste rețele existente sunt rețele orășenești de distribuție și nu prezintă riscuri pentru zonă astfel încât să fie necesare măsuri de protecție.
- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE
 - **Riscuri naturale:**
 - seismicitate: Terenul studiat face parte din zona seismică „D” cu indicatorii seismici: $K_s=1,0$ și $T_c=0,7$ (conform normativului P100-1/2013)
 - geotehnic: risc geotehnic redus
 - inundații: Zona vulnerabilă la inundațiile produse prin revărsarea râului Mureș o reprezintă toată suprafața cuprinsă între digurile de apărare existente și malurile râului. Cele mai mari inundații s-au produs pe această suprafață în anii 1970, 1975, și 1981. Zonele vulnerabile la inundațiile produse de apele interne se află în cartierele Gai, Bujac, Șega, Grădiște, Aradul Nou și Sânicolaul Mic. În zona amplasamentului studiat, cursul Mureșului este îndiguit.
 - alunecări de teren: Nu este cazul.
 - **Riscuri antropice (tehnologice și industriale): se pot face referiri la**
 - Accidente datorate accidentelor chimice rezultate din procesul tehnologic, în cazul de față – nu este cazul.
 - Incendii de mari proporții – pentru evitarea acestora vor respecta toate cerințele de securitate la incendiu care vor fi stabilite în funcție de conformarea construcțiilor și de activitatea care se va desfășura în clădiri;
 - Accidente majore pe căile de comunicații – pentru evitarea acestora se va respecta semnalizarea circulației rutiere. La 190m de amplasament se află linia de cale ferată spre gara Arad Nord, cale ferată cu limitare de viteză.
- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Pe teren sau în apropiere nu există valori de patrimoniu, clădiri, zone protejate sau situri arheologice.

2.8. Opțiuni ale populației:

În cadrul etapei de elaborare a primei versiuni a planului vor fi publicate două anunțuri în mass-media privind elaborarea primei versiuni a planului și declanșarea etapei de încadrare conform H.G. nr. 1076-2004, în vederea deciziei de supunere sau nu a planului la procedura de evaluare de mediu.

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, se vor efectua următoarele activități în cadrul etapei a 2-a – etapa de elaborare a propunerilor PUZ:

- A fost publicat anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Arad și la sediul acesteia în data de 08.01.2018;
- Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 08.01.2018÷18.01.2018;
- A fost publicat anunțul etapa II, privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Arad și la sediul acesteia în data de 09.07.2018;

- Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 09.07.2018 – 23.07.2018;
- Titularii PUZ, Văcariu Ionel și Parasca Maria Daniela, au amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, în etapa I și II, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru;
- Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate – SC Tineretului TM SRL, SC Casarom Arad SRL, Frențiu Mircea și Frențiu Livia Florica, SC Tehnodomus SA, Tarce Viorica, Gangan Stelian și Ramona, Horeanu Loredana și Claudiu Szkokan Ștefan. Au fost înregistrate două sesizări, una din partea D-nei Horeanu Loredana și una din partea SC Tineretului TM SRL, referitoare la limitarea accesului pe proprietățile acestora prin amplasarea de locuri de parcare în apropierea proprietății dâșilor. De asemenea SC Tineretului TM SRL mai face obiecție la înălțimea propusă pentru locuința colectivă. Prin răspunsul inițiatorilor documentației PUZ se arată că proprietățile D-nei Horeanu Loredana și cea SC Tineretului TM SRL nu au avut niciodată front stradal în locația în care sunt amplasate parcurile, și terenurile acestora nu beneficiază de vreun drept de trecere care să fie legal notat asupra imobilului proprietatea inițiatorilor PUZ. Legat de înălțimea clădirii de locuințe colective și amplasarea acesteia față de proprietatea SC Tineretului TM SRL, aceasta este conformă cu distanțele stabilite prin avizul de oportunitate și care exced limitările din RGU și anume „retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite la minim H/2 din înălțimea maximă a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei”. Toate obiecțiunile și toate răspunsurile inițiatorilor, elaboratorilor și ale serviciilor juridic, a Direcției Patrimoniu, Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat sunt cuprinse în Raportul informării și consultării publicului etapa a 2-a – Consultare asupra propunerilor preliminare nr. ad.50607/A6/10.10.2018.
- Au fost publicate două anunțuri privind declanșarea primei versiuni a planului în 11.12.2018 și în 14.12.2018 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- A fost publicat în presă anunțul titularului privind decizia etapei de încadrare a APM Arad, în 30.01.2019;
- A fost publicat pe pagina proprie de internet a APM Arad, în 28.01.2019, decizia etapei de încadrare privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Se va încerca echilibrarea intereselor beneficiarului cu condițiile în care legislația permite realizarea acestui obiectiv, ținând cont de toate aspectele generate de condițiile date de amplasament.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Ridicarea 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 drumurile de acces. De asemenea, sunt indicate echipările edilitare existente pe parcelă și în zona studiată. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

Studiul geotehnic: a fost întocmit de către SC GEOPROIECT SRL, respectiv de ing. Prahoveanu Adrian.

În urma realizării prospecțiunilor de teren s-a realizat un foraj și a fost identificată următoarea succesiune stratigrafică (cota 0,0 m fiind cota terenului natural din punctul de execuție al forajului):

- * umpluturi și sol vegetal de 0,70 m (0,00 m-0,70 m);
- argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă de 1,10 m grosime (0,70 m-1,80 m);
- praf argilos cafeniu plastic vârtoș de 0,40 m grosime (1,80 m-2,20 m);
- praf nisipos argilos cafeniu plastic vârtoș de 0,40 m grosime (2,20 m -2,60 m);
- nisip grosier cafeniu, la început cu liant în masă, de 0,70 m (2,60 m-3,30 m);
- nisip cu pietriș ruginiu cenușiu de 1,70 m (3,30 m-5,00 m); Strat neepuizat.

APA SUBTERANĂ – se situează la adâncimi de -4,00÷-4,50m față de CTN.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș. Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp.

Având în vedere condițiile menționate, se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0,90m, pe stratul de argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă.

Adâncimile optime de fundare și presiunile admisibile de calcul ale terenului de fundare, vor fi stabilite pe baza studiilor ce se vor întocmi, adaptate și corectate în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectelor propuse. Se recomandă executarea cel puțin a câte 1 foraj pentru fiecare obiect / max. 1000mp care se va proiecta.

În conformitate cu Normativul NP 074/2013, din punct de vedere al riscului geotehnic, terenul se încadrează la:

- condiții de teren	<i>terenuri bune</i>	2 puncte
- apa subterană	<i>fără epuismențe</i>	1 punct
- categoria de importanță	<i>normală</i>	3 puncte
- vecinătăți	<i>fără riscuri</i>	1 punct
- încadrare NP100-1/2013	<i>ag=0,20g; Tc=0,7s</i>	1 punct
Total		9 puncte

adică RISC GEOTEHNIC REDUS în Categoria geotehnică 1.

Elemente de temă: Tema de proiectare solicită amenajarea unei incinte cu destinația locuire colectivă cu spații comerciale la parter și locuințe individuale. Imobilele vor avea regim de înălțime de la P la P+3. Incinta va cuprinde imobilele propriu-zise, zone verzi, zone carosabile și platforme de parcare.

Terenul pe care se propune investiția este în proprietatea lui Văcariu Ionel și a lui Parasca Maria Daniela.

Terenul este intravilan, curți construcții.

În extrasul CF 347480 Arad sunt întabulate:

- drept de servitute (CF 73196 Arad nr, cad 10040 si CF 73195 nr. cad 10039)
- drept de trecere (CF 73196 – nedefinitivă Arad nr. topo 219/1/1/1;219/2 – 219/6; 219/7/1; 219/7/3-6-2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63/3/35 nr. cad 10040 si CF nr. 73195 nedefinitivă Arad, nr. topo. 219/1/1/1;219/2-219/6;219/7/1;219/7/3-6/2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63/3/34 nr. cad.10039.

Funcțiunea propusă prin documentația de inițiere este cea de locuire - funcțiune predominantă în zonă - și funcțiuni complementare – comerț, servicii.

3.2. Prevederi ale PUG privind funcțiunea solicitată

În PUG-ul municipiului Arad, această zonă este o zonă rezidențială și funcțiuni complementare.

Reglementările din PUG Arad au fost detaliate prin PUD „Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad” aprobat prin HCL nr. 17 din 23 ianuarie 2001.

PUD – Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad, aprobat cu HCLMA nr. 17/23.01.2001 stabilește ca funcțiune principală cea rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+3 și funcțiuni complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de câmpie. Terenul este plan.

La o distanță de 310m se află cursul Râului Mureș cu oglinda de apă și zona de parc care o însoțește. Acestea vor constitui peisajul vizibil de la etajele superioare ale imobilelor.

Prin reglementările urbanistice, zona studiată nu va schimba caracterul reliefului natural.

3.4. Modernizarea circulației.

Rezolvarea circulației și a accesului carosabil pe teren se propune astfel:

Se va renunța la sensul giratoriu existent care era menit să deservească o zonă de locuire mult mai întinsă decât cea ce există astăzi. Reducerea zonei de locuire și posibilitatea ca aceasta să fie accesată și din alte direcții (str. Pompei), implică o subutilizare a sensului giratoriu care nu își mai are rostul.

În locul sensului giratoriu se va menține continuitatea străzii Diogene cu carosabilul existent spre str. Pompei, printr-o bretea carosabilă de 6,00m lățime. Aceasta va face legătura cu zona construită existentă la sud de amplasamentul studiat.

Aliniat cu limita de proprietate spre N și V se va realiza o circulație carosabilă de 3,5m lățime care va deservii locuințele propuse, facilitând accesul la platformele de parcare, accesul autovehiculelor de aprovizionare pentru spațiile comerciale și al autovehiculelor de colectare a gunoiului menajer.

De asemenea se va realiza o circulație carosabilă cu lățimea de 3,5m cu trotuar de 1,0m lățime de-a lungul limitei de proprietate între punctele 46-49 spre SV. Această bandă de circulație va deservi locuințele individuale care se desfășoară de-a lungul ei. În cazul în care zona adiacentă parcelei studiate se va dezvolta, această bandă de circulație va putea face legătura cu zonele care vor fi propuse a se construi și va putea fi dublată de o a doua bandă realizată pe terenurile învecinate, înscrise în CF 349595 și CF 347998. Pentru aceasta se va institui o interdicție temporară de construire, marcată în planșa 02A – „Reglementări urbanistice – Zonificare”, pentru a se putea dezvolta cea de-a doua bandă de circulație, în caz de necesitate.

Se vor amenaja locuri de parcare pentru parcela cu locuințe colective și spații comerciale la parter, amplasate la minim 5,00m distanța de ferestrele camerelor de locuit. De asemenea în interiorul fiecărei parcele individuale se va amenaja câte un loc de parcare.

Accesul vehiculelor cu tonaj peste 3,5to, în special în perioada de execuție, va respecta legislația pentru drumurile publice OG 43/1997 republicată cu completările și modificările ulterioare și HCL al municipiului Arad nr. 303/2016 cu referință în special la art. 12 lit.h.

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

Prezenta documentație are ca obiect realizarea investiției „Locuință colectivă cu parter comercial și locuințe individuale” amplasată în intravilanul municipiului Arad, în Cartier Subcetate strada Diogene FN.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Schimbarea funcțională din zonă rezervată căilor de comunicație (PUD 2001) în zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

- Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Stabilirea funcțiilor permise și stabilirea de reglementări specifice zonei rezidențiale.
- Reglementarea procentului de ocupare și a coeficientului de utilizare a terenului.
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil și pietonal la teren, stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi.
- Propunerea infrastructurii tehnico-edilitare în vederea asigurării utilităților necesare investiției.

Se propune amenajarea terenului în suprafață de 3.268mp prin realizarea unei zone rezidențiale cu destinația de locuire colectivă cu spații comerciale și locuințe unifamiliale.

Pentru terenul propus se propune următoarea zonificare:

- Teren destinat unui imobil - locuințe colective cu parter comercial;
- Terenuri destinate locuințelor individuale izolate sau cuplate, 3 loturi;
- Terenuri destinate circulației carosabile, platformelor de parcare, trotuarelor.
- Terenuri destinate spațiilor plantate sub forma de spații verzi amenajate
- Terenuri destinate construcțiilor edilitare.

Intervențiile urbanistice se referă la parcelarea terenului, realizarea unor drumuri de incintă necesare circulațiilor, amenajare de spații verzi.

Construcțiile propuse vor avea funcțiunea principală de locuire (colectivă și individuală), fiind admise și funcțiuni complementare în imobilul de locuințe colective (comerț, birouri).

Incinta studiată va fi împărțită în 4 parcele de locuințe. Parcelele pentru locuințe individuale sau cuplate vor avea o suprafață de minim 200mp și un front stradal de minim 12,0m. Suprafața totală a celor patru parcele va fi de 1583,50mp.

POT va fi de 40% pe fiecare parcelă.

Se propun limite de construibilitate (zone de implantare a construcțiilor), în interiorul parcelelor, ținând seama de dimensiunea, forma și poziționarea acestora.

Restul terenului din incintă va forma parcela nr. 5 destinată circulațiilor, spațiilor verzi și rețelelor edilitare.

Reglementari pe fiecare parcelă:

PARCELA 1:

- Va avea suprafața de 932,00 mp
- Zona construibilă va avea suprafața de 631,60 mp
- Va fi destinată locuirii colective cu spații comerciale la parter
- Retragerile zonei de implementare a construcției față de limitele parcelei vor fi:
 - 1,50m față de limita parcelei spre est
 - 2,80m față de limita parcelei spre vest
 - 6,0m față de limita sudică
 - 2,80m față de limita spre nord.
- Suprafața construibilă va fi ocupată în limita POT maxim admisibil pe parcelă (40%).
- Regimul de înălțime pentru locuire colectivă cu spații comerciale la parter va fi maxim P+3E
- Se vor amenaja parcări pe parcela 1 astfel:
 - câte un loc de parcare la fiecare apartament și anume 14 locuri (numărul exact va rezulta la faza DTAC).
 - Pentru spațiile comerciale se vor amenaja separat un număr de 6 locuri de parcare, 2 pentru clienți și 4 pentru personalul angajat, conform Regulamentului general

de urbanism care prevede un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată de spații comerciale/prestări servicii până în 400mp.

- Spațiul verde amenajat va fi de 2mp/locuitor la care se va adăuga un minim de 2% din suprafața parcelei pentru spațiile comerciale.
- POT maxim parcela 1 = 40%
- CUT maxim parcela 1 = 1,6

PARCELA 2:

- Va avea suprafața de 214,5 mp
- Zona constructibilă va avea suprafața de 170,5mp
- Va fi destinată locuirii individuale - izolate sau cuplate
- Retragerile zonei de implementare a construcției față de limitele parcelei vor fi:
 - 2,0m față de limita spre vest
 - 1,0m spre nord
 - 0,0m spre sud și est
- Suprafața constructibilă va fi ocupată în limita POT maxim admisibil pe parcelă (40%).
- Regimul de înălțime pentru locuirea individuală va fi maxim P+1E+M
- Se va amenaja 1 loc de parcare în incintă
- Spațiul verde amenajat va fi de minim 2mp/locuitor (considerând un minim de trei persoane pe lot va rezulta un minim de 6,0mp spațiu verde)
- POT maxim parcela 2 = 40%
- CUT maxim parcela 2 = 1,2

PARCELA 3:

- Va avea suprafața de 214,5 mp
- Zona constructibilă va avea suprafața de 170,5mp
- Va fi destinată locuirii individuale - izolate sau cuplate
- Retragerile zonei de implementare a construcției față de limitele parcelei vor fi:
 - 2,0m față de limita spre vest
 - 1,0m spre sud
 - 0,0m spre nord și est
- Suprafața constructibilă va fi ocupată în limita POT maxim admisibil pe parcelă (40%).
- Regimul de înălțime pentru locuirea individuală va fi maxim P+1E+M
- Se va amenaja 1 loc de parcare în incintă
- Spațiul verde amenajat va fi de minim 2mp/locuitor (considerând un minim de trei persoane pe lot va rezulta un minim de 6,0mp spațiu verde)
- POT maxim parcela 3 = 40%
- CUT maxim parcela 3 = 1,2

PARCELA 4:

- Va avea suprafața de 222,50 mp
- Zona constructibilă va avea suprafața de 156,90mp
- Va fi destinată locuirii individuale - izolate
- Retragerile zonei de implementare a construcției față de limitele parcelei vor fi:
 - 2,0m față de limita spre vest și sud
 - 1,0m spre nord
 - 0,0m spre est
- Suprafața constructibilă va fi ocupată în limita POT maxim admisibil pe parcelă (40%).

- Regimul de înălțime pentru locuirea individuală va fi maxim P+1E+M
- Se va amenaja 1 loc de parcare în incintă
- Spațiul verde amenajat va fi de minim 2mp/locuitor (considerând un minim de trei persoane pe lot va rezulta un minim de 6,0mp spațiu verde)
- POT maxim parcela 4 = 40%
- CUT maxim parcela 4 = 1,2

PARCELA 5

- Va avea suprafața de 1.684,50mp
- Va fi destinată circulațiilor (carosabile, pietonale), platformelor de parcare, spațiilor verzi și zonei edilitare.
- Spațiul verde amenajat va fi de 138,00mp.
- Pe aceasta parcelă se instituie o zonă de interdicție temporară de construire, marcată cu hașură în planșa, 02A – ”Reglementări urbanistice – zonificare” și în planșa 04A – ”Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor”.
- În funcție de înțelegerile stabilite cu autoritățile locale această parcelă va putea trece ca domeniul public în administrarea acestora.

Incinta studiată va fi zonificată în următoarele zone funcționale aflate în limitele de proprietate:

L – UNITATE FUNCȚIONALĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

L.1 – subunitate funcțională – imobile locuire colectivă cu funcțiuni complementare comerț.

- Destinată construirii unui imobil P+3E, cu spații pentru comerț incluse.
- Se propune un regim de înălțime maxim de P+3E.
- La nivelul parterului, se vor amenaja spații comerciale.
- În imobil se vor amenaja un număr de apartamente care va putea varia în funcție de numărul de camere dorit de investitor. Se consideră un număr maxim de 12-14 apartamente.
- Spațiile comerciale dezvoltate la parter se vor încadra în zona constructibilă și vor avea un număr de angajați care se prezumă a fi de maxim 8 persoane.
- Se va aloca o suprafață pentru zone verzi de 2mp pentru fiecare locatar. Se va ține cont de aceasta la proiectarea soluției finale când se va putea calcula exact numărul de apartamente, respectiv se va cunoaște suprafața ocupată de spațiile comerciale. La faza de PUZ se va evalua suprafața de spații verzi la numărul de 14 apartamente (reprezentând aproximativ 42 persoane x 2mp/persoana = 84mp). Spațiile verzi care revin spațiilor comerciale vor reprezenta conform RGU minim 2% din suprafața terenului corespunzător (suprafața ocupată de spațiile comerciale reprezintă maxim 1/3 din total respectiv 1.089mp din care 2% = 21,8mp)

L.2 - L.3 – subunități funcționale – locuințe unifamiliale izolate/cuplate

- Destinate construirii unor imobile – locuințe individuale izolate/cuplate
- Regim de înălțime maxim de P+1E+M
- Se va amenaja minim un loc de parcare în incintă
- Se va aloca o suprafață pentru zone verzi de minim 2mp pentru fiecare locatar.

L.4 – subunitate funcțională – locuință unifamilială izolată

- Destinate construirii unui imobil – locuință individuală izolată
- Regim de înălțime maxim de P+1E+M
- Se va amenaja minim un loc de parcare în incintă
- Se va aloca o suprafață pentru zone verzi de minim 2mp pentru fiecare locatar.

C1 – Subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, acces rutier și pietonal

- Destinată amenajării bretelei carosabile de acces și legătura dinspre str. Diogene spre partea de sud a zonei pentru deservirea construcțiilor propuse și a celor existente la sud de incintă, pentru care s-a întabulat drept de servitute (CF 73196 Arad nr, cad 10040 și CF 73195 nr. cad 10039) și drept de trecere (CF 73196 – nedefinitivă Arad nr. topo 219/1/1/1;219/2 – 219/6; 219/7/1; 219/7/3-6-2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63/3/35 nr. cad 10040 și CF nr. 73195 nedefinitivă Arad, nr. topo. 219/1/1/1;219/2-219/6;219/7/1;219/7/3-6/2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63/3/34 nr. cad.10039.

C2 – Subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, carosabil, trotuare

- Destinată amenajării legăturii carosabile și pietonale spre zona de sud a terenului, pentru accesul la parcelele 2,3 și 4 și care face legătura cu breteaua din subzona C1.

C3 – Subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, carosabil

- Destinată amenajării legăturii carosabile pe partea de nord vest a terenului, pentru accesul la parcela 1 și la zona de parcare amenajată pe parcela 1.

C4 - C5 – Subunități funcționale destinate amenajării parcărilor

- Destinate amenajării unor zone de parcări la nivel.

SP1 – SP2 Subunitate funcțională – destinată amenajării spațiilor verzi

- Destinată amenajării spațiilor verzi pe teren, în afara parcelelor cu funcția de locuire constituite, care se referă la spațiile verzi cu rol estetic și de protecție – cu arbori înalți, medii și gazon.
- Se propune o suprafață totală de spații verzi de 138,00mp.

TE1 - Subunitate funcțională – destinată echipării tehnico-edilitare

- Destinată amplasării echipării edilitare din incintă – post trafo existent. Acesta este o construcție în anvelopă de beton și ocupă 10mp. Pe lângă această construcție este alocată o suprafață suplimentară pentru amplasarea unor construcții edilitare subterane necesare funcționării rețelelor edilitare și alimentării cu utilități a imobilelor propuse.

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONA STUDIATĂ DETALIAȚ ÎN INCINTĂ

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Teren viran	6.360	53,00	4.508	37,57	1.852	56,67	0	0,00
Carosabil și trotuare în afara parcelelor de locuințe	2.401	20,01	2.501	20,84	1.406	43,02	1.506	46,09
Zona locuințe individuale	2.854	23,78	3.506	29,22	0	0,00	652	19,95
Zona locuințe colective+comerț	0	0,00	932	7,77	0	0,00	932	28,52
Zone verzi amenajate în afara parcelelor de locuințe	375	3,13	513	4,27	0	0,00	138	4,22
Zona construcții edilitare	10	0,08	40	0,33	10	0,31	40	1,22
TOTAL:	12.000	100,00	12.000	100,00	3.268	100,00	3.268	100,00

Se stabilesc următorii **indicatori urbanistici** pentru obiectivele propuse:

INDICI URBANISTICI- REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA PE FIECARE PARCELA		Propus
Parcela 1	Locuințe colective P+3E POT maxim admis CUT maxim admis	40% 1,6
Parcela 2	Locuință individuală izolată sau cuplată P+1E+M POT maxim admis CUT maxim admis	40% 1,2
Parcela 3	Locuință individuală izolată sau cuplată P+1E+M POT maxim admis CUT maxim admis	40% 1,2
Parcela 4	Locuință individuală izolată P+1E+M POT maxim admis CUT maxim admis	40% 1,2

L. – unitate funcțională – locuire cu funcțiuni complementare - comerț

$$St = 3.268mp \quad Ac \max = 633mp \quad Ac \text{ desf max} = 2273mp$$

$$S \text{ sp verzi în afara parcelelor} = 138mp = 4,22\%$$

$$S \text{ platforme carosabile și trotuare} = 1.506mp = 46,09\%$$

$$S \text{ construcții edilitare} = 40mp = 1,22\%$$

- Retragerile față de limitele de proprietate vor fi de stabilite astfel încât să fie asigurat potențialul de dezvoltare pentru zonele învecinate și anume minim H/2 din înălțimea maximă a clădirilor propuse, față de limitele laterale și posterioară ale parcelei.
- Se vor respecta orice restricții referitor la retragerea clădirii față de rețele edilitare sau drumuri, impuse de către avizatori.
- Împrejmuirea amplasată pe limita de proprietate nu va depăși înălțimea de 2,20 m.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZAREA:

Imobilele vor avea regim de înălțime de la P+1E+M la P+3(locuința colectivă). Incinta va cuprinde imobilele propriu-zise, zone verzi, zone carosabile și platforme de parcare.

Alimentarea cu apă rece a investiției se va asigura de la rețele de apă din zonă, conform avizelor de branșament și de racord canal, care vor fi emise de către Compania de Apă, Arad.

Branșamentele de apă la fiecare parcelă se vor executa din țevă de polietilena de înaltă densitate PE HD 80 Dn 63 mm.

Pentru fiecare parcelă se va prevedea apometru, iar în locuința colectivă pentru fiecare apartament se va monta contor de apă individual, Dn. ½”, amplasat în nișă în casa scării.

Apa caldă menajeră necesară se va prepara în fiecare apartament prin centralele termice proprii pe gaz.

Rețelele de canalizare menajeră și pluvială existente în incintă vor fi deviate astfel încât să fie amplasate pe domeniul public – carosabil sau în zona verde. Apele uzate menajere și pluviale din incintă vor fi colectate și evacuate gravitațional în rețelele de canalizare menajeră și pluvială, propuse în incintă. Noile trasee ale acestora se vor racorda la rețelele municipale existente pe strada carosabilă din sud-estul amplasamentului, care face legătura cu str. Pompei.

Evacuarea apelor uzate se va realiza în sistem separativ.

Racordurile de canalizare se vor executa din tuburi din PVC pentru canalizări exterioare SN4, cu mufă și garnitură de etanșare Dn. 160-250 mm, montate în strat de nisip cu panta minimă de 0,5%, spre rețelele de canalizare existente.

Pe racordurile de canalizare se vor executa cămine de vizitare din tuburi de beton cu mufă sau se vor utiliza cămine de vizitare din polietilenă carosabile.

Apele pluviale de pe platforma carosabilă din incintă vor fi colectate în rigole acoperite carosabile, vor fi trecute prin separator de produse petroliere și nisip și apoi vor fi evacuate la rețeaua stradală existentă în zonă.

Apele uzate menajere și apele pluviale evacuate în rețelele de canalizare vor corespunde prevederilor NTPA 002/2002 și respectiv NTPA 001/2002 .

Instalații sanitare interioare

În blocul de locuințe colective, apartamentele vor fi dotate cu:

- camere de baie, în care se vor monta: lavoare, WC-uri, căzi de baie sau duș și racorduri pentru mașina de spălat rufe.
- bucătărie cu spălător de vase.

Pentru spațiile comerciale sunt prevăzute 2 grupuri sanitare, fiecare având; lavoar, WC și cadă de duș.

Pentru locuințele individuale sunt prevăzute următoarele dotări:

- camera de baie cu lavoar, cadă de baie, WC, bideu și racorduri pentru mașina de spălat rufe;
- grup sanitar cu lavoar, cadă de duș, WC;
- grup sanitar de serviciu cu lavoar și WC;
- bucătărie cu spălător de vase;

Echiparea cu obiecte sanitare se va face conform STAS 1478, iar amplasarea acestora conform STAS 1504.

Materialele propuse pentru realizarea instalațiilor sunt:

- țevi din polietilena multistrat PEX sau țevi din cupru pentru conductele de apă rece și caldă.
- tuburi din polipropilena de scurgere PP Dn. 40-110 mm, pentru conductele interioare de canalizare menajeră și pluvială.

- țeavă din polietilenă de înaltă densitate PE ID PE 80 Dn. 90, 63 și 32 mm, Pn. 6, pentru racordul de apă rece.
- tuburi din PVC, SN4, pentru canalizări exterioare Dn. 160-250 mm.

Pentru conductele de canalizare menajeră și pluvială sunt prevăzute tuburi din polipropilenă (P.P.), PVC KG pentru scurgerea apelor uzate sanitare.

Tuburile din polipropilenă trebuie să răspundă normelor de calitate, standardelor de formă și să se încadreze privind rezistența și condițiile de montaj în prevederile normativelor NP 003-96 și I 1-78 pentru conductele de scurgere din P.P. și PVC KG.

Conform Normativ P 118/2-2013, capitol 4. pentru stingerea din interior a incendiului nu sunt necesari hidranți interiori.

Conform SR 1343/1/2006, tabel 4, pentru stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de apă de 5 l/s, clădirea încadrându-se, la până la 4 niveluri, iar cartierul în care este amplasată are până la 5000 de locuitori, rețeaua de apă trebuie să asigure necesarul de apă pentru stingerea incendiului

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE:

Pentru alimentarea obiectivelor propuse cu gaze naturale se vor executa lucrări de:

- deviere a rețelelor existente în afara loturilor propuse.
- prelungire a rețelelor de gaze naturale existente pe strada carosabilă dinspre sud-estul incintei care face legătura cu str. Pompei.
- Realizarea la fiecare parcelă a unui bransament la rețeaua stradală propusă.
- Realizarea unei instalații de utilizare gaze naturale interioare și amplasarea a câte unei centrale pe gaz pe fiecare parcelă la fiecare locuință, respectiv la fiecare apartament în locuința colectivă.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ:

Iluminatul stradal se va realiza prin devierea rețelelor de iluminat stradal existente, urmărind noul traseu al carosabilului propus.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face de la rețeaua stradală existentă pe strada Diogene, din postul de transformare existent în incintă. De la postul de transformare se va realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune, prin cabluri electrice montate subteran până la fridele de bransament.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune, atât pentru clădiri cât și pentru iluminatul incintei.

REȚELE DE TELECOMUNICAȚII:

Racordarea la rețele de comunicații - Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin extinderea rețelelor existente pe strada carosabilă care face legătura cu str. Pompei. Bransamentele de telecomunicații se vor poza subteran până la punctul de racord al fiecărei clădiri.

DEȘEURILE MENAJERE:

Pentru parcelele cu locuințe individuale, deșeurile menajere vor fi depozitate în europubele și vor fi preluate de către firme specializate, care au contract de salubritate în zonele din municipiul Arad.

Pentru parcela pe care este propusă clădirea cu locuințe colective se va prevedea o platformă gospodărească amplasată la minim 10m distanță de ferestrele locuințelor. Platforma va fi

împrejmuită, va avea o pardoseală impermeabilizată și la care se va asigura o pantă de scurgere și va avea sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platforma va fi dimensionată în funcție de numărul final de utilizatori (nr. de apartamente din clădirea de locuințe colective și spațiile comerciale).

3.7. Protectia mediului

Funcțiunea propusă prin PUZ și anume locuire colectiva cu spații comerciale și locuințe individuale, nu este poluantă.

Singurele elemente poluante pot proveni de la modul de depozitare a deșeurilor menajere și de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere de la autoturismele parcate pe amplasament.

Pentru prevenirea acestor poluări accidentale se vor lua măsurile corespunzătoare și anume:

- Deșeurile menajere vor fi depozitate pe o platformă gospodărească betonată, cu racord de apă și împrejmuire.
- Apele pluviale de pe platforma carosabilă vor fi colectate în rigole, trecute printr-un separator de nisip și altul de produse petroliere și apoi conduse la canalizarea pluvială proiectată.
- Se vor respecta orice alte măsuri de protecție a mediului solicitate de APM Arad prin avizul de mediu.

3.8. Obiective de utilitate publică

În zona studiată se găsesc următoarele obiective de utilitate publică:

- Strada Diogene: categorie de interes local
- Rețele edilitare de gaze naturale, de energie electrică, de apă și canalizare: categorie de interes local.

Până la realizarea scoaterii din uz sau devierii rețelelor edilitare și a stației de pompare, existente pe teren, nu se vor executa celelalte lucrări de construire.

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publică.

Tipuri de proprietate asupra terenurilor.

În zona studiată există următoarele categorii de tipuri de proprietate asupra terenurilor și anume:

- Terenuri proprietate publică de interes local – drumuri, alei, spații verzi, trotuare
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – parcele private de teren cu sau fără imobile construite.

În prezent întreaga incintă este proprietate privată.

Circulația terenurilor.

Pe zona C1 se va institui o interdicție temporară de construire, marcată în planșa 02A „Reglementări urbanistice – zonificare”, care să permită într-o dezvoltare ulterioară a zonelor învecinate, o lărgire la două benzi de circulație a carosabilului care face legătura cu terenurile amplasate în sudul amplasamentului.

Pentru realizarea implementării obiectivelor PUZ se vor executa o serie de operațiuni cadastrale necesare:

Incinta va fi parcelată conform planșei 02A – „Reglementări urbanistice – zonificare” și planșei 04A – „Obiective de utilitate publică”, astfel:

- Parcela 1 – locuire colectivă
- Parcela 2, 3 și 4 – locuire individuală izolată sau cuplată
- Parcela 5 - circulații, zone verzi și zonă echipare edilitară (post trafo).

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE:

4.1 Înscriserea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG:

În prevederile PUG Municipiul Arad, zona studiată se înscrie în UTR 65 ca teren intravilan – curți construcții. De asemenea terenul este situat în limita PUD – Ansamblu Rezidențial Subcetate, aprobat cu HCML Arad nr. 17/23.01.2001, ca sens giratoriu. Prin prezentul PUZ se stabilește schimbarea de destinație în zonă de locuire colectivă, cu spații comerciale și locuire individuală.

4.2. Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

Principalele intervenții în zonă, care să susțină materializarea investiției propuse constau în:

- realizarea echipării de infrastructură a incintei și anume:
 - devieri și/sau extinderi de rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale,
 - racorduri de apă, alimentare cu energie electrică, racorduri la rețea de canalizare menajeră și pluvială
 - racorduri la rețeaua de gaze naturale
- reconfigurarea circulațiilor carosabile și pietonale din incintă;

4.3. Priorități de intervenție:

Construcția imobilelor și realizarea echipării terenului cu utilități precum și a accesului în incintă, sunt etapele investiționale a căror realizare urmează a fi dictată de sursele de finanțare ale investitorului, dar în toate situațiile asigurarea accesului carosabil în zonele adiacente este obligatorie.

4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ:

Ca elaborator a documentației, considerăm că aceasta reflectă posibilitățile și cerințele zonei, cu influențe economice pozitive la nivel local. Restricțiile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului. Aceasta investiție privată, continuă și dezvoltă o zonă deja existentă de locuire colectivă și individuală și funcțiuni complementare.

Pentru dezvoltarea acestui amplasament, investitorul privat va suporta și prelua toate costurile cu realizarea intervențiilor în zonă, precum și orice alte amenajări impuse pentru corecta funcționare a incintei.

Întocmit,

PROIECTANT GENERAL:
SC PRODECOR COMPANY SRL
ing. Dana Iaschevici

URBANISM RUR – D, E
BIA arh. Cuznețov Monica



Nr. proiect: 554 / 2017
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
Denumire proiect: Zonă locuință colectivă cu parter comercial și locuințe individuale
Str. Diogene FN, Arad
Beneficiar: VĂCARIU IONEL și PARASCA MARIA DANIELA



Birou individual de arhitectura Cuznetov Monica
înregistrat la OFR Filiala Teritorială Arad
nr. Tabloul National al Arhitecților 588
RUR categoriile: D – nr. 0315 și E – nr. 0326
Arad, str. Simion Barnutiu nr. 6 tel. 0721795809

Pr. Nr. 182/2017
Denumire Zona Locuință colectivă cu parter comercial și
proiect: locuințe individuale, str. Diogene FN, Arad
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ – “Zonă locuință colectivă cu parter comercial și locuințe individuale” Str. Diogene FN Arad

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ este o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ - 3.268mp conform extras CF 347480 Arad.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL RLU

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu caracter general, 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.

Aceste reguli au fost cuprinse în planșa 02A Reglementări urbanistice – zonificare.

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ACT DE AUTORITATE al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționalizare al investiției “ZONĂ LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU PARTER COMERCIAL ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE STR. DIOGENE FN, ARAD” amplasată pe parcela identificată cadastral: CF 3474807 Arad: curți construcții în intravilan în suprafață de 3.268mp.

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

- schimbarea destinației zonei, aferente terenului care face obiectul investiției propuse, din teren curți construcții cu folosință – circulații, în zonă de locuire cu funcțiuni complementare.
- realizarea acceselor la teren și a relațiilor cu vecinătățile
- menținerea și rezolvarea pe teren a sarcinilor înscrise în CF 347480 Arad

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991 actualizată în 2014;
- Legea Fondului funciar 18/1991 republicată 1998;
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998
- Legea cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare nr. 7/1996, actualizată 2015;
- Legea nr. 10/1995 actualizată 2015;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997;
- Legea apelor nr. 107/1996, actualizată 2015;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- HGR nr. 525/1996 modificată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată;
- HG 1076/2004 al Ministerului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și amenajare a teritoriului;
- Normele de aplicare a Legii 50/1991/2005 conform Ordinului nr. 839/2009;
- Norme metodologice de aplicare a Legii 350/2001;

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a zonei studiate 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.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism pentru zona care se reglementează, întărește și detaliază reglementările Planului Urbanistic Zonal și se bazează pe prevederile Regulamentului general de urbanism (aprobat prin HG 525/1996 republicată în 2002 cu modificările și completările ulterioare), pe prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG Municipiul Arad aprobat.

Structurarea Regulamentului Local de Urbanism s-a realizat pe capitole și articole, în conformitate cu Ordinul MLPAT 21/N/2000 - pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ: GM-007-2000, care a fost interpretat în sensul necuprinderii articolelor care nu sunt necesare, păstrându-se ordinea cadrului conținut.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile Regulamentului Local de Urbanism este compus din porțiunea de teritoriu a localității – în cazul de față a municipiului Arad, asupra căreia s-a efectuat studiul de urbanism PUZ și RLU.

Orice construcție, amenajare, extindere sau modernizare dorește investitorul privat să efectueze asupra terenului din parcela CF 347480 Arad, acum sau în viitor, acestea vor fi supuse regulilor conținute de RLU de față.

Zona studiată are suprafața de 12.000mp, iar intervențiile urbanistice în zonă se referă la reconfigurarea accesului în incintă și a racordului la carosabilul existent, realizarea extinderilor de rețele edilitare și a racordurilor la acestea.

Incinta reglementată are suprafața de 3.268mp conform CF 347480 Arad – situată în intravilanul municipiului Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la parcelarea terenului pentru amplasarea unei locuințe colective cu spații comerciale și a trei locuințe individuale, realizarea circulațiilor carosabile și pietonale în incintă, amplasarea rețelelor edilitare sau a racordurilor la cele existente, amenajarea spațiilor verzi. Incinta va fi împrejmuită pe limitele de proprietate cu alți proprietari privați.

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent (R.L.U.) cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în incintă.

După aprobare, parcelele stabilite prin P.U.Z., atât pentru domeniul public (dacă este cazul) - străzi, spații verzi, etc, cât și terenurile destinate vânzării/concesionării, se vor materializa în limbaj topografic, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996-republicată și se vor întabula de către proprietari.

Zonificarea funcțională a incintei studiate a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal.

Împărțirea teritoriului în unități funcționale a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE care cuprinde zonificarea cu delimitările unităților și subunităților funcționale, precum și notațiile aferente acestora.

Unitatea funcțională cuprinde o suprafață a teritoriului zonei studiate cu o funcțiune predominantă sau cu caracteristici morfologice unitare. Într-o unitate funcțională există, de regulă, subunități funcționale – terenuri identificate prin funcțiuni urbanistice diferite - compatibile compozițional și ca funcționalitate la unitățile din care fac parte, dar și în ansamblu.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **act de autoritate** al administrației publice locale.

Planul Urbanistic Zonal “ZONA LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU PARTER COMERCIAL ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE”, împreună cu RLU aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în intravilanul municipiului Arad parcela CF 347480 Arad.

În continuare prezentul RLU va face referiri la articolele corespondente ale RGU, conform specificului investiției și a condițiilor funcționale și de amplasare.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenul pe care se va amplasa investiția este în prezent conform CF 347480 Arad - curți construcții, deci are asigurată posibilitatea construirii.

Parcela a fost cuprinsă în PUD “Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad” care stabilește ca funcțiune principală cea rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+3 și ca funcțiuni complementare admise cele de comerț, prestări servicii, învățământ.

ART. 1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

Profilul funcțional admis:

- Construcții cu funcțiune mixtă: locuire colectivă și funcțiuni complementare comerț/servicii
- Echipare edilitară legată de funcționarea zonei

Profilul funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului:

- Construcții cu funcțiuni tehnologice altele decât cele prevăzute pentru funcționarea zonei, funcțiuni industriale, agro-industriale, de depozitare și logistică, construcții provizorii de orice fel, funcțiuni poluante (inclusiv poluare fonică).

În zonă sau în apropiere nu există zone naturale protejate, valori de patrimoniu și nici potențial balnear sau turistic.

Zona nu face parte dintr-o zonă construită protejată.

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât terenul să se racordeze la vecinătăți fără a le deranja.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

ART. 2 EXPUNEREA LA RISCURILE NATURALE ESTE REDUSĂ PRIN:

- Existența digului de-a lungul cursului Râului Mureș în municipiul Arad
- Riscul seismic este acoperit prin calculul seismic al construcțiilor, adaptat la zonarea seismică a României
- Nu există alunecări de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale în zonă.

Având în vedere lipsa riscurilor naturale sau acoperirea lor prin măsuri de proiectare specifice se permite autorizarea executării construcțiilor în incintă.

ART. 3 RISCURI TEHNOLOGICE: ZONA NU ESTE EXPUSĂ RISCURILOR TEHNOLOGICE ȘI NU ESTE O CONSTRUCȚIE GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE.

Având în vedere lipsa riscurilor tehnologice și a zonelor de protecție a rețelelor edilitare din zonă se va permite autorizarea executării construcțiilor în incintă.

Pentru protejarea mediului se vor lua următoarele măsuri:

- Alimentarea cu apă potabilă va fi din rețeaua de alimentare cu apă a orașului, utilizarea apei va fi în scop igienico-sanitar și menajer;
- Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua de canalizare menajeră a orașului, prin extinderea acesteia;
- Evacuarea apelor pluviale se va face la rețeaua de canalizarea pluvială a orașului, prin extinderea acesteia;
- Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face în pubele special destinate iar pentru parcela cu locuințe colective se va amenaja o platformă gospodărească amplasată la 10,0m distanță de ferestrele camerelor de locuit, platformă împrejmuțată, dotată cu sistem de spălare și sifon de pardoseală.
- Solul decopertat și rezultat de la fundații va fi folosit pentru amenajarea spațiilor verzi;
- Se va respecta procentul de spațiu verde prevăzut în documentație astfel încât să se respecte HG 525/1996

- La următoarea fază de proiectare DTAC vor fi prevăzute locuri de parcare conform PUZ (câte un loc pentru fiecare apartament) și pentru spațiile comerciale ce vor fi realizate.
- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor, conform HG 525/1996.

ART. 4 ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Sunt permise orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

ART 5 ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR:

Conform încadrării sale în PUD - “Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad” funcțiunea predominantă este cea de locuire, iar funcțiunile complementare admise sunt cele de comerț, prestări servicii.

Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit dintr-o singură unitate funcțională:

L – UNITATE FUNCȚIONALĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ART 6 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI.

Pentru L – UNITATE FUNCȚIONALĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE s-au stabilit următorii indici urbanistici pe fiecare parcela:

INDICI URBANISTICI- REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA PE FIECARE PARCELA		Propus
Parcela 1	Locuințe colective P+3E POT maxim admis CUT maxim admis	40% 1,6
Parcela 2	Locuință individuală sau cuplată P+1E+M POT maxim admis CUT maxim admis	40% 1,2
Parcela 3	Locuință individuală sau cuplată P+1E+M POT maxim admis CUT maxim admis	40% 1,2
Parcela 4	Locuință individuală P+1E+M POT maxim admis CUT maxim admis	40% 1,2

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

POT = SC/ ST x 100, unde SC = suprafața construită

ST = suprafața totală a terenului

Procentul de ocupare a terenului se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT) care a fost stabilit mai sus, cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

POT și CUT vor fi calculate conform definiției lor ca indicatori urbanistici în Legea 350/2001 republicată.

ART. 7 LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Incinta PUZ este curți construcții. În incintă se vor executa platforme carosabile pentru permiterea accesului la parcele și circulații pietonale. De asemenea vor fi executate extinderi și devieri de rețele edilitare care vor fi amplasate subteran, sub carosabil sau în zonele de spațiu verde. Acestea vor putea fi transferate după executare în domeniul public în funcție de înțelegerile stabilite cu autoritățile locale.

2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

ART 8 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

Conform RGU anexa 3 pct. 3.9. pentru construcțiile de locuințe se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Pentru funcțiunile comerciale – servicii se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a magaziiilor și a atelierelor de lucru.

ART 9 AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunea de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile. Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Parcela 1: Construcția va fi amplasată la o distanță minimă de 2,0m respectiv 2,80m față de carosabilul propus;

Parcela 2, 3, și 4: construcțiile vor fi amplasate la o distanță minimă de 1,0m față de carosabilul propus.

Conform avizului nr. ad.81241/T6/2018, emis de către Direcția tehnică Serviciul Întreținere și reparații Căi de comunicații terestre din PMA se solicită respectarea următoarelor condiții:

- pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul str. Diogene;
- accesul va respecta cotele actuale ale carosabilului și trotuarului;
- accesul va fi avizat de către Poliția Rutieră a Municipiului Arad, în baza unui Plan de semnalizare Întocmit de către un proiectant autorizat;
- accesul va fi amenajat, astfel încât apele pluviale colectate pe suprafața acestuia să fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gura de scurgere, canalizare).

ART 10 AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI.

Amplasamentul este situat în zona I de servitute aeronautică civilă la 4734,1m est de pragul 27 al pistei și la 1389,9m sud față de axa 09-27 a Aeroportului Arad.

Condiționările cuprinse în avizul AACR sunt:

- respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
- respectarea înălțimii maxime a construcțiilor de 18,00m respectiv cota absolută maximă de 126,80 (108,80 cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural +18,00m înălțimea maximă a obiectivului);
- furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84 precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR;
- beneficiarul va înștiința viitorii proprietari/chiriași/locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
- avizul de principiu are caracter informativ, nu poate servi la obținerea autorizației de construire și nu conferă beneficiarilor/titularilor obiectivelor dreptul de a demara lucrările de execuție.

Se vor respecta condițiile cuprinse în avizul de principiu emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română .

ART 11 AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT, ÎNTELES CA LIMITA DINTRE DOMENIUL PUBLIC ȘI DOMENIUL PRIVAT.

Regimul de aliniere a construcției față de domeniul public (respectiv limita de proprietate) în cazul parcelei 1 - este 1,50m, 2,80m, respectiv 6,00m.

Regimul de aliniere a construcției față de domeniul public (respectiv limita de proprietate) în cazul parcelelor 2, 3 și 4 - este de 0,00m, respectiv 1,00m.

ART 12 AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI.

Se vor respecta:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- c) Pe parcela 1, destinată imobilului cu locuințe colective și spații comerciale la parter, retragerile vor fi:
 - 1,50m față de limita parcelei spre est
 - 2,80m față de limita parcelei spre vest
 - 6,0m față de limita sudică
 - 2,80m față de limita spre nord.
- d) Pe parcela 1 conform Avizului de oportunitate, retragerile față de limitele parcelei vor fi stabilite la minim H/2 din înălțimea maximă a clădirii față de limitele laterale și cea posterioară ale parcelei.
- e) Pentru parcela 2 (locuință individuală) se propun retrageri de:
 - 2,0m față de limita spre vest
 - 1,0m spre nord
 - 0,0m spre sud și est
- f) Pentru parcela 3 (locuință individuală) se propun retrageri de:
 - 2,0m față de limita spre vest

- 1,0m spre sud
 - 0,0m spre nord și est
- g) Pentru parcela 4 (locuință individuală) se propun retrageri de:
- 2,0m față de limita spre vest și sud
 - 1,0m spre nord
 - 0,00m spre est

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ART 13 ACCESE CAROSABILE.

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Incinta va fi racordată la drumurile publice din zonă printr-un racord carosabil cu str. Diogene și prin racordul existent la carosabilul care face legătura în zona de sud-est, cu Str. Pompei. Racordurile și circulația carosabilă interioară vor avea 2 fire de circulație de câte 3,0m și trotuarele adiacente.

La parcela 1 accesele carosabile vor fi materializate printr-un drum cu două fire în partea de est și un drum cu un fir și o lățime de 4,00m în partea de vest.

Spre sud-vest va exista un carosabil cu o banda de circulație cu lățimea de minim 3,5m. Aceasta va face posibil accesul la parcelele 2, 3 și 4 și va permite o legătură în viitor spre sud în cazul dezvoltării zonei.

Între parcelele 3-4 se va executa un carosabil cu două fire de câte 3,0m fiecare pentru accesul direct la aceste două parcele.

ART 14 ACCESE PIETONALE.

Accesul pietonal la parcele va fi realizat din trotuarele care însoțesc carosabilul propus.

Accesul va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ART 15 RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

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

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru categoriile de construcții propuse, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Dacă nu există posibilitatea racordării conform alineatului de mai sus, autorizarea executării construcțiilor poate fi permisă în cazul în care beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, când aceasta are capacitatea necesară sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască rețele noi.

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.

Extinderea de rețele edilitare se realizează de către investitor, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Extinderea de rețele edilitare se realizează de către investitor, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Condițiile stabilite prin avizul de amplasament nr. 21655 din 06.11.2018 al SC Compania de apă Arad SA:

- Acordul nu este însoțit de aviz de furnizare a serviciilor publice de apă-canal;
- Avizarea amplasamentului la faza PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare în vederea emiterii AC;
- Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnico-economică pentru utilitățile publice de apă-canal, sau de Aviz de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare;
- Compania de Apă Arad are în exploatare rețele publice de apă potabilă și rețele publice de canalizare menajeră.
- Branșarea și racordarea obiectivului la sistemul public de alimentare cu apă și canalizare se va face de către agenți economici agrementați de SC Compania de Apă Arad SA cu respectarea procedurilor specifice de proiectare-avizare-autorizare-execuție-recepție-contractare-furnizare, în baza unei Cereri de branșare/racordare înaintate de proprietar ori împuternicitul legal și pe cheltuiala acestuia și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.

Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă/canal la obiectiv se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.

Condițiile stabilite prin avizul de amplasament emis de către SC Enel Distribuție Banat SA nr. 256876029/27.02.2019:

- Pentru obținerea avizului în faza DTAC se va solicita 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;
- Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pentru protejarea rețelelor electrice de distribuție, se interzice persoanelor fizice sau juridice să limiteze sau să îngreuească, prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de distribuție.
- Distanța de siguranță (apropiere) între bordura drumului spre trotuar și LES 20kV, LES 0,4kV existent să se mențină la minim 0,5m iar la traversare distanța măsurată în ax drum va fi minim 1m; Tubul de protecție va depăși bordura cu cca. 0,5m, conform NTE 007/08/00;
- Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric (LES 20kV, LES 0,4kV) și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse va fi de minim 0,6m conform NTE 007/08/00
- Distanța minimă normată de apropiere între construcțiile propuse și postul de transformare existent va fi 3 m față de latura cu acces în post de transformare, 1,5m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, în funcție de categoria de pericol de incendiu a construcției, cf. Ordinului ANRE nr. 4/2007 și PE 101 A/85;
- Pentru obținerea Avizului de amplasament în faza DTAC, se va anexa Hotărârea de aprobare în faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) și copie Aviz de amplasament PUZ.
- În caz de avarie la PT, LES 20kV, LES 0,4kV existente care traversează terenul, proprietarul va permite accesul echipei de intervenție pentru remedierea defectului.
- Noul obiectiv nu poate fi racordat la rețeaua existentă, fiind necesare lucrări suplimentare.

- Soluția de alimentare cu energie electrică se va definitiva în cadrul Fișei de soluție sau Studiului de Soluție.

Conform avizului de principiu nr. 218/12.03.2018 al Delgaz Grid:

- Avizul Delgaz nu autorizează executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
- În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale.

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 62489/2121/26.11.2019 emis de Transgaz SA Mediaș vor fi respectate următoarele condiții:

- Se vor respecta distanțele minime pe orizontală între conducta de transport gaze Dn400 Mașloc – SRM Arad I, împrejmuirea SRM Arad I și diferite obiective astfel:
 - Locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman, cu regim de înălțime P+3E - 20m;
 - Clădiri cu patru sau mai multe etaje - 200m;
 - Organizări de șantier, față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, etc - 20m;
 - Spații de joacă, amenajări sportive și de agrement (ștrand, teren tenis, etc) - 20m;
 - Construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni - 6m;
 - Stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice - 20m;
 - Platforme betonate, parcări auto, alei, împrejurimi - 6m din marginea acestora;
 - Paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc) – 5m;
 - Cămine de vizitare - 6m.
 - Aceste distanțe se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor sau față de limitele zonelor.
- Se va asigura de către beneficiar accesul necondiționat la conducta de transport gaze naturale în caz de intervenții.
- Traseul conductei pe proprietate se va delimita distinct și se va marca vizibil prin borne speciale prevăzute cu plăcuțe indicatoare, pe care să fie evidențiat clar numele Transgaz și Telefonul verde.
- Cheltuielile aferente realizării lucrărilor de protejare a conductei de gaze, vor fi suportate de către beneficiar/solicitant.
- În cazul avarierii sau deteriorării conductei de gaze, beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.
- Conducta DN 400 Vest Mașloc – SRM Arad I se află la o distanță de 68m de pct 2 (216850/524200) și la 47m de punctul 45(216854/524169), iar SRM Arad I se află la o distanță de 110m de pct. 1 (218850/524250).

ART 16 REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau de beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului de racordare al autorității competente.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare (alimentare cu apă, canalizare, sisteme transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

Prin excepție de la prevederile aliniatelor de mai sus, cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

ART 17 PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.

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 edilitare (cămine, rețele și instalații) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidența cadastrală.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

ART. 18 PARCELAREA

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

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

- a) Front la stradă de minim 8m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) Suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minim 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile doar loturile care se încadrează în prevederile aliniatului 2.

Incinta studiată va fi împărțită în 4 parcele pe care se vor construi locuințe individuale și o locuință colectivă.

POT va fi de 40% pe fiecare parcelă. Pe fiecare parcelă va fi stabilită limita de construibilitate, conform planșei 02A "Reglementări urbanistice – zonificare".

Restul terenului din incintă va forma parcela nr. 5 - destinată circulațiilor, spațiilor verzi și rețelelor edilitare.

Reglementări pe fiecare parcelă:

PARCELA 1:

- Va avea suprafața de 932,00 mp
- Zona construibilă va avea suprafața de 631,60 mp
- Va fi destinată locuirii colective cu spații comerciale la parter
- Retragerile zonei de implementare a construcției față de limitele parcelei vor fi:
 - 1,50m față de limita parcelei spre est
 - 2,80m față de limita parcelei spre vest
 - 6,0m față de limita sudică
 - 2,80m față de limita spre nord.
- Suprafața construibilă va fi ocupată în limita POT maxim admisibil pe parcelă (40%).
- Regimul de înălțime pentru locuire colectivă cu spații comerciale la parter va fi maxim P+3E
- Se vor amenaja parcări pe parcela 1 astfel:
 - câte un loc de parcare la fiecare apartament și anume 14 locuri.
 - Pentru spațiile comerciale se vor amenaja separat un număr de 6 locuri de parcare, 2 pentru clienți și 4 pentru personalul angajat, conform Regulamentului general de urbanism care prevede un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată de spații comerciale/prestări servicii până în 400mp.
- Spațiul verde amenajat va fi de 2mp/locuitor la care se va adăuga un minim de 2% din suprafața parcelei pentru spațiile comerciale.
- POT maxim parcela 1 = 40%
- CUT maxim parcela 1 = 1,6

PARCELA 2:

- Va avea suprafața de 214,5 mp
- Zona construibilă va avea suprafața de 170,5mp
- Va fi destinată locuirii individuale - izolate sau cuplate
- Retragerile zonei de implementare a construcției față de limitele parcelei vor fi:
 - 2,0m față de limita spre vest
 - 1,0m spre nord
 - 0,0m spre sud și est
- Suprafața construibilă va fi ocupată în limita POT maxim admisibil pe parcelă (40%).
- Regimul de înălțime pentru locuirea individuală va fi maxim P+1E+M

- Se va amenaja 1 loc de parcare în incintă
- Spațiul verde amenajat va fi de minim 2mp/locuitor (considerând un minim de trei persoane pe lot va rezulta un minim de 6,0mp spațiu verde)
- POT maxim parcela 2 = 40%
- CUT maxim parcela 2 = 1,2

PARCELA 3:

- Va avea suprafața de 214,5 mp
- Zona construibilă va avea suprafața de 170,5mp
- Va fi destinată locuirii individuale - izolate sau cuplate
- Retragerile zonei de implementare a construcției față de limitele parcelei vor fi:
 - 2,0m față de limita spre vest
 - 1,0m spre sud
 - 0,0m spre nord și est
- Suprafața construibilă va fi ocupată în limita POT maxim admisibil pe parcelă (40%).
- Regimul de înălțime pentru locuirea individuală va fi maxim P+1E+M
- Se va amenaja 1 loc de parcare în incintă
- Spațiul verde amenajat va fi de minim 2mp/locuitor (considerând un minim de trei persoane pe lot va rezulta un minim de 6,0mp spațiu verde)
- POT maxim parcela 3 = 40%
- CUT maxim parcela 3 = 1,2

PARCELA 4:

- Va avea suprafața de 222,0 mp
- Zona construibilă va avea suprafața de 156,6mp
- Va fi destinată locuirii individuale - izolate
- Retragerile zonei de implementare a construcției față de limitele parcelei vor fi:
 - 2,0m față de limita spre vest și sud
 - 1,0m spre nord
 - 0,00m spre est
- Suprafața construibilă va fi ocupată în limita POT maxim admisibil pe parcelă (40%).
- Regimul de înălțime pentru locuirea individuală va fi maxim P+1E+M
- Se va amenaja 1 loc de parcare în incintă
- Spațiul verde amenajat va fi de minim 2mp/locuitor (considerând un minim de trei persoane pe lot va rezulta un minim de 6,0mp spațiu verde)
- POT maxim parcela 4 = 40%
- CUT maxim parcela 4 = 1,2

PARCELA 5

- Va avea suprafața de 1.684,50 mp
- Va fi destinată circulațiilor (carosabile, pietonale), platformelor de parcare publice, spațiilor verzi și zonelor edilitare.
- Spațiul verde amenajat va fi de 138,00mp.
- Pe această parcelă se instituie o zonă de interdicție temporară de construire, până la rezolvarea definitivă a circulațiilor în zona studiată, marcată cu hașură în planșa, 02A – ”Reglementări urbanistice – zonificare” și în planșa 04A – ”Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor”.
- În funcție de înțelegerile stabilite cu autoritățile locale această parcelă va putea trece în domeniul public și în administrarea acestora.

ART 19 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Prin prezentul PUZ se stabilește înălțimea maximă pentru construcțiile de pe parcela studiată.

Regimul de înălțime stabilit pentru:

- Parcela 1 - unitatea de locuire colectivă cu spații comerciale la parter va fi P+3E cu înălțimea maximă de 18m=126,80NMN conform aviz AACR.
- Parcelele 2, 3 și 4 – locuințele individuale vor avea un regim de înălțime de P+1E+M cu o înălțime maximă de 11m.

ART 20 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

(3) Fațadele laterale și posterioare ale clădirii vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fațada principală. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

ART 21 PARCAJE

Autorizarea executării construcției se permite doar dacă există posibilitatea amenajării parcarilor necesare în afara domeniului public.

Numărul locurilor de parcare va fi de minim 1 loc parcare /apartament.

- Pe parcela 1 de locuire colectivă se vor amenaja minim un loc de parcare la fiecare apartament. Pentru spațiile comerciale se vor amenaja separat un număr de locuri de parcare, socotind conform Regulamentului general de urbanism un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată de spații comerciale/prestări servicii.
- Ținând cont de faptul că terenul este proprietate privată se vor putea amenaja zone cu locuri de parcare și în afara parcelei 1, care sa acopere numărul necesar atât pentru locatari cât și pentru spațiile comerciale.
- Locurile de parcare vor fi amplasate la minim 5,0m distanță față de ferestrele camerelor de locuit.
- Pe parcelele 2, 3 și 4 se vor amenaja minim un loc de parcare în fiecare incintă.

ART 21 SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizarea executării construcției va conține obligația creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se va amenaja spațiu verde pe fiecare parcelă, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor - considerând un minim de trei persoane pentru parcelele 2,3 și 4, va rezulta un minim de 6,0mp spațiu verde pe aceste parcele.

Pe parcela 1 spațiul verde amenajat va fi de 2mp /locuitor la care se va adăuga un minim de 2% din suprafața parcelei pentru spațiile comerciale.

Bilanțul teritorial prevede spații verzi amenajate în afara parcelelor de locuințe colective și individuale, în suprafață de 138mp reprezentând 4,22% din incinta studiată prin PUZ.

ART 22 ÎMPREJMUIRI

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de

împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; acestea se vor putea executa exclusiv pe limitele exterioare ale terenului înscris în CF 347480 Arad.
- împrejmuiri transparente, cu soclu de maxim 80cm, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice, se va putea folosi la delimitarea parcelelor.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Înălțimea maximă nu va fi mai mare de 2,4m;

Împrejmuirile vor fi executate din materiale rezistente și bine ancorate și pot fi prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, sau cu panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile au fost reprezentate în **PLANȘA nr. 02A- REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE, din documentația P.U.Z. – “ ZONĂ LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU PARTER COMERCIAL ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE”** Str. Diogene FN, amplasată în intravilanul municipiului Arad.

ART 23 UNITĂȚI FUNCȚIONALE

A fost delimitată o zonă funcțională principală. În unitatea funcțională a cărei folosință este stabilită s-au punctat și subzone funcționale cu specificații pentru fiecare.

ZONA FUNCȚIONALĂ dominantă la nivelul TERENULUI SUPUS STUDIULUI – din teritoriul administrativ al municipiului Arad este:

- **L- UNITATE LOCUIRE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERT rezervată pentru imobilele de locuire colectivă și individuala - funcțiune unitară și de sine stătătoare, ce cuprinde și subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic activității desfășurate și protecției mediului.**
S teren = 3.268mp

ART 24 SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- L.1 – subunitate funcțională – imobile locuire colectivă cu funcțiuni complementare comerț.**
- L.2 – L.3 subunități funcționale – locuințe unifamiliale izolate/cuplate**
- L.4 – subunitate funcțională – locuință unifamilială izolată**
- C1 – Subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, acces rutier și pietonal**
- C2 – Subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, carosabil, trotuare**
- C3 – Subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, carosabil**
- C4 – Subunitate funcțională destinată amenajării parcărilor**
- C5 - Subunitate funcțională destinată amenajării parcărilor**
- SP1 – SP2 Subunitate funcțională – destinată amenajării spațiilor verzi**

TE1 - Subunitate funcțională – destinată echipării tehnico-edilitare

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ART 25 UNITĂȚILE ȘI SUBUNITĂȚILE STABILITE PRIN PUZ

L – UNITATE FUNCȚIONALĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Suprafața 3.268mp

L.1 – subunitate funcțională – imobil locuire colectivă cu funcțiuni complementare comerț, suprafața parcelă = 932,00mp

- Destinată construirii locuințelor colective P+3E, cu spații pentru comerț incluse.
- Zona de implantare construcții – 631,60mp
- POT maxim = 40% CUT = 1,6

L.2 – L. 3 subunități funcționale – locuințe unifamiliale izolate/cuplate, suprafața parcelă / 214,5mp

- Destinate construirii unor imobile – locuințe individuale izolate/cuplate cu regim de înălțime maxim de P+1E+M
- Zona de implantare construcții – 170,5mp
- POT maxim = 40% CUT = 1,2

L.4 – subunitate funcțională – locuință unifamilială izolată, suprafața parcelă 222,10mp

- Destinată construirii unui imobil – locuință individuală izolată cu regim de înălțime maxim de P+1E+M
- Zona de implantare construcții – 156,90mp
- POT maxim = 40% CUT = 1,2

C1 – Subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, acces rutier și pietonal

- Destinată amenajării bretelei carosabile de acces și legătură dinspre str. Diogene spre partea de sud a zonei pentru deservirea construcțiilor propuse și a celor existente la sud de incintă, pentru care s-a întabulat drept de servitute (CF 73196 Arad nr, cad 10040 și CF 73195 nr. cad 10039) și drept de trecere (CF 73196 – nedefinitivă Arad nr. topo 219/1/1/1;219/2 – 219/6; 219/7/1; 219/7/3-6-2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63/3/35 nr. cad 10040 și CF nr. 73195 nedefinitivă Arad, nr. topo. 219/1/1/1;219/2-219/6;219/7/1;219/7/3-6/2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63/3/34 nr. cad.10039.

C2 – Subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, carosabil, trotuare

- Destinată amenajării legăturii carosabile și pietonale spre zona de sud a terenului, pentru accesul la parcelele 2,3 și 4 și care face legătura cu breteaua din subzona C1.
- La nivelul subunității C2 s-a instituit o zonă de interdicție de construire temporară destinată dezvoltării ulterioare a carosabilului prin realizarea unei a două benzi de circulație în zona respectivă.

C3 – Subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, carosabil

- Destinată amenajării legăturii carosabile pe partea de nord vest a terenului, pentru accesul la parcela 1 și la zona de parcare amenajată pe parcela 1.

C4 – Subunitate funcțională destinată amenajării parcărilor

- Destinată amenajării unei zone de parcări la nivel.

C5 – Subunitate funcțională destinată amenajării parcărilor

- Destinată amenajării unei zone de parcări la nivel.

SP1 – SP2 Subunitate funcțională – destinată amenajării spațiilor verzi

- Destinată amenajării spațiilor verzi pe teren, în afara parcelelor cu funcția de locuire constituite, care se referă la spațiile verzi cu rol estetic și de protecție – cu arbori înalți, medii și gazon.
- Se va alocă o suprafață pentru zone verzi de 138,00mp

TE1 - Subunitate funcțională – destinată echipării tehnico-edilitare

- Destinată amplasării echipării edilitare din incintă – post trafo existent. Acesta este o construcție în anvelopă de beton și ocupă 10mp. Pe lângă această construcție este alocată o suprafață suplimentară pentru amplasarea unor construcții edilitare subterane necesare funcționării rețelelor edilitare și alimentării cu utilități a imobilelor propuse.
- Conform Aviz Enel nr. 256876029/27.02.2019, distanța minimă normată de apropiere între construcțiile propuse și postul de transformare existent va fi de 3m față de latura cu acces în post pentru transformator, 1,5m față de alte laturi cu uși, respectiv ferestre de ventilație, în funcție de categoria de pericol de incendiu a construcției, conform ordinul ANRE nr. 4/2007 și PE 101 A/85.

5. Unități teritoriale de referință

În PUG-ul municipiului Arad, această zonă este o zonă rezidențială și funcțiuni complementare.

Reglementările din PUG Arad au fost detaliate prin PUD „Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad” aprobat prin HCL nr. 17 din 23 ianuarie 2001.

PUD – Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad, aprobat cu HCLMA nr. 17/23.01.2001 stabilește ca funcțiune principală cea rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+3 și funcțiuni complementare.

Caracterul acestei unități teritoriale nu se modifică prin realizarea propunerilor din prezentul PUZ.

Întocmit:

Urbanism: R.U.R. – D E
arh. Monica Cuznețov



Nr. proiect: 554 / 2017

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire proiect: Zonă locuință colectivă cu parter comercial și locuințe individuale Str. Diogene FN, Arad
VĂCARIU IONEL și

Beneficiar: PARASCA MARIA DANIELA



Birou individual de arhitectura Cuznețov Monica
înregistrat la OFR Filiala Teritorială Arad
nr. Tabloul National al Arhitecților 588

RUR categoriile: D – nr. 0315 și E – nr. 0326
Arad, str. Simion Barnutiu nr. 6 tel. 0721795809

Pr. Nr. 182/2017

Denumire proiect: Zonă locuință colectivă cu parter comercial și locuințe individuale, str. Diogene FN, Arad

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:	PUZ – ZONĂ LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU PARTER COMERCIAL ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE Str. Diogene FN, Arad
Amplasament:	judetțul Arad, intravilan municipiul Arad, str. Diogene f.n. CF 3347480 Arad
Beneficiar/investitor:	VĂCARIU IONEL și PARASCA MARIA DANIELA
Proiectant general:	SC PRODECOR COMPANY SRL
Urbanism:	BIA Cuznețov Monica - RUR categoriile D și E
Nr. Proiect:	544/2017
Data elaborării:	dec/2017

2. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Investitia va fi realizată din fondurile private ale investitorilor Văcariu Ionel și Parasca Maria Daniela sau din fonduri private pe care aceștia le vor atrage. Acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accese carosabile în incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea racordurilor la utilități, cheltuieli de exploatare.

3. ETAPIZAREA INVESTIȚIEI PROPUSE PRIN PUZ

Dupa aprobarea PUZ în Consiliul Local al Municipiului Arad, terenul va fi împărțit în parcelele stabilite prin PUZ și apoi se vor obtine Certificatele de urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru lucrările necesare realizării investiției. Pe baza Proiectelor tehnice se vor întocmi documentațiile de autorizare a lucrărilor pe fiecare parcelă și se vor obține avizele necesare.

Categoriile de lucrări necesare investiției sunt:

- Devierea rețelelor edilitare existente;
- Desfacerile platformei carosabile existente
- Sistematizare verticală a terenului.
- Construcții noi: clădire locuință colectivă și clădiri locuințe individuale
- Amenajarea acceselor pe parcele.
- Amenajarea platformelor cu locuri de parcare pe parcela cu locuința colectivă, a trotuarelor în incintă.

- g) Amenajarea spațiilor verzi din incintă și de pe parcela cu locuința colectivă.
- h) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare din zonă și rețele din incintă.
- i) Platforma gospodărească la locuința colectivă și amenajări tehnico-edilitare.
- j) Împrejmuire perimetrală parțială a incintei reglementate.

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul PUZ se propune următoarea eșalonare și finanțare a lucrărilor:

LUCRARE	EXECUȚIE - finalizare	INVESTITOR/FINANȚATOR
Parcelare	mai 2019 – aug. 2019	Văcariu Ionel, Parasca Maria Daniela
Obținerea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire	aug. 2019 – ian. 2020	Văcariu Ionel, Parasca Maria Daniela
Devierea rețelelor existente	feb. 2020 – iun. 2020	Văcariu Ionel, Parasca Maria Daniela
Lucrări la platforma carosabilă existentă (desfaceri, reconfigurare)	mai 2020 – iul. 2020	Văcariu Ionel, Parasca Maria Daniela
Realizare racorduri la rețelele existente în zonă și extinderea acestora	aug. 2020 – oct. 2020	Văcariu Ionel, Parasca Maria Daniela
Recepție lucrări edilitare	oct. 2020 – nov. 2020	Văcariu Ionel, Parasca Maria Daniela
Realizare racord carosabil la drumurile existente și platforma carosabilă	sept.2020 – nov. 2020	Văcariu Ionel, Parasca Maria Daniela
Recepție lucrări drumuri	nov. 2020 – dec. 2020	Văcariu Ionel, Parasca Maria Daniela
Realizare acces pe parcele din drumurile de incintă	sept.2020 – nov. 2020	Văcariu Ionel, Parasca Maria Daniela
Edificare construcții noi (locuință colectivă cu spații comerciale, locuințe individuale) conform Autorizație de construire	oct. 2020 – apr 2022	Văcariu Ionel, Parasca Maria Daniela
Branșamente la rețelele tehnico-edilitare	oct. 2021 – dec. 2021	Văcariu Ionel, Parasca Maria Daniela
Amenajare spații verzi pe teren	mar. 2022 – mai 2022	Văcariu Ionel, Parasca Maria Daniela
Recepție lucrări și întabulare construcții	apr. 2022 – mai 2022	Văcariu Ionel, Parasca Maria Daniela

Beneficiari:

Văcariu Ionel

Parasca Maria Daniela

Întocmit:

arh. Monica Cuznețov

PUZ

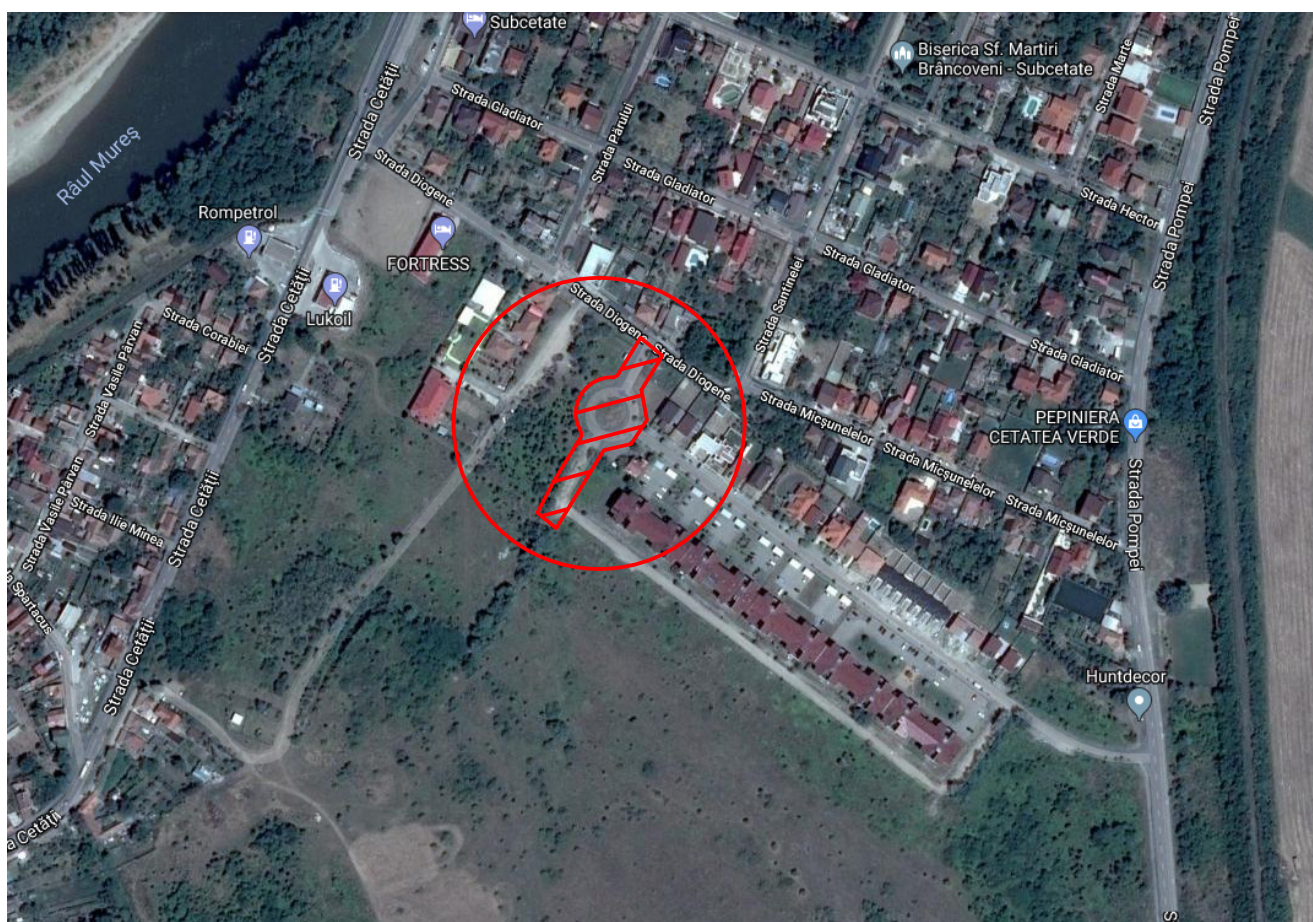
PLAN URBANISTIC DE ZONA

ZONA LOCUINTA COLECTIVA CU PARTER
COMERCIAL SI LOCUINTE INDIVIDUALE,
STR. DIOGENE F.N. ARAD, JUD. ARAD

0 INCADRARE IN ZONA



CARTIER SUBCETATE ARAD



LEGENDA



AMPLASAMENT OBIECTIV

PROIECTANT GENERAL PRODECOR COMPANY		Nr. inreg. RC: J02/ 57/2000 tel/fax: 0257- 28.43.00 e-mail: prodecor@inarad.ro 310030 ARAD, Ghiba Birta 6-8 ap.6		Beneficiar: VACARIU IONEL si PARASCA MARIA DANIELA	Proiect nr. 554
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA URBANISM:		Birou individual de arhitectura - arh. MONIKA CUZNETOV inregistrat la OAR Filiala teritoriala Arad cu nr. 7/17.03.2003 Arad, str. Simion Barnutiu nr. 6 - tel. 0721.895.809		Beneficiar: VACARIU IONEL si PARASCA MARIA DANIELA	Proiect nr. 182/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	Scara:	Titlu proiect: PUZ - ZONĂ LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU PARTER COMERCIAL SI LOCUINȚE INDIVIDUALE STR. DIOGENE F.N. ARAD, CF NR.347480 ARAD	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Cuznetov M.			Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Plansa nr. 00
PROIECTAT	arh. Cuznetov M.		Data: dec. 2017		
REDACTAT	ing. Iaschevici D.				

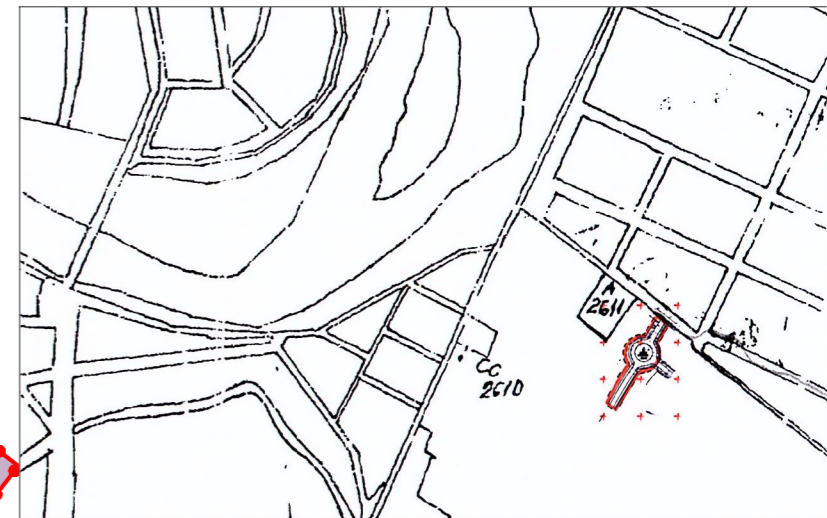
P.U.Z.

PLAN URBANISTIC DE ZONA

ZONA LOCUINTA COLECTIVA CU PARTER COMERCIAL SI LOCUINTE INDIVIDUALE, STR. DIOGENE F.N. ARAD, JUD. ARAD

1 SITUATIA EXISTENTA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SC. 1:10.000



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE - 12.000mp
- - - - - LIMITA INCINTEI STUDIATE - 3.268mp
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- TEREN VIRAN
- ZONA LOCUINTE
- ZONE VERZI
- CIRCULATII - CAROSABIL SI PIETONAL
- POST TRAFU EXISTENT

Disfunctionalitati ale zonei

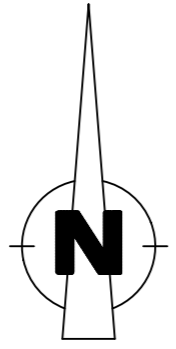
Domeniu	Disfunctionalitati	Solutii
Circulatie	Platforma carosabila dimensionata pentru intreg cartierul propus prin PUD - "Ansamblu rezidential zona Subcetate Arad" care nu a mai fost realizat decat in mica masura, si care in configuratia propusa este necesar a fi reconfigurata	Platforma carosabila existenta pe teren va fi refacuta pe noile trasee reglementate.
Echipele edilitare	Rețele edilitare existente care nu mai corespund actualelor propuneri pentru ocuparea zonei, acestea necesitand a fi deviate sau repositionate.	- repositionarea canalizarii pluviale existente si a gurilor de scurgere existente pe marginile actualei platforme carosabile - repositionarea iluminatului stradal existent - repositionarea altor rețele după necesități

INVENTAR DE COORDONATE

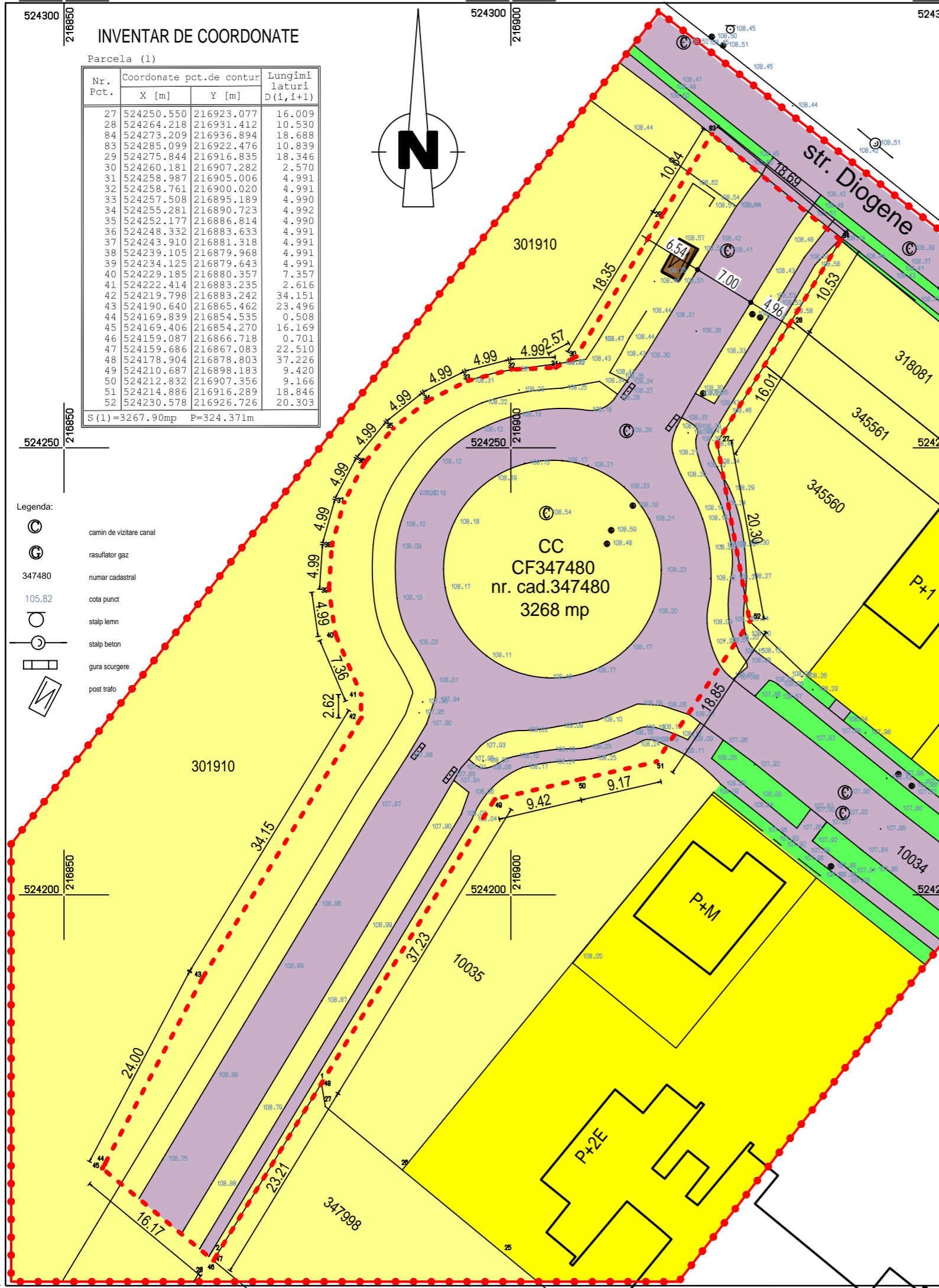
Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
27	524250.550	216923.077	16.009
28	524264.218	216931.412	10.530
84	524273.209	216936.894	18.688
83	524285.099	216922.476	10.839
29	524275.844	216916.835	18.346
30	524260.181	216907.282	2.570
31	524258.987	216905.006	4.991
32	524258.761	216900.020	4.991
33	524257.508	216895.189	4.990
34	524255.281	216890.723	4.992
35	524252.177	216886.814	4.990
36	524248.332	216883.633	4.991
37	524243.910	216881.318	4.991
38	524239.105	216879.968	4.991
39	524234.125	216879.643	4.991
40	524229.185	216880.357	7.357
41	524222.414	216883.235	2.616
42	524219.798	216883.242	34.151
43	524190.640	216865.462	23.496
44	524169.839	216854.535	0.508
45	524169.406	216854.270	16.169
46	524159.087	216866.718	0.701
47	524159.686	216867.083	22.510
48	524178.904	216878.803	37.226
49	524210.687	216898.183	9.420
50	524212.832	216907.356	9.166
51	524214.886	216916.289	18.846
52	524230.578	216926.726	20.303

S (1) = 3267.90mp P = 324.371m



- Legenda:
- C camin de vizitare canal
 - G rasuflator gaz
 - 347480 numar cadastral
 - 105.82 cota punct
 - O stalp lemn
 - B stalp beton
 - S gura scurgere
 - T post trafa



PROIECTANT GENERAL
PRODECOR
 COMPANY

Nr. inreg. RC: J02/ 57/2000
 tel/fax: 0257- 28.43.00
 e-mail: prodecor@inarad.ro
 310030 ARAD, Ghiba Birta 6-8 ap.6

Beneficiar:
 VACARIU IONEL si PARASCA MARIA DANIELA

Proiect nr.
 554

PROIECTANT DE SPECIALITATE
 ARHITECTURA:

Birou individual de arhitectura - arh. MONICA CUZNETOV
 inregistrat la OFR Filiala teritoriala Arad cu nr. 7/17.03.2003
 Arad, str. Simion Barnutiu nr. 6 - tel. 0721.895.809

Beneficiar:
 VACARIU IONEL si PARASCA MARIA DANIELA

Proiect nr.
 182/2017

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
SEF PROIECT	arh. Cuznetov M.		1:500
PROIECTAT	arh. Cuznetov M.		Data:
REDACTAT	ing. Iaschevici D.		dec. 2017

Titlu proiect:
 PUZ - ZONĂ LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU PARTER COMERCIAL SI LOCUINȚE INDIVIDUALE STR. DIOGENE F.N. ARAD, CF NR.347480 ARAD

Titlu plansa:
 PLAN DE SITUATIE
 PLAN DE INCADRARE IN ZONA
 SITUATIA EXISTENTA

Faza:
 P.U.Z.

Plansa nr.
 01

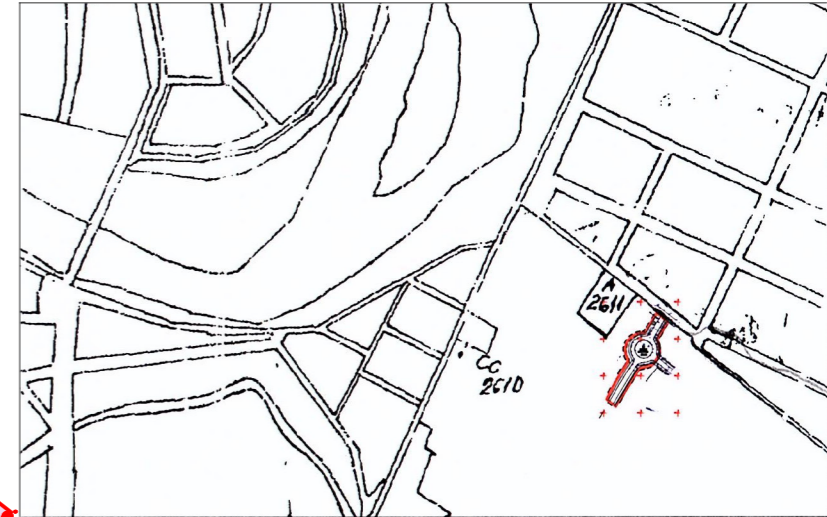
P.U.Z.

PLAN URBANISTIC DE ZONA

ZONA LOCUINTA COLECTIVA CU PARTER COMERCIAL SI LOCUINTE INDIVIDUALE,
STR. DIOGENE F.N. ARAD, JUD. ARAD

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SC. 1:10.000

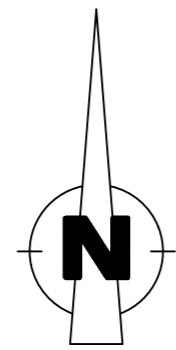


INVENTAR DE COORDONATE

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
27	524250.550	216923.077	16.009
28	524264.218	216931.412	10.530
84	524273.209	216936.894	18.688
83	524285.099	216922.476	10.839
29	524275.844	216916.835	18.346
30	524260.181	216907.282	2.570
31	524258.987	216905.006	4.991
32	524258.761	216900.020	4.991
33	524257.508	216895.189	4.990
34	524255.281	216890.723	4.992
35	524252.177	216886.814	4.990
36	524248.332	216883.633	4.991
37	524243.910	216881.318	4.991
38	524239.105	216879.968	4.991
39	524234.125	216879.643	4.991
40	524229.185	216880.357	7.357
41	524222.414	216883.235	2.616
42	524219.798	216883.242	34.151
43	524190.640	216865.462	23.496
44	524169.839	216854.535	0.508
45	524169.406	216854.270	16.169
46	524159.087	216866.718	0.701
47	524159.686	216867.083	22.510
48	524178.904	216878.803	37.226
49	524210.687	216898.183	9.420
50	524212.832	216907.356	9.166
51	524214.886	216916.289	18.846
52	524230.578	216926.726	20.303

S (1) = 3267.90mp P = 324.371m



- Legenda:
- canin de vizitare canal
 - rasuflator gaz
 - 347480 numar cadastral
 - 105.82 cota punct
 - stalp lemn
 - stalp beton
 - gura scurgere
 - post trafa

TEREN AFERENT	IN ZONA STUDIATA		DETALIAT IN INCINTA		EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Teren viran	6.360	53,00	4.508	37,57	1.852	56,67	0	0,00
Carosabil si trotuar in afara parcelor de locuinte	2.401	20,01	2.501	20,84	1.406	43,02	1.506	46,09
Zona locuinte individuale	2.854	23,78	3.506	29,22	0	0,00	652	19,95
Zona locuinte colective si comert	0	0,00	932	7,77	0	0,00	932	28,52
Zone verzi amenajate in afara parcelor de locuinte	375	3,13	513	4,27	0	0,00	138	4,22
Zona constructii edilitare	10	0,08	40	0,33	10	0,31	40	1,22
TOTAL:	12.000	100,00	12.000	100,00	3.268	100,00	3.268	100,00

- LEGENDA
- LIMITA ZONEI STUDIATE - 12.000mp
 - LIMITA INCINTEI STUDIATE - 3.268mp
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - POST TRAFU EXISTENT
 - TEREN VIRAN
 - ZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE
 - ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL
 - ZONE VERZI
 - CIRCULAȚII CAROSABILE
 - CIRCULAȚII PIETONALE
 - ZONĂ CONSTRUCTII EDILITARE PROPUȘĂ
 - LIMITĂ PARCELĂ PROPUȘĂ
 - LIMITA CONSTRUIBILĂ PROPUȘĂ
 - ZONĂ CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE
 - ACCES AUTO PROPUȘ

POT maxim propus parcele = 40%
 CUT maxim propus parcela locuinta colectiva = 1,6
 CUT maxim propus parcele locuinte individuale = 1,2

PROIECTANT GENERAL PRODECOR COMPANY Nr. inreg. RC: J02/ 57/2000 tel/fax: 0257- 28.43.00 e-mail: prodecor@inarad.ro 310131 ARAD, bd. Vasile Milea 5-7 sc.B ap.21		Beneficiar:	VACARIU IONEL, PARASCA MARIA DANIELA	Proiect nr. 554
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA: Birou individual de arhitectura - arh. MONICA CUZNETOV inregistrat la OFR Filiala teritoriala Arad cu nr. 7/17.03.2003 Arad, str. Simion Barnutiu nr. 6 - tel. 0721.895.809		Beneficiar:	VACARIU IONEL, PARASCA MARIA DANIELA	Proiect nr. 182/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: PUZ - ZONĂ LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU PARTER COMERCIAL SI LOCUINTE INDIVIDUALE STR. DIOGENE F.N. ARAD, CF NR.347480 ARAD
SEF PROIECT	arh. Cuznetov M.		Data: dec. 2017	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Cuznetov M.			Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
REDACTAT	ing. Iaschevici D.			Plansa nr. 02

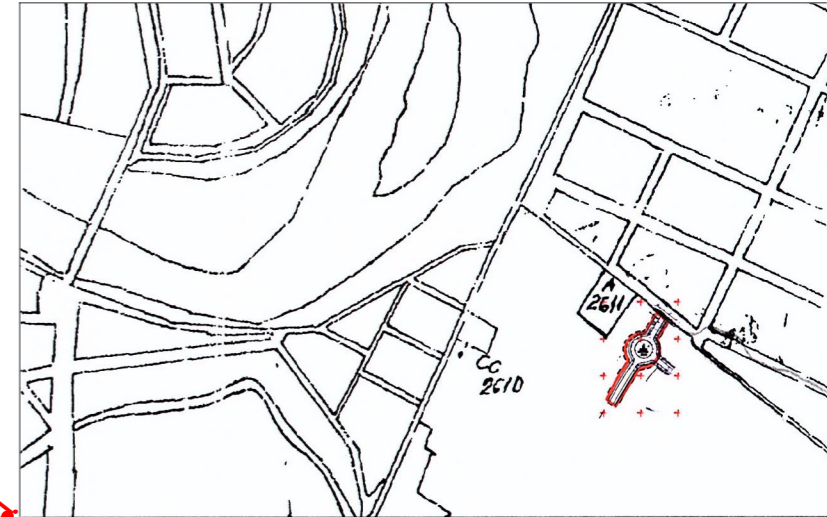
P.U.Z.

PLAN URBANISTIC DE ZONA

ZONA LOCUINTA COLECTIVA CU PARTER
COMERCIAL SI LOCUINTE INDIVIDUALE,
STR. DIOGENE F.N. ARAD, JUD. ARAD

3 REGLEMENTARI EDILITARE

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SC. 1:10.000

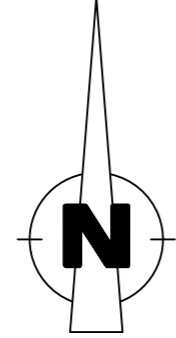


INVENTAR DE COORDONATE

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
27	524250.550	216923.077	16.009
28	524264.218	216931.412	10.530
84	524273.209	216936.894	18.688
83	524285.099	216922.476	10.839
29	524275.844	216916.835	18.346
30	524260.181	216907.282	2.570
31	524258.987	216905.006	4.991
32	524258.761	216900.020	4.991
33	524257.508	216895.189	4.990
34	524255.281	216890.723	4.992
35	524252.177	216886.814	4.990
36	524248.332	216883.633	4.991
37	524243.910	216881.318	4.991
38	524239.105	216879.968	4.991
39	524234.125	216879.643	4.991
40	524229.185	216880.357	7.357
41	524222.414	216883.235	2.616
42	524219.798	216883.242	34.151
43	524190.640	216865.462	23.496
44	524169.839	216854.535	0.508
45	524169.406	216854.270	16.169
46	524159.087	216866.718	0.701
47	524159.686	216867.083	22.510
48	524178.904	216878.803	37.226
49	524210.687	216898.183	9.420
50	524212.832	216907.356	9.166
51	524214.886	216916.289	18.846
52	524230.578	216926.726	20.303

S (1) = 3267.90mp P = 324.371m

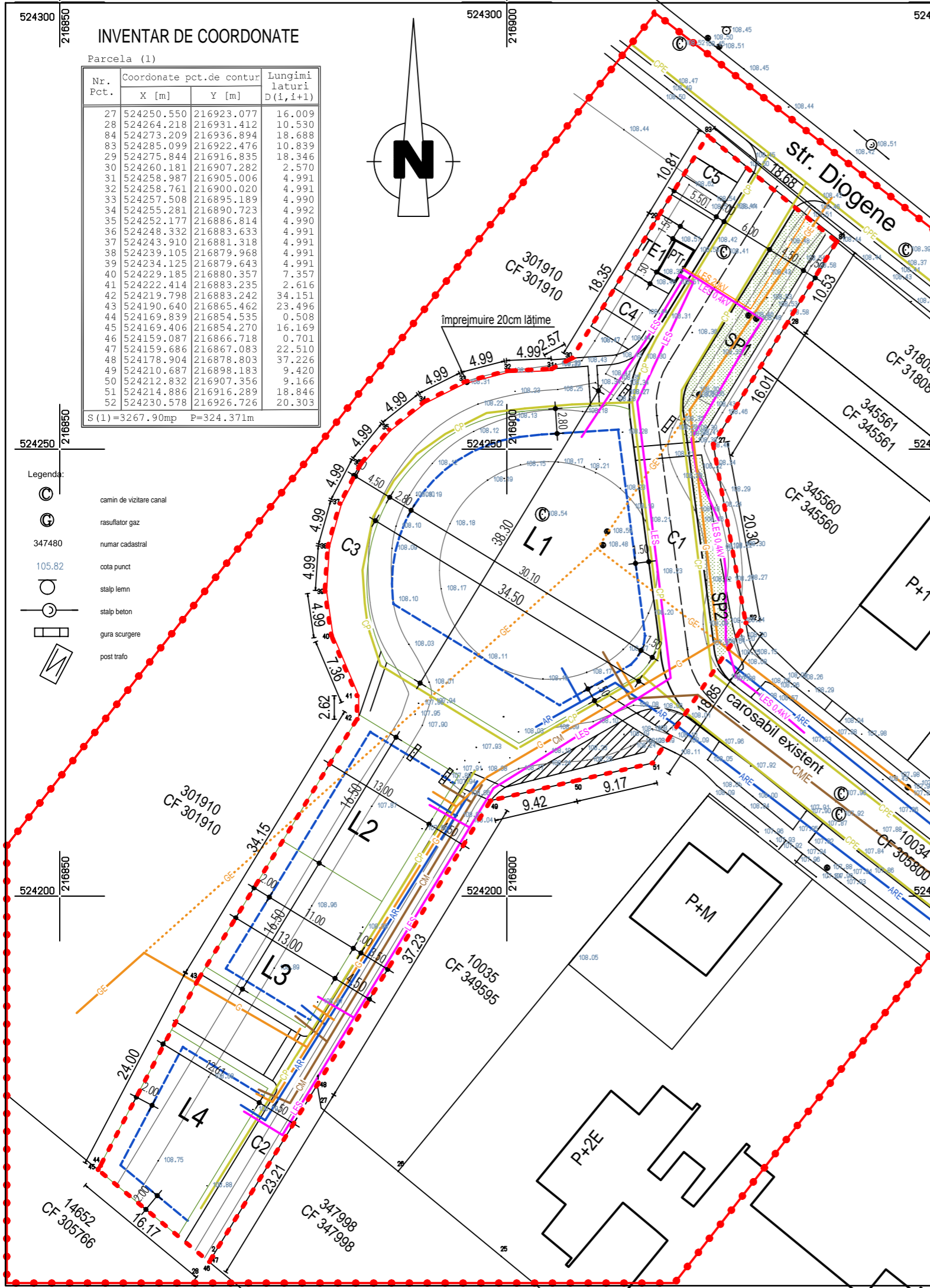


- Legenda:
- canin de vizitare canal
 - rasuflator gaz
 - 347480 numar cadastral
 - 105.82 cota punct
 - stalp lemn
 - stalp beton
 - gura scurgere
 - post trato

- LEGENDA
- LIMITA ZONEI STUDIATE - 12.000mp
 - LIMITA INCINTEI STUDIATE - 3.268mp
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - POST TRAFU EXISTENT
 - ZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE
 - LIMITA CONSTRUIBILĂ PROPUȘĂ
 - ZONE VERZI
 - ZONĂ CONSTRUCȚII EDILITARE PROPUȘĂ
 - ZONĂ CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE

- LEGENDA
- SITUATIA EXISTENTA
- ARE CONDUCTA DE APA RECE EXISTENTA
 - CME CANAL MENAJER EXISTENT
 - CPE CANAL PLUVIAL EXISTENT
 - LES 20kV LINIE ELECTRICA SUBTERANA 20kV EXISTENTA
 - LES 0,4kV LINIE ELECTRICA SUBTERANA 0,4kV EXISTENTA
 - GE RETEA DE DISTRIBUTIE GAZE NATURALE EXISTENTA
- SITUATIA PROPUȘA
- AR CONDUCTA DE APA RECE PROPUȘA
 - CM CANAL MENAJER PROPUȘ
 - CP CANAL PLUVIAL PROPUȘ
 - LES LINIE ELECTRICA SUBTERANA PROPUȘA
 - GE RETEA GAZ EXISTENTA CARE SE MODIFICA
 - G RETEA DISTRIBUTIE GAZE NATURALE PROPUȘA

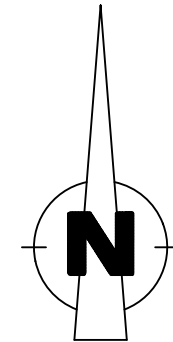
PROIECTANT GENERAL PRODECOR COMPANY Nr. inreg. RC: J02/ 57/2000 tel/fax: 0257- 28.43.00 e-mail: prodecor@inarad.ro 310131 ARAD, bd. Vasile Milea 5-7 sc.B ap.21		Beneficiar:	Proiect nr.
PROIECTANT DE SPECIALITATE AHITECTURA:		VACARIU IONEL, PARASCA MARIA DANIELA	554
Birou individual de arhitectura - arh. MONICA CUZNETOV inregistrat la OFR Filiala teritoriala Arad cu nr. 7/17.03.2003 Arad, str. Simion Barnutiu nr. 6 - tel. 0721.895.809		Beneficiar:	Proiect nr.
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT REDACTAT		VACARIU IONEL, PARASCA MARIA DANIELA	182/2017
NUME	SEMNATURA	Titlu proiect:	Faza:
arh. Cuznetov M.		PUZ - ZONĂ LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU PARTER COMERCIAL SI LOCUINTE INDIVIDUALE STR. DIOGENE F.N. ARAD, CF NR.347480 ARAD	P.U.Z.
ing. Iaschevici D.		Titlu plansa:	Plansa nr.
		REGLEMENTARI EDILITARE	03



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
27	524250.550	216923.077	16.009
28	524264.218	216931.412	10.530
84	524273.209	216936.894	18.688
83	524285.099	216922.476	10.839
29	524275.844	216916.835	18.346
30	524260.181	216907.282	2.570
31	524258.987	216905.006	4.991
32	524258.761	216900.020	4.991
33	524257.508	216895.189	4.990
34	524255.281	216890.723	4.992
35	524252.177	216886.814	4.990
36	524248.332	216883.633	4.991
37	524243.910	216881.318	4.991
38	524239.105	216879.968	4.991
39	524234.125	216879.643	4.991
40	524229.185	216880.357	7.357
41	524222.414	216883.235	2.616
42	524219.798	216883.242	34.151
43	524190.640	216865.462	23.496
44	524169.839	216854.535	0.508
45	524169.406	216854.270	16.169
46	524159.087	216866.718	0.701
47	524159.686	216867.083	22.510
48	524178.904	216878.803	37.226
49	524210.687	216898.183	9.420
50	524212.832	216907.356	9.166
51	524214.886	216916.289	18.846
52	524230.578	216926.726	20.303

S(1)=3267.90mp P=324.371m



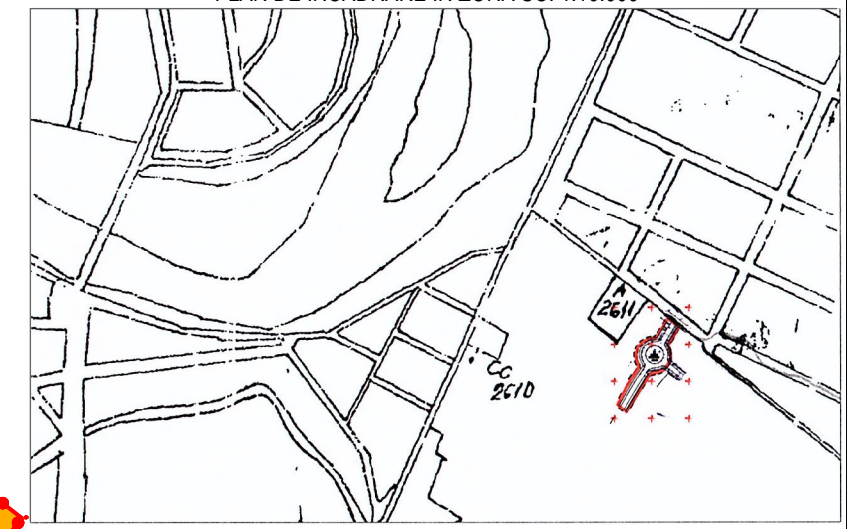
P.U.Z.

PLAN URBANISTIC DE ZONA

ZONA LOCUINTA COLECTIVA CU PARTER COMERCIAL SI LOCUINTE INDIVIDUALE, STR. DIOGENE F.N. ARAD, JUD. ARAD

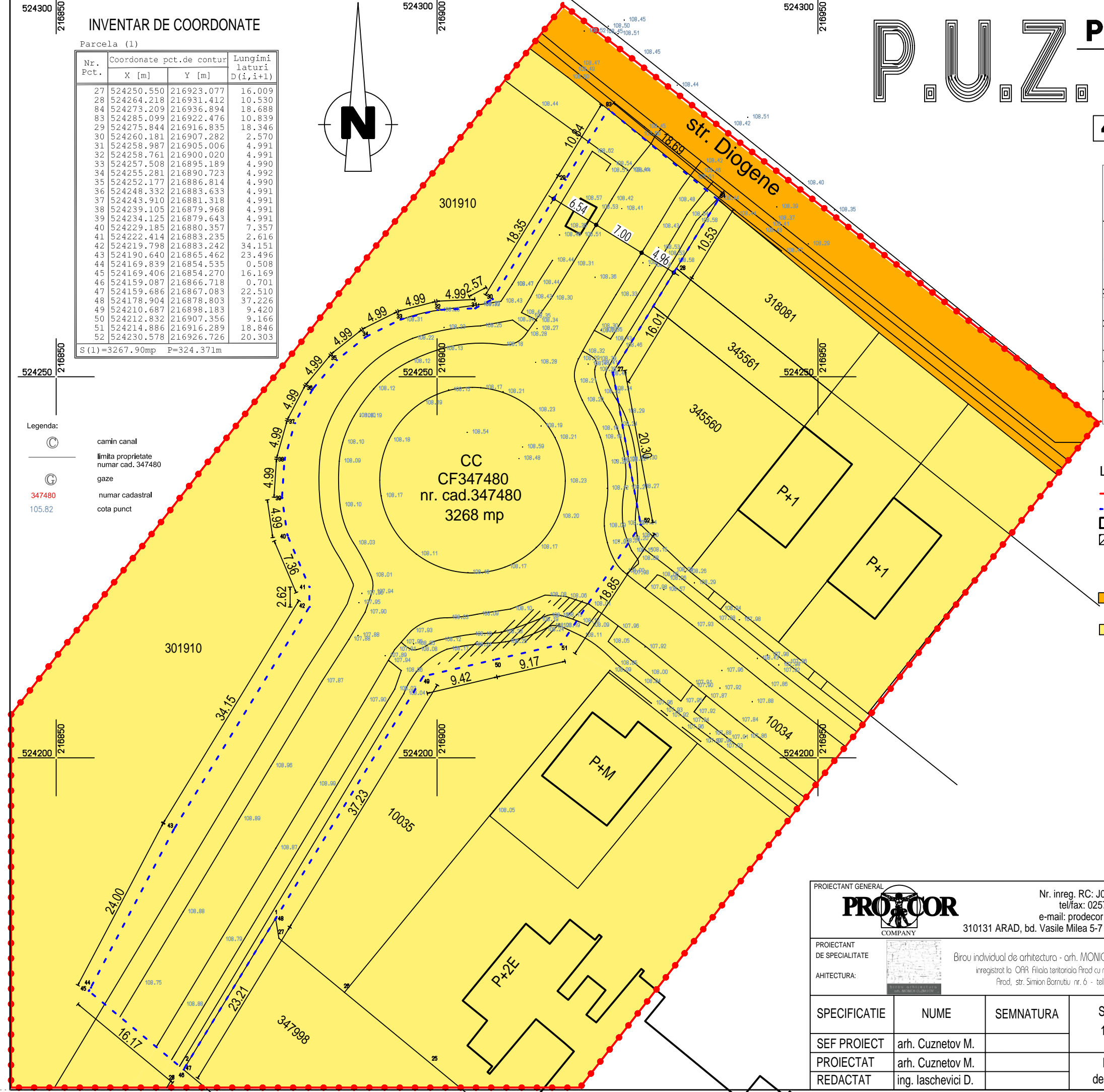
4 PROPRIETATEA TERENURILOR

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SC. 1:10.000



- Legenda:
- camin canal
 - limita proprietate numar cad. 347480
 - gaze
 - numar cadastral
 - cota punct

- LEGENDA
- LIMITA ZONEI STUDIATE - 12.000mp
 - LIMITA INCINTEI STUDIATE - 3.268mp
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - ZONA CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE
- TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
- a) PROPRIETATE PUBLICA
 - TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
 - b) PROPRIETATE PRIVATA
 - TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE



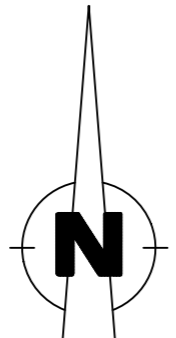
PROIECTANT GENERAL Nr. inreg. RC: J02/ 57/2000 tel/fax: 0257- 28.43.00 e-mail: prodecor@inarad.ro 310131 ARAD, bd. Vasile Milea 5-7 sc.B ap.21		Beneficiar:	Proiect nr.
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA: Birou individual de arhitectura - arh. MONICA CUZNETOV inregistrat la OFR Filiala teritoriala Arad cu nr. 7/17.03.2003 Arad, str. Simion Barnutiu nr. 6 - tel. 0721.895.809		Beneficiar:	Proiect nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
SEF PROIECT	arh. Cuznetov M.		1:500
PROIECTAT	arh. Cuznetov M.		Data:
REDACTAT	ing. Iaschevici D.		dec. 2017
		Titlu proiect:	Faza:
		PUZ - ZONĂ LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU PARTER COMERCIAL SI LOCUINTE INDIVIDUALE STR. DIOGENE F.N. ARAD, CF NR.347480 ARAD	P.U.Z.
		Titlu plansa:	Plansa nr.
		PLAN DE SITUATIE PLAN DE INCADRARE IN ZONA PROPRIETATEA TERENURILOR	04

524300 216950
INVENTAR DE COORDONATE

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
27	524250.550	216923.077	16.009
28	524264.218	216931.412	10.530
84	524273.209	216936.894	18.688
83	524285.099	216922.476	10.839
29	524275.844	216916.835	18.346
30	524260.181	216907.282	2.570
31	524258.987	216905.006	4.991
32	524258.761	216900.020	4.991
33	524257.508	216895.189	4.990
34	524255.281	216890.723	4.992
35	524252.177	216886.814	4.990
36	524248.332	216883.633	4.991
37	524243.910	216881.318	4.991
38	524239.105	216879.968	4.991
39	524234.125	216879.643	4.991
40	524229.185	216880.357	7.357
41	524222.414	216883.235	2.616
42	524219.798	216883.242	34.151
43	524190.640	216865.462	23.496
44	524169.839	216854.535	0.508
45	524169.406	216854.270	16.169
46	524159.087	216866.718	0.701
47	524159.686	216867.083	22.510
48	524178.904	216878.803	37.226
49	524210.687	216898.183	9.420
50	524212.832	216907.356	9.166
51	524214.886	216916.289	18.846
52	524230.578	216926.726	20.303

S(1)=3267.90mp P=324.371m



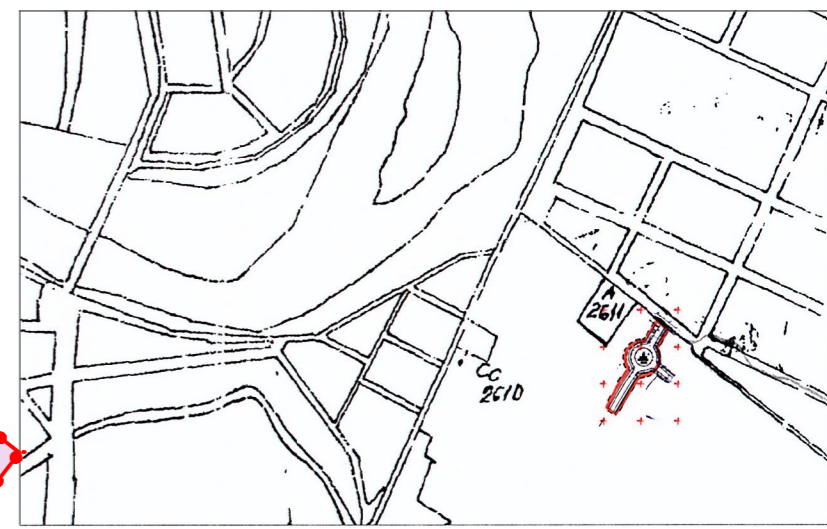
P.U.Z.

PLAN URBANISTIC DE ZONA

ZONA LOCUINTA COLECTIVA CU PARTER COMERCIAL SI LOCUINTE INDIVIDUALE, STR. DIOGENE F.N. ARAD, JUD. ARAD

5 PROPUNERE MOBILARE

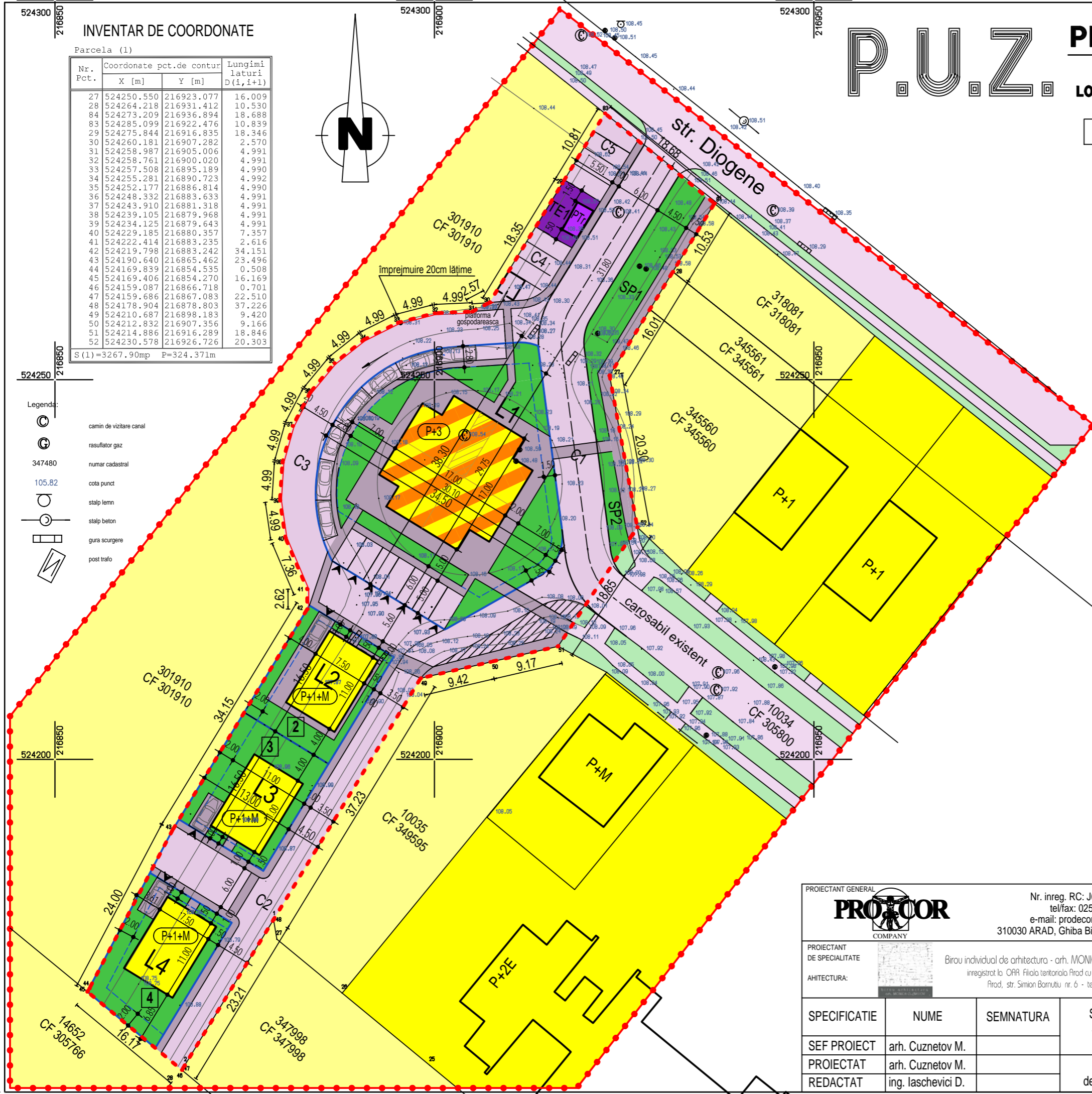
PLAN DE INCADRARE IN ZONA SC. 1:10.000



- Legenda:
- camin de vizitare canal
 - rasuflator gaz
 - 347480 numar cadastral
 - 105.82 cota punct
 - stalp lemn
 - stalp beton
 - gura scurgere
 - post trafa

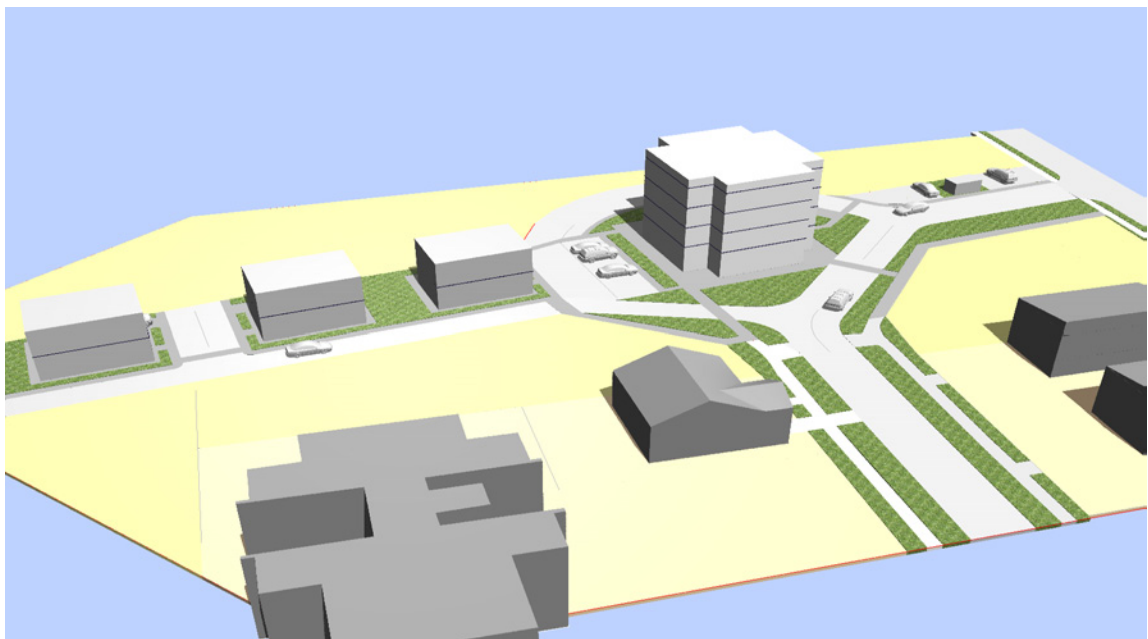
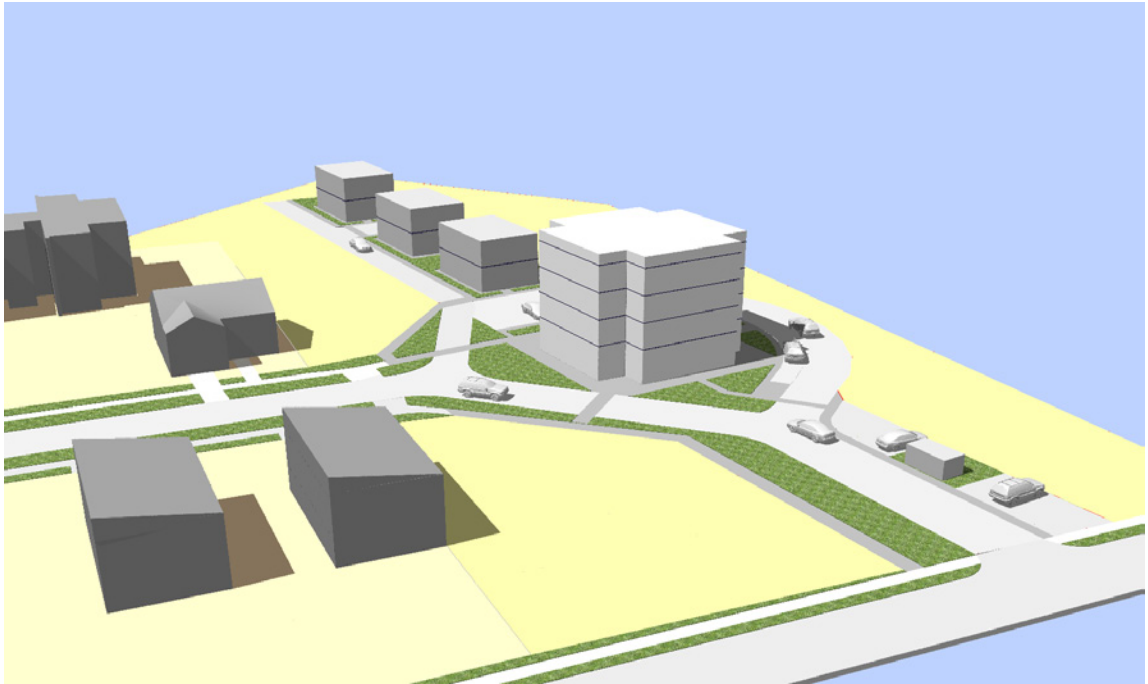
- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE - 12.000mp
 - LIMITA INCINTEI STUDIATE - 3.268mp
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE
 - P.Tr. POST TRAFU EXISTENT
 - TEREN VIRAN
 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE
 - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL
 - ZONE VERZI
 - CIRCULAȚII CAROSABILE
 - CIRCULAȚII PIETONALE
 - ZONĂ CONSTRUCȚII EDILITARE PROPUȘĂ
 - LIMITĂ PARCELĂ PROPUȘĂ
 - LIMITA CONSTRUIBILĂ PROPUȘĂ
 - ZONĂ CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE
 - ACCES AUTO PROPUȘ


POT maxim parcele propus = 40%
 CUT maxim parcela locuinta colectiva propus = 1,6
 CUT maxim parcele locuinte individuale propus = 1,2



PROIECTANT GENERAL 		Nr. inreg. RC: J02/ 57/2000 tel/fax: 0257- 28.43.00 e-mail: prodecor@inarad.ro 310030 ARAD, Ghiba Birta 6-8 ap.6	Beneficiar: VACARIU IONEL si PARASCA MARIA DANIELA	Proiect nr. 554
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA:		Birou individual de arhitectura - arh. MONICA CUZNETOV inregistrat la OFR Filiala teritoriala Arad cu nr. 7/17.03.2003 Arad, str. Simion Barnutiu nr. 6 - tel. 0721.895.809	Beneficiar: VACARIU IONEL si PARASCA MARIA DANIELA	Proiect nr. 544
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: PUZ - ZONA LOCUINTA COLECTIVA CU PARTER COMERCIAL SI LOCUINTE INDIVIDUALE STR. DIOGENE F.N. ARAD, CF NR.347480 ARAD
SEF PROIECT	arh. Cuznetov M.		Data: dec. 2017	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Cuznetov M.			Titlu plansa: PROPUNERE MOBILARE
REDACTAT	ing. Iaschevici D.			Plansa nr. 05

6 PROPUNERE ILUSTRARE URBANISTICA



PROIECTANT GENERAL 		Nr. inreg. RC: J02/ 57/2000 tel/fax: 0257- 28.43.00 e-mail: prodecor@inarad.ro 310030 ARAD, Ghiba Birta 6-8 ap.6		<u>Beneficiar:</u> VACARIU IONEL si PARASCA MARIA DANIELA	Proiect nr. 554
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA:		Birou individual de arhitectura - arh. MONICA CUZNETOV inregistrat la OAR Filiala teritoriala Arad cu nr. 7/17.03.2003 Arad, str. Simion Barnutiu nr. 6 - tel. 0721.895.809		<u>Beneficiar:</u> VACARIU IONEL si PARASCA MARIA DANIELA	Proiect nr. 544
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	Scara: 1:500	<u>Titlu proiect:</u> PUZ - ZONA LOCUINTA COLECTIVA CU PARTER COMERCIAL SI LOCUINTE INDIVIDUALE STR. DIOGENE F.N. ARAD, CF NR.347480 ARAD	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Cuznetov M.		Data: dec. 2017	<u>Titlu plansa:</u> PROPUNERE ILUSTRARE URBANISTICA	Plansa nr. 06
PROIECTAT	arh. Cuznetov M.				
REDACTAT	ing. Iaschevici D.				