

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT:
p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

Nr. 177/06.05.2020
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____
privind aprobarea

Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
ZONĂ LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
Mun. Arad, Str. Dreptății, nr. 9, conform C.F. nr. 330794 – Arad, Jud. Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată Referatul de aprobare nr.30549/06.05.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 30359/05.05.2020, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 30361 din 05.05.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 06 din 05.05.2020,

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

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

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

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție **ZONĂ LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, Mun. Arad, Str. Dreptății, nr. 9, conform C.F. nr. 330794 – Arad, Jud. Arad,** conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.Beneficiar: S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.;

2.Elaborator: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. BALOGH DORIANA, proiect nr. 259/2019;

3.Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 1.984 mp, identificată prin extrasul C.F. nr. 330794 – Arad, curți construcții în intravilan, proprietar S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.;

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: zonă locuințe înșiruite și funcțiuni complementare.

În incinta studiată au fost propuse 7 loturi pentru construirea locuințelor înșiruite, și o parcelă pentru amenajare drum, parcaje, trotuare, spații verzi, loc de joacă și platformă gospodărească.

2. POT max = 40% pe lot;

3. CUT max = 1,20 pe lot;

4. Regimul de înălțime P+1E+M/Er, Hmaxcornișă = 9,00 m , Hmaxcoamă = 12,00 m;

5. Zone verzi: min 20% pe lot, iar în afara loturilor (1-7): min 7,47% din suprafața totală (lot 8);

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

7. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism. Se va nota în extrasele C.F. dreptul de servitute și cotă parte din parcela pentru amenajare drum, parcaje, trotuare, spații verzi, loc de joacă și platforma gospodărească.

Se admite ca după aprobarea P.U.Z., parcelele, în situația în care se dorește, să poată fi unificate sau parcelate, cu condiția ca toate celelalte reglementări ale P.U.Z.-ului să fie respectate (P.O.T, C.U.T., retrageri față de aliniament, față de limitele posterioare și laterale, regim de înălțime, înălțime maximă la cornișă și coamă, funcțiuni admise ale zonei).

8. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Art. 7 Pct. (1) din Legea Nr. 193/2019, pentru modificarea și completarea Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe înșiruite și funcțiuni complementare, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 30549/06.05.2020

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
ZONĂ LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
Mun. Arad, Str. Dreptății, nr. 9, conform C.F. nr. 330794 – Arad, Jud. Arad

1. Beneficiari: S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.;
2. Elaborator: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. BALOGH DORIANA, proiect nr. 259/2019;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 1.984 mp, identificată prin extrasul C.F. nr. 330794 – Arad, curți construcții în intravilan, proprietar S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 21757/20.03.2020, de către Nedelcu Flavius, reprezentant al S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.;
- raportul de specialitate nr...../....., întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr./....., conform Ord. MDRT nr. 2701/2010 cu modificările și completările ulterioare, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr...../..... al Arhitectului –Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 1371 din 22 iulie 2019, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea principală: zonă locuințe înșiruite și funcțiuni complementare.
În incinta studiată au fost propuse 7 loturi pentru construirea locuințelor înșiruite, și o parcelă pentru amenajare drum, parcaje, trotuare, spații verzi, loc de joacă și platformă gospodărească.
2. POT max = 40% pe lot;
3. CUT max = 1,20 pe lot;
4. Regimul de înălțime P+1E+M/Er, Hmaxcornișă = 9,00 m , Hmaxcoamă = 12,00 m;
5. Zone verzi: min 20% pe lot, iar în afara loturilor (1-7): min 7,47% din suprafața totală (lot 8);
6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.
7. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism. Se va nota în extrasele C.F. dreptul de servitute și cotă parte din parcela pentru amenajare drum, parcaje, trotuare, spații verzi, loc de joacă și platforma gospodărească.

Se admite ca după aprobarea P.U.Z., parcelele, în situația în care se dorește, să poată fi unificate sau parcelate, cu condiția ca toate celelalte reglementări ale P.U.Z.-ului să fie respectate (P.O.T, C.U.T., retrageri față de aliniament, față de limitele posterioare și laterale, regim de înălțime, înălțime maximă la cornișă și coamă, funcțiuni admise ale zonei).

8. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Art. 7 Pct. (1) din Legea Nr. 193/2019, pentru modificarea și completarea Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe înșiruite și funcțiuni complementare, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

P R I M A R
Călin Bibart

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

Cod:PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 30361 din 05.05.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z. şi R.L.U.
ZONĂ LOCUINŢE ÎNŞIRUITE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE,
Mun. Arad, Str. Dreptăţii, nr. 9, conform C.F. nr. 330794 – Arad, Jud. Arad

Beneficiar: S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.;
Elaborator: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. BALOGH DORIANA, proiect nr. 259/2019;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în partea de vest a Municipiului Arad, în Cartierul Micălaca, în intravilanul Municipiului Arad, UTR 28, str. Dreptăţii, nr. 9.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 1.984 mp, identificată prin extrasul C.F. nr. 330794 – Arad, curţi construcţii în intravilan, proprietar S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.

Situaţia existentă

Parcela cu extrasul C.F. nr. 330794 – Arad, cuprinsă în incinta cu propuneri, face parte din UTR 28 - Subzonă rezidenţială cu clădiri de tip rural, având categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan.

Funcţiunea dominantă a zonei: zonă rezidenţială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M.

Funcţiunile complementare admise ale zonei: spaţii comerciale, prestări servicii.

Suprafaţa identificată prin extrasul C.F. menţionat mai sus, are următoarele vecinătăţi:

-la est şi vest: terenuri în intravilan, proprietate privată, locuinţă individuală;

-la nord: drum asfaltat, str. Dreptăţii;

-la sud: teren intravilan, proprietate privată, locuinţă individuală.

Descrierea soluţiei propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinţei parcelei cu extrasul C.F. menţionat mai sus, din teren având categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan, în zonă locuinţe înşiruite şi funcţiuni complementare.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcţiunea principală: zonă locuinţe înşiruite şi funcţiuni complementare.

În incinta studiată au fost propuse 7 loturi pentru construirea locuinţelor înşiruite, şi o parcelă pentru amenajare drum, parcaje, trotuare, spaţii verzi, loc de joacă şi platformă gospodărească.

2. POT max = 40% pe lot;

3. CUT max = 1,20 pe lot;

4. Regimul de înălţime P+1E+M/Er, Hmaxcornişă = 9,00 m , Hmaxcoamă = 12,00 m;

5. Zone verzi: min 20% pe lot, iar în afara loturilor (1-7): min 7,47% din suprafaţa totală (lot 8);

6. Dimensiunile accesului nou creat, cât şi a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice şi vor fi conform Ordonanţei Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare. Execuţia şi recepţia lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice şi vor fi executate pe cheltuiala

investitorilor, înainte autorizării construcțiilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism. Se va nota în extrasele C.F. dreptul de servitute și cotă parte din parcela pentru amenajare drum, parcaje, trotuare, spații verzi, loc de joacă și platforma gospodărească.

Se admite ca după aprobarea P.U.Z., parcelele, în situația în care se dorește, să poată fi unificate sau parcelate, cu condiția ca toate celelalte reglementări ale P.U.Z.-ului să fie respectate (P.O.T, C.U.T., retrageri față de aliniament, față de limitele posterioare și laterale, regim de înălțime, înălțime maximă la cornișă și coamă, funcțiuni admise ale zonei).

8. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Art. 7 Pct. (1) din Legea Nr. 193/2019, pentru modificarea și completarea Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe înșiruite și funcțiuni complementare, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

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

Amplasarea față de aliniament:

Clădirile vor fi amplasate retrase față de frontul stradal (cu excepția spațiilor de garare de tip carport sau structuri ușoare, care pot fi amplasate la frontal stradal), după cum urmează:

- pentru Lm1 se impune un aliniament stradal, minim 1,00 m – maxim 3,00 m față de limita de proprietate (Loturile de la 1 la 6);
- pentru Lm2 se impune un aliniament stradal de la 0,00 m – maxim 3,00 m față de limita de proprietate (Lot 7).

Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- spre limitele laterale de proprietate ale parcelelor propuse:
- Lot 1 – retragerea față de latura nordică cuprinsă între 0,00 m – 3,00 m și amplasată față de limita laterală sudică, conform tipologiei locuințe înșiruite;
- Lot 2 ... Lot 6 – locuințele propuse trebuie să fie amplasate pe limitele laterale, pentru a respecta condițiile impuse de tipologia locuințelor înșiruite;
- Lot 7 – locuința propusă trebuie să fie amplasată pe limita de proprietate nordică, iar față de limita de proprietate sudică poate să fie amplasată pe limită sau retrasă cu max. 3,00 m;
- distanța față de limitele laterale de proprietate va respecta prevederile Codului Civil.

Amplasarea spre limita posterioară de proprietate:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

Circulația: Accesul carosabil la incintă se va face din str. Dreptății, iar în incintă se va amenaja un drum carosabil, trotuare, supralărgiri pentru depășire, spațiu de întoarcere și zone verzi, pe cheltuiala beneficiarilor, iar dimensionarea acestora se va face conform normativelor în vigoare.

În cadrul incintei cu propuneri va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare lot (Lot 1 – Lot 7) în afara loturilor propuse, de-a lungul carosabilului propus, care se va realiza în perimetrul incintei studiate, fără a afecta domeniul public, pe lotul destinat amenajării drumului de incintă,

parcajelor, trotuarului, spațiilor verzi, locului de joacă și platformei gospodărești (lot. 8 comun, cu cotă parte aferentă fiecărui proprietar al celor 7 parcele), conform H.G. 525/1996, republicat, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 5.

Se va amenaja un loc de joacă și o platformă gospodărească.

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

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

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1371 din 22 iulie 2019, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	291881539/20.12.2019	22.07.2021
2	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	1937/13.02.2020	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	1126494/10.01.2020	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	1126494/10.01.2020	-
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	18/10.02.2020	-
6	A.N.I.F.	177/17.01.2020	-
7	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	27828/23.12.2019	-
8	A.N. Apele Române	841/OM/14.02.2020	-
9	P.M.Arad-Biroul Spații Verzi	20300/Z3/14.04.2020	14.10.2020
10	O.C.P.I. Arad	PV recepție 1616/2019	-
11	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	1994/181/20.02.2020	20.02.2021
12	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	203911/12.12.2019	-
13	P.M.Arad-Serv. într. și rep. căi de com. ter.	96038/Z1/18.12.2019	-
14	Delgaz Grid S.A.	45/18.12.2019	18.12.2020
15	S.T.S.	13116/17.01.2020	22.07.2021

Documentația de urbanism a fost analizată în cadrul ședințelor Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 07.04.2020, s-a emis Avizul tehnic nr.....din.....

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

**Arhitect Șef,
Arh. Radu Drăgan**

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

VIZA JURIDIC

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de Nedelcu Flavius reprezentant al S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L., cu sediul în mun. Arad, str. Miorița, nr. 48-50, bl. 185, 186, sc. B, parter, ap. 18, jud. Arad, înregistrată cu nr. 21757/20.03.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr..... din2020

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
"Zonă locuințe înșiruite și funcțiuni complementare"
str. Dreptății, nr. 9, municipiul Arad
pe parcela identificată prin C.F. nr. 330794 Arad

Initiator: S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Gabriela P Balogh, pr. nr. 259/2019

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

- la nord: drum asfaltat, str. Dreptății;
- la sud: teren intravilan, proprietate privată, locuință individuală.
- la est: terenuri în intravilan, proprietate privată, locuință individuală;
- la vest: terenuri în intravilan, proprietate privată, locuință individuală;

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

- UTR. nr. 28, zonă rezidențială, spații comerciale și prestări servicii;
- regim de construire: subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural;
- funcțiuni predominante: zona rezidențială;
- H max = P+2+M;
- POT max = 40% - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente);
35% - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P +1, P +2;
70% - zone mixte
- CUT max =
- retragerea minimă față de aliniament = 0,00m;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform Cod Civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare = conform Cod Civil

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

- UTR. nr. 28, zonă rezidențială, spații comerciale și prestări servicii;
- regim de construire: zonă locuințe înșiruite și funcțiuni complementare

În incinta studiată au fost propuse 7 loturi pentru construirea locuințelor înșiruite, și o parcelă pentru amenajare drum, parcaje, trotuare, spații verzi, loc de joacă și platformă gospodărească.

- funcțiuni predominante: zonă locuințe;
- H max = Înălțimea maximă a clădirilor P+1E+M/Er, Hmaxcornișă = 9,00 m, Hmaxcoamă = 12,00 m
- POT max = 40% pe lot;

- CUT max = 1,2 pe lot;
- retragerea minimă față de aliniament = 0,00m – 1,00m;
- retrageri minime față de limitele laterale = 0,00
- retrageri minime față de limitele posterioare = min H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita posterioară de proprietate (latura estică), cu excepția amenajărilor tehnico- edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la min 0,60 m față de această sau mai aproape de limita de proprietate cu acordul proprietarilor învecinați
- circulații și accese:

Accesul carosabil la incintă se va face din str. Dreptății, iar în incintă se va amenaja un drum carosabil, trotuare, supralărgiri pentru depășire, spațiu de întoarcere și zone verzi, pe cheltuiala beneficiarilor, iar dimensionarea acestora se va face conform normativelor în vigoare.

În cadrul incintei cu propuneri va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare lot (Lot 1 – Lot 7) în afara loturilor propuse, de-a lungul carosabilului propus, care se va realiza în perimetrul incintei studiate, fără a afecta domeniul public, pe lotul destinat amenajării drumului de incintă, parcajelor, trotuarului, spațiilor verzi, locului de joacă și platformei gospodărești (lot. 8 comun, cu cotă parte aferentă fiecărui proprietar al celor 7 parcele), conform H.G. 525/1996, republicat, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 5.

Se va amenaja un loc de joacă și o platformă gospodărească.

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

Cheltuielile legate de realizarea accesului la parcelă vor fi în grija beneficiarilor documentației.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 07.04.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1371 din 22.07.2019, emis de Primarul municipiului Arad

Arhitect-Șef
Arh. Radu Drăgan

red/dact/2ex/FL/DS

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent *- Zonă locuințe înșiruite și funcțiuni complementare -*

Inițiatorul documentației– SC TECHNOSTAR DEVELOPMENT SRL

Amplasament – municipiul Arad str. Dreptății nr. 9

Proiectant – SC ELITE DESIGN STUDIO SRL, arh. RUR D. Balogh, proiect nr. 259/2019

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

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

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

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

- Prin adresa nr. 64571/21.08.2019, înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare PUZ și RLU aferent,
- Întocmire anunț privind intenția de elaborare PUZ și RLU aferent și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 04.09.2019,
- Anunțul de intenție a fost afișat în data de 04.09.2019 pe un panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela studiată, menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru,
- Publicul a fost invitat să consulte **Studiul de Oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente** până în data de **14.09.2019** și să transmită observații, recomandări în scris la registratura **Primăriei Municipiului Arad,**

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

Prin adresa înregistrată cu nr. 69969/12.09.2019 proprietarii locuințelor de pe str. Dreptății și Renașterii reprezentați prin Cociuban Daniel, Arad str. Dreptății nr.11 se opun realizării acestui PUZ din următoarele motive:

”- considerăm că suprafața de teren ce face obiectul PUZ-ului este mult prea mică pentru construirea a 7 imobile și a unui drum de acces

- la fiecare imobil va fi minim câte un autoturism astfel generându-se aglomerație foarte mare pe stradă și totodată și poluare - trebuie avut în vedere faptul că zona străzii Dreptății este în zona A -cartier rezidențial cu trafic redus- strada înfundată
- nu suntem de acord cu densificarea străzii -specificul zonei este cate un imobil/parceta de minim 1000mp (inclusiv pe acest teren până în momentul de față a fost doar o singură casă)

- utilitățile aflate pe strada (gaz, apa, canal) nu fac față la încă 7 presupuse racorduri, debitul acestora fiind supra-solicitat în momentul alimentării unor noi consumatori. Spre exemplu-conducta de gaz a fost introdusă pe banii vecinilor iar aceasta nu a fost gândită pentru mai mult de un utilizator/număr de casă.
- se va crea un pol zgomotos și disconfort mai ales pentru vecinii de la nr.11 și 7
- va rezulta un POT și CUT mult peste limitele acceptabile în zonă
- spațiul verde aferent pentru fiecare casă va fi aproape inexistent; se va crea o zonă aridă lipsită de vegetație

Proprietarii imobilelor direct învecinate, au fost de acord cu demolarea casei existente în acest moment pe parcela, și cu construirea unei noi locuințe unifamiliale conf. CU 1375 din 22.07.2019, dar se opun pe baza unor motive bine întemeiate realizării a 7 imobile pe parcela cu CF nr.330794 Arad.”

Este anexat un tabel cu numele, nr. CI, adresele și semnăturile a 17 proprietari de pe str. Dreptății și Renașterii...

Sesizarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației la data de 16.09.2019, pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.72586/20.09.2019 elaboratorul documentației transmite următorul răspuns:

”Referitor la Sesizarea înregistrată la Primăria mun. Arad cu nr. 69969/12.09.2019 depusă de d-l Cociuban Daniel în calitate de reprezentant al proprietarilor locuințelor de pe str. Dreptății și Renașterii înscrisi în tabelul nominal atașat adresei, în etapa I de informare și consultare a populației a proiectului faza PUZ (studiu de oportunitate) „**Zonă locuințe înșiruite și funcțiuni complementare**” cu amplasamentul în municipiul Arad, str. Dreptății, nr. 9, beneficiar **S.c. Technostar Development s.r.l.**, proiectant S.C. Elite Design Studio S.R.L., menționăm următoarele:

1. Conform legislației în vigoare suprafața necesară pentru parcele locuințe înșiruite este de minim 150 mp, iar toate cele 7 imobile respectă această prevedere. După cum se poate observa în planșa 03A - *Conceptul Propus*, suprafața de teren este suficientă atât pentru construirea celor 7 locuințe înșiruite, cât și pentru realizarea drumului de acces.
2. Prin crearea unui drum de acces în incintă și prin amenajarea locurilor de parcare în incinta studiată, în fața fiecărei locuințe, ne asigurăm că impactul creat de noua dezvoltare va fi minimizat. Nu considerăm că 7 autovehicule (6 în plus față de situația inițială cu locuință individuală) pot genera “aglomerație foarte mare”, mai ales că e vorba de locuire, iar ele nu vor traversa str. Dreptății sau str. Renașterii concomitent.
3. Dezacordul față de densificarea străzii este subiectiv, neavând o bază legală. Beneficiarul înțelege punctul de vedere al semnatarilor sesizării, mai ales al proprietarilor imobilelor direct învecinate și dorește ca prin conformarea arhitecturală a locuințelor propuse să țină cont de acest aspect și să nu afecteze (sau cât mai puțin posibil) intimitatea proprietăților învecinate. Specificul zonei cu locuințe individuale pe parcele mari și cu terenuri agricole (grădini) în curtea din spatele locuinței nu mai corespunde cu dinamica pieței imobiliare și un dezacord în acest sens înseamnă îngrădirea dreptului proprietarului de a valorifica potențialul terenului proprietate privată.
4. Branșarea și racordarea la utilitățile existente în zonă (apă/canal/electricitate/gaz) se va face conform soluțiilor date de administratorii rețelelor. În cazul unor soluții care presupun modificări, lucrările se vor executa pe cheltuiala investitorului.
Referitor la conducta de gaz existentă, în cazul în care se va dovedi că aceasta nu va face față (conform unui studiu ce va fi făcut de administratorii rețelei), se va analiza varianta de modificare/suplimentare a capacității acesteia pe cheltuiala solicitantului, iar dacă nici

acest lucru nu e posibil, vor fi luate în considerare și variante alternative de alimentare cu energie termică.

Rețelele edilitare vor fi reglementate în etapa a II-a de elaborare PUZ și RLU aferent.

5. Beneficiarul înțelege că soluția arhitecturală adoptată trebuie să nu afecteze (sau minim posibil) proprietățile învecinate. Înțelegem că proprietarii imobilelor direct învecinate sunt îngrijorați de un posibil disconfort și de lipsa intimității, dar va lua anumite măsuri pentru a nu genera disconfort. Locuințele vor fi retrase minim H/2 (dar nu mai puțin de 3m) față de limitele de proprietate laterală – și anume față de limita de proprietate comună cu imobilul amplasat pe str. Dreptății nr. 7 (această prevedere va fi introdusă în Regulamentul Local de Urbanism). Față de locuința amplasată pe str. Dreptății nr. 11, locuințele propuse sunt amplasate la o distanță considerabilă și anume min. 19,50m. De menționat că imobilul amplasat pe str. Dreptății nr. 7 este prevăzut cu calcan față de incinta studiată, astfel impactul posibil creat de propunerea construirii locuințelor înșiruite este diminuat de acest aspect (putem spune chiar eliminat).
Prin specificul funcțiunii propuse (locuire), aceasta nu este generatoare de zgomot. Dacă beneficiarul ar fi dorit să construiască alt tip de funcțiune – din categoria servicii, comerț, birouri, acestea putând fi considerate funcțiuni generatoare de zgomot, semnatarii ar fi avut un posibil motiv de îngrijorare din punct de vedere al zgomotului creat.
6. Indicii P.O.T. și C.U.T. propuși prin proiect sunt max. 40%, respectiv 1,2, coeficienți rezonabili pentru funcțiunea propusă și care sunt conformi cu prevederile din UTR 28, unde este menționat P.O.T. maxim 40% pentru zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente). Menționăm aici că în planșa **Conceptul Propus**, în tabelul **Bilanț Teritorial – Zona Studiată**, procentul de 64,83% reprezintă suprafața parcelor cu funcțiunea locuire din totalul zonei studiate și nu are legătură cu P.O.T. propus. P.O.T. propus este de maxim 40%, acesta fiind calculat la suprafața parcelei aferentă locuinței propuse. Astfel, conform propunerii, din suprafața de 1984mp a incintei studiate, doar 1334,36mp reprezintă suprafața efectivă a parcelor pentru locuințe înșiruite (restul sunt drum de incintă, trotuar, spații verzi), iar P.O.T. se aplică la această suprafață (care poate diferi ușor în funcție de evoluție elaborare P.U.Z.), rezultând o suprafață construită maximă pe cele 7 parcele de 533,74 mp. Pentru o suprafață construită totală de 466,06mp, rezultă că raportat la toată suprafața incintei studiate de 1.984mp, P.O.T. rezultat este 26,90% (acest procent este posibil să fie modificat pe parcursul elaborării PUZ, în funcție de evoluția proiectului până la aprobare).
7. Fiecare parcelă va avea spațiu verde aferent în procent de min. 20%. În partea desenată nu este evidențiată această zonă verde, este desenată doar funcțiunea propusă. În etapa 2 va fi reprezentată în planșa de Reglementări Urbanistice. Conform legislației, va fi prevăzut spațiu verde cu o suprafață de min. 2mp/locuitor.

Prin măsurile prezentate mai sus pentru etapa I – elaborare P.U.Z., considerăm că respectăm observațiile și propunerile pertinente formulate în adresa înregistrată cu nr. 69969/12.09.2019. ”

Răspunsul inițiatorului și elaboratorului documentației cu privire la sesizarea depusă a fost transmis contestatarilor la data de 24.09.2019 și 23.10.2019.

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

- Prin adresa nr. 11854/17.02.2020, înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului pentru etapa 2, privind elaborarea propunerilor PUZ și RLU aferent,
- Întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ și RLU aferent și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 24.02.2020,

- Anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 24.02.2020 pe panouri rezistente la intemperii, amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru,
- Publicul a fost invitat să consulte **documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente** până în data de **09.03.2020** și să transmită observații, recomandări în scris la registratura **Primăriei Municipiului Arad**,

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de dl. Cociuban Daniel. Nu au fost înregistrate sesizări.

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

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

Au fost trimise 6 scrisori de notificare către proprietarii parcelelor învecinate, din str. Dreptății nr. 11, nr. 7, nr. 8, Frăției nr. 12, nr. 12A, nr. 12B, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, conform listei cu proprietari depusă la dosar, proprietarii imobilelor învecinate din str. Dreptății nr. 11, nr. 7, nr. 8, Frăției nr. 12, nr. 12A, nr. 12B.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de dl. Cociuban Daniel. Nu au fost înregistrate sesizări.

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh. Drăgan Radu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		04.05.2020
Elaborat	Consilier	Georgeta Șimăndan		27.04.2020

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 259/ 2019

Faza: P.U.Z.

Denumire proiect: ZONĂ LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Conținut volum: Documentație Etapa III_PMA Direcția Arhitect
Șef Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare
Monumente

Amplasament: Mun. Arad, Str. Dreptății, nr. 9, conform CF
nr. 330794 Arad, jud. Arad

Beneficiar: S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.

Adresa: Mun. Arad, str. Miorița, nr. 48-50, bl. 185, 186,
sc. B, et. P, ap. 18, jud. Arad

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

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

Denumire proiect:

ZONA LOCUINTE INSIRUIE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Dreptatii, nr. 9, jud. Arad

Beneficiar:

CF nr.330794 Arad

Pr.nr.

S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.

Faza:

259/2019

P.U.Z.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Doriana BALOGH

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: arh. Doriana BALOGH

Rețele apă/canal: ing. Petru TĂTARU

Rețele electrice: ing. Florin ȘANDRU

Rețele gaz: ing. Francisc BEGOV

Întocmit: arh. stag. Diana COCIȘ

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

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

Certificat de Urbanism Nr. 1371 din 22.07.2019

Aviz de oportunitate nr. 34/ 06.11.2019 și Raportul informării și consultării publicului Etapa I;

Raportul informării și consultării publicului Etapa II;

Extras CF nr. 330794 Arad;

Copie C.U.I. S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.;

Dovada plății taxei R.U.R. ;

Decizia Etapei de Încadrare nr. 1937 din 13.02.2020 - Agenția Națională pentru Protecția
Mediului Arad;

Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română - nr. 1994/20.02.2020;

Aviz Primăria Municipiului Arad Direcția Edilitară - Serviciul Circulație și reparații căi de
comunicații terestre - nr. ad. 96038/Z1/18.12.2019;

Aviz Primăria Arad - Biroul Spații Verzi, Mediu - nr. ad. 20300/Z3/14.04.2020

Aviz Poliția Rutieră - Serviciul Circulație - nr. 203911 din 12.12.2019;

Punct de Vedere Apele Române - nr. 841/OM/14.02.2020;

Aviz Compania de Apă Arad S.A. - nr. 27828/23.12.2019;

Aviz E-Distribuție Banat - nr. 291881539/20.12.2019;

Aviz Delgaz-Grid S.A. - nr. 45/18.12.2019;

Aviz ISU Arad - securitatea la incendiu - nr. 1126494/10.01.2020;

Aviz ISU Arad - Protecția Civilă - nr. 1126494/10.01.2020;

Aviz ANIF - nr. 177/17.01.2020;

Notificare Direcția de Sănătate Publică - nr. 18/10.02.2020;

Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale - 13116/17.01.2020;

Studiu geotehnic nr. 138/2019 și Referatul de verificare cerința Af nr.235/ 2019;
Plan de situație vizat OCPI și Proces Verbal Recepție Lucrare OCPI Arad;

V. MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

VI. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

VII. PLAN DE IMPLEMENTARE A INVESTIȚIEI

B. PIESE DESENATE:

01. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	01A
02. SITUAȚIA EXISTENTĂ	02A
03. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	03A
04. CIRCULAȚIA TERENURILOR	04A
05. REGLEMENTĂRI URBANISTICE- POSIBILITATE DE MOBILARE	05A
06. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM	06A
07. ILUSTRARE URBANISTICĂ	07A
08. REGLEMENTĂRI EDILITARE	ED 01
09. PLAN DE SITUAȚIE- DRUMURI	PS 01

Întocmit:

arh. stag. Diana COCIȘ

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **ZONĂ LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
- Număr proiect: 259/ 2019
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.
- Proiectant: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la dorința beneficiarului S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1371/ 22.07.2019, eliberat de Primăria Municipiului Arad și Avizul de Oportunitate nr. 34 din 06.11.2019 eliberat de Primăria Municipiului Arad, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Arad, având o suprafață de **1.984,00 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 330794 Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - locuințe înșiruite- max. P+1E+M/ Er;
- b) racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețelele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platformă carosabilă cu locuri de parcare, supralărgire de depășire și spațiu de întoarcere;
- e) alei pietonale;
- f) platforma gospodărească;
- g) amenajare spații verzi și plantate+ loc de joacă;
- h) iluminat arhitectural;
- i) împrejmuire teren;

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul se situează în intravilanul mun. Arad, str. Dreptății, nr.9, având categoria de folosință de curți construcții, conform CF nr. 330794 Arad.

Prevederi P.U.G. Arad aprobat prin H.C.L.M. nr. 502/ 2018.

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

Documentația tehnică se va elabora cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 rep. ,art. 32, alin.1, lit, C, Legii nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

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

Micălaca este un cartier al orașului Arad, apreciat ca fiind cartierul cel mai populat din oraș, cu o populație estimată la 50.000 de locuitori. Până în anul 1930 o comună de sine stătătoare, a fost înglobată în orașul Arad, devenind un cartier al acestuia.

Prima informație istorică despre Micălaca provine de la istoricul maghiar Sándor Márki care, scria: „Micălaca, în vechime s-a numit *Itelaca* (*Mekilake*, *Mikelaka*, *Mitelaka*, *Itelaka*, *Mikalaka*). ... La 1377 era situată în întregime numai lângă Mureș. Fostul sat *Ytelaka* este menționat documentar și în anul 1177, ca o donație a regelui Béla al III-lea către capitulul din *Orod* (în prezent comuna Vladimirescu, fostă Glogovăț).

În anul 1953, în paralel cu faleza Mureșului, a fost construită o linie de cale ferată nouă care face legătura, pe podul de cale ferată de peste Mureș, între Gara Arad și Gara Aradul Nou și care împarte în două actualul cartier Micălaca.

Blocurile au putut fi ridicate în cartier de-abia în anii '80. Până atunci, revărsările râului Mureș au făcut practic imposibilă construcția. Primele blocuri au apărut în zonele denumite 100, 200, Miorița, 500, 600 și 700 și au fost finalizate în anii 1982-1983. Regimul maxim de înălțime este de opt etaje.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în intravilanul mun. Arad, în cartierul Micălaca, într-o zonă cu caracter rezidențial alcătuit din locuințe cu regim mic de înălțime, locuințe individuale pe parcelă proprie. Incinta cu propuneri este situată pe strada Dreptății nr. 9.

Incinta studiată este amplasată în mun. Arad, în U.T.R. nr. 28, având ca funcțiune dominantă: zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M, conform P.U.G. Arad aprobat. Conform prevederilor PUG în vigoare parcela studiată face parte din UTR 28 - Subzonă rezidențială cu clădiri de tip rural.

Zona este accesibilă din drumul asfaltat, strada Dreptății, de pe latura nordică a parcelei studiate. Parcela are o formă aproximativ dreptunghiulară, delimitată de:

- Nord: drum asfaltat, str. Dreptății;
- Est și vest: teren intravilan, proprietate privată, locuință individuală;
- Sud: teren intravilan, proprietate privată, locuință individuală;

Terenul este accesibil dinspre str. Dreptății.

Incinta propusă spre reglementare are frontul la strada Dreptății cu o lățime de 25,78 m și adâncimea de aprox. 75,56 m.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

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

investigațiilor terenul din amplasament se prezintă plan, cu stabilitatea generală asigurată.

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

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20% posibilitate de depășire în 50 ani.

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

Stratificația terenului este următoarea:

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

Nivelul apelor subterane: apa subterană se situează la adâncimi sub 5n față de cotele terenului natural; din datele cunoscute din zonă adâncimea nivelului hidrostatic oscilează în funcție de anotimp, volumul precipitațiilor și nivelul râului Mureș între 4-7m; ca nivel ascensional estimăm 3,0m.

2.4. Circulația

Zona studiată este străbătută pe direcția vest- de strada Renașterii, fiind una dintre arterele de legătură cu Calea Radnei, iar pe direcția nord- de strada Dreptății, aceasta asigurând atât accesul auto cât și accesul pietonal direct la incinta cu propuneri. Prospectul străzii Dreptății este de cca. 24,00m, fiind o stradă de categoria IV (stradă de folosință locală) cu o singură bandă pe sens- dublu sens și cu două alei pietonale.

În prezent, amplasamentul are amenajat acces auto și pietonal.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au preponderent destinația de locuințe și funcțiuni complementare (servicii, alimentație publică), căi de comunicație (carosabile și pietonale).

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă.

În incinta studiată există fond construit, și anume o locuință cu regim de înălțime Parter, dar și dotări tehnico-edilitare.

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

Terenul este proprietatea privată a persoanei juridice S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L. și nu este grevat de sarcini, conform Extrasului C.F. nr. 330794 Arad.

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

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

2.7 Echipele edilitare

2.7.1. Alimentarea cu apă

În prezent există rețea de apă potabilă pe str. Dreptății, iar construcția existentă pe amplasament este bransată la această rețea.

2.7.2. Canalizare menajeră și pluvială

În prezent există pe strada Dreptății rețea de canalizare menajeră.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent există pe strada Dreptății rețea de alimentare cu gaze naturale.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Incinta nu este traversată de rețele electrice sau telecomunicații existente.

În zona studiată există rețea de distribuție energie electrică pe strada Dreptății (linie electrică aeriană pe stâlp de beton).

Pe partea dinspre sud a străzii Dreptății există o linie electrică aeriană de distribuție de joasă tensiune (LEA 0,4 kV – o linie cu conductoare neizolate și o linie cu conductoare izolate torsadate, pe stâlpi comuni) care alimentează și iluminatul stradal.

Pe partea dinspre sud a străzii Dreptății există linii aeriene de telecomunicații pe stâlpi comuni cu LEA 0,4 kV.

2.8. Probleme de mediu

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

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

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

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

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată de realizarea unui zone cu locuințe înșiruite și funcțiuni complementare, zona fiind destinată în prezent unor astfel de funcțiuni prin PUZ-uri aprobate.

S-a parcurs procedura de emitere a Studiului de oportunitate, fiind emis Avizul de oportunitate nr. 34 din 06.11.2019, pentru elaborarea PUZ-ului.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale PUG aprobat prin HCL Arad nr. 502/2018

Situl ce face obiectul studiului este încadrat conform PUG aprobat prin HCL Arad nr.502/ 2018, în UTR 28.

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire - zonă rezidențială și funcțiuni complementare: spații comerciale și prestări servicii.

Tipuri de subzone funcționale:

* L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M;

- LMu28a- subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;

- LMr28a,b,c,d,e,f,g,h subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural;

* I- zona unităților industriale;

- In28a,b,c zonă unități industriale nepoluante și depozite;

*I.S- zonă pentru instituții publice și servicii de interes general;

- ISco28 subzonă construcții comerciale;
- ISct28a,b,c,d subzonă construcții de cult;
- ISi28a,b,c,d subzonă construcții de învățământ;
- ISs28 subzonă construcții de sănătate;
- *G.C.- zonă de gospodărie comunală
- GCc28 subzonă gospodărie comunală- cimitir;
- *C- zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
- Cf subzonă căi de comunicație feroviară

Utilizări permise:

- se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
- se va autoriza construcția clădirilor de locuit;
- se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii);

- subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28;

Utilizări permise cu condiții:

- în zona cu interdicție temporară de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.) cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea;

- autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.;

Interdicții temporare:

- interdicția temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. în zona cuprinsă între intravilanul existent și limita intravilanului propus;

Interdicții permanente:

- nu se vor autoriza unități industriale;
- subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28;

POT-ul se va stabili prin PUZ, în funcție de destinația acestora, cu respectarea în principal a:

- regimul maxim de înălțime al zonei în funcție de prevederi;
- amplasarea în interiorul parcelei conform RLU;

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

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

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de $-5,00\text{m}$ față de cota terenului natural. NH-ul poate prezenta variații de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul carosabil la incintă se va face direct din str. Dreptății.

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

Alegerea și amplasarea tipului de parcaj la sol descris la aliniatul precedent se va face avându-se în vedere capacitatea parcajului corespunzător cu numărul necesar de locuri calculate.

Execuția lucrărilor:

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

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

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

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- lucrări de amenajare circulației auto, parcaje și supralărgire de depășire, spațiu de întoarcere;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi;

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

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

Aleea carosabilă de incintă va avea o lățime de 3,5m. pe o lungime de aprox. 63,00m, va avea o supralărgire până la 5,50m pe la mijlocul ei pentru situațiile în care se intersectează două autovehicule, iar în capătul ei este prevăzută o suprafață de întoarcere cu diametrul de 11,00m.

Sunt prevăzute 7 locuri de parcare de-a lungul acestei alei carosabile, câte unul pentru fiecare locuință în parte.

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

Se propune amenajarea unei *zone de locuințe înșiruite și funcțiuni complementare*, conform planșei Reglementări Urbanistice anexată, cu regim de înălțime maxim P+1E+M/ Er și a amenajărilor aferente.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - locuințe înșiruite – max. P+1E+M/ Er;
- b) racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețelele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platformă carosabilă cu locuri de parcare, supralărgire de depășire și spațiu de întoarcere;
- e) alei pietonale;
- f) platforma gospodărească;
- g) amenajare spații verzi și plantate+ loc de joacă;
- h) iluminat arhitectural;
- i) împrejmuire teren;

Zona studiată are suprafața de **139.026 mp**, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 1.984 mp.

Vor exista intervenții în afara incintei: în primă fază, pe durata execuției imobilului, se va amenaja un acces auto temporar, iar la finalul lucrărilor aceasta va fi amenajat cu ajutorul specialiștilor în domeniu conform planșei întocmite de proiectantul de specialitate drumuri.

Incinta studiată are suprafața de **1.984,00 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea regimului construit, din locuințe izolate în locuințe înșiruite, la parcelare și la modificarea aliniamentului la frontul stradal pentru locuințele nou propuse.

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

Aria construită totală va fi de maxim 532,81mp, reprezentând max. 40% din suprafața de teren pe care se realizează investiția. Aria desfășurată maximă va fi de maxim 1.598,43mp, cu un C.U.T. maxim 1,20.

Regimul de înălțime propus este maxim P+1E+M/ Er.

Indicatori de utilizare a terenului - propuși

P.O.T. existent= 9,02%C.U.T. existent= 0,09P.O.T. max. propus= 40,00%C.U.T. max. propus= 1,20**BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ STUDIATĂ = 1.984,00 mp**

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	LOCUIȚE INDIVIDUALE	179,00	9,02	-	-
02.	ZONĂ LOCUINȚE ÎNȘIRUITE din care:- Sc (max. 40%)- 532,81mp - Sp verde (min. 20%)- 266,41mp - Alei/ platforme carosabile- 532,81mp	-	-	1.332,03	67,14
03.	ALEI CAROSABILE	-	-	334,80	16,88
04.	ALEI PIETONALE	-	-	74,60	3,76
05.	PARCAJE	157,00	7,92	84,30	4,25
06.	PLATFORMĂ GOSPODĂREASCĂ	-	-	10,00	0,50
07.	ZONE VERZI AMENAJATE+ LOC DE JOACA	1.648,00	83,06	148,27	7,47
TOTAL GENERAL		1.984,00	100	1.984,00	100

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ = 139.026,00 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE	90.303,28	64,95	88.319,28	63,53
02.	ZONĂ SERVICII	5.043,67	3,63	5.043,67	3,63
03.	ZONĂ LOCUINȚE ÎNȘIRUITE	-	-	1.332,03	0,96
04.	ALEI PIETONALE	3.648,88	2,62	3.723,48	2,68
05.	ALEI CAROSABILE	7.339,10	5,28	7.728,48	5,56
06.	PLATFORME CAROSABILE ȘI PARCAJE	1.963,93	1,41	1.993,65	1,43
07.	PLATFORMĂ GOSPODĂREASCĂ	-	-	10,00	0,01
08.	ZONE VERZI ȘI DE PROTECȚIE CAROSABIL+LOC DE JOACĂ	26.263,81	18,89	26.412,08	19,00
09.	DRUM DE PĂMÂNT	4.463,33	3,21	4.463,33	3,21
TOTAL GENERAL		139.026	100	139.026	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	9,02 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,10	1,20

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan mun. Arad- destinația locuița individuală	Intravilan mun. Arad- destinația locuințe înșiruite
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 330794 Arad (Nr. cad 330794)	

3.5.1. Sistemizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110,69 NMN și 111,79NMN (spre str. Dreptății). Cota CTS este prevăzută la +111,20 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

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

Funcțiunea majoră va cuprinde locuințe înșiruite - 7 loturi propuse și o parcelă pentru amenajare drum, parcaje, trotuare, spații verzi, loc de joacă și platforma gospodărească.

Locuințele vor fi amplasate pe latura estică a parcelei, iar pe latura vestică e prevăzută platforma carosabilă, parcajele aferente loturilor, aleile pietonale, platforma gospodărească și spațiul verde + loc de joacă (în sudul parcelei).

Construcțiile nou propuse vor avea o suprafață construită maximă totală de 532,81 mp, cu un regim maxim de înălțime P+1E+M/ Er, cu POT maxim propus de 40% și CUT maxim propus de 1,20.

Se va asigura accesul carosabil direct între parcela studiată și drumul public, fiind amenajat un drum cu o singură bandă de circulație, prevăzut cu supralărgire de depășire. Carosabilul are o zonă pentru întoarcere tip girare, spre limita sudică de proprietate.

La drumurile care se termină în fundătură este necesară amenajarea acestora astfel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deserveșc zona, motiv pentru care este prevăzută o zonă de întoarcere cu diametrul de 11,00m.

Pentru locuire, conform art. 6.8 din HGR 525/1996, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/ locuitor. Se vor amenaja spații verzi în procent de min. 7,47% din suprafața totală a incintei studiate (suprafața ce se va regăsi în spațiile verzi amenajate pe lot 8 comun) și minim 20% din suprafața loturilor 1-7.

3.5.3. Regimul de aliniere

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

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

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- spre NORD:

- lot 2 ÷ 7 - obligatoriu construcțiile trebuie să fie amplasate pe limitele laterale, pentru a respecta condițiile impuse de tipologia locuințelor înșiruite;
- lot 1- retragerea față de latura nordică cuprinsă între 0 - 3,00 m;
- spre VEST:
 - se impune un aliniament stradal, minim 1,00m ÷3,00 m față de limita de proprietate pentru Lot 1÷ Lotul 6 (se va stabili cu exactitate la faza DTAC);
 - se impune un aliniament stradal de la 0,00m ÷3,00m, construcțiilor de tip car-port, care pot fi amplasate până pe limita frontului stradal (Lotul 7);
- spre EST: retragere obligatorie min. H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele posterioare, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la min. 0,60m față de aceasta sau mai aproape de limita de proprietate cu acordul proprietarilor învecinați;
- spre SUD:
 - lot 1 ÷ 6 - obligatoriu construcțiile trebuie să fie amplasate pe limitele laterale, pentru a respecta condițiile impuse de tipologia locuințelor înșiruite;
 - lot 7- poate să fie amplasată pe limita sudică sau retrasă cu max. 3,00m;

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții:

- **P+1E+M/Er** - zonă destinată locuirii, cu înălțimea **max. 9,00 m la cornișă** față de CTS, respectiv **max. 12,00 m la coamă**, față de CTS.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

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

3.5.6. Spații verzi și plantate, spații agrement

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – locuire și funcțiuni complementare – se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00% pe fiecare lot în parte (pentru loturile 1-7).

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

Suprafața minimă de spațiu verde amenajat va fi de 148,27mp, reprezentând 7,47% din suprafața totală a terenului. Această suprafață de zonă verde amenajată acoperă necesarul de zonă verde pentru destinația de zonă rezidențială și include și locul de joacă pentru copii.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a imobilelor propuse, respectiv a fiecărei parcele, se propune extinderea rețelei de apă din rețeaua de apă existentă pe str. Dreptății și realizarea a câte unui branșament de apă la rețeaua extinsă.

Se propune montarea a câte unui cămin de apometru complet echipat cu contor de apă și robinet de închidere, la limita de proprietate pe zona verde a fiecărei parcele propuse, în conformitate cu reglementările din avizele emise S.C. Compania de Apa S.A., realizate prin grija fiecărui proprietar. Poziția viitoare a acestora fiind materializată pe planșa informativ.

Alimentarea cu apă a clădirilor propuse se va realiza printr-o rețea din polietilenă de înaltă densitate (PEHD, PE100, SDR17, Pn10bar), conductele de apă se montează la o adâncime de 1m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Debitele de apă însumate pentru toate cele 7 loturi conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{s.zi.med} = 4,60 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s.zi.min} = 1,38 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s.zi.max} = 5,98 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s.o.max} = 0,70 \text{ mc/h}$$

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la imobilele propuse, vor fi colectate printr-o rețea de cămine propuse și conducte din PVC- SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe str. Dreptății.

Pe spațiul verde propus, pe domeniul public în dreptul loturilor se va monta câte un cămin de vizitare, poziția viitoare a acestora fiind materializată pe planșa informativ.

Debitele caracteristice de ape uzate menajere evacuate în rețeaua de canalizare menajeră existentă pe strada Dreptății, însumate pentru toate cele 7 loturi sunt:

$$Q_{u.zi.med} = 4,60 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u.zi.min} = 1,38 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u.zi.max} = 5,98 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u.o.max} = 0,70 \text{ mc/h}$$

Instalațiile exterioare de canalizare menajeră se vor realiza din țevă PVC-SN4 pentru instalații exterioare, pozate la adâncimi cuprinse între 80cm și 200cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

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

Racordul parcelelor la canalizarea menajera stradală se va realiza prin grija fiecărui proprietar.

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

3.6.3. Canalizare pluvială

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

Apele pluviale provenite de pe suprafața drumurilor propuse vor fi dirijate spre spații verzi, prin pantele de construcție a drumului.

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

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

Pentru asigurarea necesarului de încălzire a spațiilor aparținând imobilului propus se solicită realizarea unei alimentări cu gaze naturale a obiectivului.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de o centrală termică, amplasată în spațiul tehnic special prevăzut în acest scop, iar prepararea hranei se va face cu aparate specifice.

Din analiza situației existente a rețelelor de gaze din zonă, se constată că există o rețea de gaze naturale presiune redusă prin care se alimentează imobilele de pe str. Dreptății.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a imobilelor propuse, respectiv a fiecărei parcele, se propune următoare soluție tehnică:

- extinderea rețelei de gaze naturale din rețeaua de gaze naturale presiune redusă existentă pe str. Dreptății ;

-câte un bransament de gaze naturale și câte un post de reglare-măsurare pentru fiecare parcelă.

Posturile de reglare-măsurare se vor amplasa la limita de proprietate a fiecărei parcele. Pentru realizarea rețelei de gaze naturale presiune redusă, se propune țevă PE100 SDR11 de Dn63x5,8mm în montaj subteran, la adâncimea de -0,90m sub cota terenului sistematizat. Pentru bransamentele de gaze naturale, se va utiliza țevă PE100 SDR11 Dn32x3mm în montaj subteran, la adâncimea de -0,90m-0,60m sub cota terenului sistematizat.

Pentru fiecare lot, debitul de gaze naturale pentru încălzire pe timp de iarnă, preparare apă caldă menajeră și gătit este estimat la $q_i=3,67\text{mc/h}$.

La implementarea soluției propuse, se va avea în vedere și punctul de vedere a furnizorului licențiat de gaze naturale, SC DELGAZ GRID SA .

La proiectarea și execuția lucrărilor de gaze naturale se vor respecta Normele Tehnice pentru Proiectarea, Executarea și Exploatarea Sistemelor de Alimentare cu Gaze Naturale (NTPEE – 2018).

La elaborarea următoarelor faze de proiectare se va ține cont de etapele racordării la Sistemul de Distribuție Gaze Naturale (SDGN), conform Ordinului ANRE nr.209/2018 pentru modificarea și completarea Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale, aprobat prin Ordinul ANRE nr. 32/2017, respectiv se va obține avizul tehnic de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale , din partea furnizorului licențiat de gaze SC DEL GAZ Grid SA.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Asigurarea necesarului de energie electrică pentru noile clădiri propuse a se construi în incinta studiată – locuințe înșiruite și funcțiuni complementare - se va putea face prin extinderea rețelei de distribuție de joasă tensiune existentă în prezent pe str. Dreptății. Soluțiile tehnice pentru extinderea rețelei se vor stabili de către deținătorul acesteia (derivație din LEA existentă sau linie nouă de la postul de transformare amplasat la intersecția străzilor dreptății și Renașterii).

Extinderea rețelei de distribuție a energiei electrice la noii consumatori se va face prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea clădirilor cât și a iluminatului stradal.

Se propune a se realiza o rețea de distribuție de joasă tensiune de-a lungul accesului carosabil și pietonal la noile clădiri propuse, prin cabluri electrice montate subteran, firide principale de distribuție și bransamente subterane pentru fiecare nou consumator. Iluminatul public se va alimenta prin extinderea celui existent pe str. Dreptății, prin cablu pozat subteran.

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

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

Racordarea imobilelor la rețeaua urbană de telecomunicații (date, tv, telefonie fixă) se va face prin extinderea rețelei de distribuție existentă pe str. Dreptății, prin cabluri pozate subteran și cămine subterane de derivație. Rețelele de telecomunicații se vor poza subteran până la punctele de racord ale fiecărei clădiri.

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

3.6.7. Gospodărie comunală

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

Depozitarea lor se va face pe o platformă gospodărească pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

Amplasamentul fiind situat în cartierul Micalaca, pe str. Dreptății beneficiază de transportul în comun, existând la aproximativ 500 m o stație de tramvai (intersecția str. Renașterii cu str. Voinicilor).

În cadrul incintei cu propuneri va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare lot (Lot 1÷ Lot 7) în

afara loturilor propuse, de-a lungul carosabilului propus, fără a afecta domeniul public.

3.7. Protecția mediului

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

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

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

Datorită faptului că imobilul propus nu necesită faze tehnologice, neavând funcțiune productivă, ci doar de locuire, calitatea apei nu este expusă degradării sau infestării chimice și nu vor exista emisii poluante.

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

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

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

Se propune amenajarea spațiilor verzi în procent de minim 7,47% din totalul suprafeței incintei studiate, Conform HGR 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24/2007 republicată pentru funcțiunea de locuire, minim de 2mp/ locuitor.

Prin soluția propusă se asigură spațiu verde amenajat în procent de 7,47% (Sverde= 148,27mp).

Prin Decizia Etapei de Încadrare nr. 1937 din 2020 eliberată de Agenția Națională pentru Protecția Mediului, se decide că planul/programul „**nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu**”.

„Obligațiile titularului:

Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a imobilelor propuse, respectiv a fiecărei parcele, se propune extinderea rețelei de apă din rețeaua de apă existentă pe str. Dreptății și realizarea a câte unui bransament de apă la rețeaua extinsă.

Se propune montarea a câte unui cămin de apometru complet echipat cu contor de apă și robinet de închidere, la limita de proprietate pe zona verde a fiecărei parcele propuse, în conformitate cu reglementările din avizele emise de S.C. Compania de Apă S.A., realizate prin grija fiecărui proprietar. Poziția viitoare a acestora fiind materializată pe planșă informativ.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la imobilele propuse, vor fi colectate printr-o rețea de cămine propuse și conducte din PVC-SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe str. Dreptății.

Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente fiecărui lot. Apele pluviale provenite de pe suprafața drumurilor propuse vor fi dirijate spre spații verzi, prin pantele de construcție a drumului.

Se va respecta procentajul de spațiu verde prevăzut în plan iar în acest sens se vor prevedea spații destinate acestui scop (spații verzi și plantate respectiv aliniamente min. 2mp/locuitor) ”.

3.7.1. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

3.7.2. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.3. Bunuri de patrimoniu

În zona studiată nu există bunuri de patrimoniu.

3.7.4. Tipuri de proprietate teren

Nu există terenuri proprietate privată de interes județean.

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

3.7.5. Circulația terenurilor

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

Terenul care face obiectul prezentei documentații este proprietate privată. Terenul are suprafața totală de 1.984,00 mp, conform Extrasului C.F. nr. 330794 Arad.

Folosința actuală este teren intravilan curți construcții, proprietar fiind S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.

Prin soluția propusă loturile destinate locuințelor înșiruite vor fi proprietăți private, iar lotul 8 destinat pt. amenajare drum, parcaje, trotuare, spații verzi, loc de joacă și platforma gospodărească va fi tot proprietate privată, cu cotă parte în favoarea celor 7 parcele de locuințe înșiruite.

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8; 3.9 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Arad referitoare la intravilanul municipiului/ extinderea acestuia.

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

Se propune construirea unei zone cu destinația de locuire.

- a) construcții noi:
 - locuințe înșiruite- max. P+1E+M/ Er;
- b) racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețelele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platformă carosabilă cu locuri de parcare, supralărgire de depășire și zonă de întoarcere;
- e) alei pietonale;
- f) platforma gospodărească;
- g) amenajare spații verzi și plantate+ loc de joacă;
- h) iluminat arhitectural;
- i) împrejmuire teren;

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

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

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

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

Pentru **etapele următoarele**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ

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

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

Denumire proiect:

ZONA LOCUINTE INSIRUITE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Dreptatii, nr. 9, jud. Arad

Beneficiar:

CF nr.330794 Arad

Pr.nr.

S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.

Faza:

259/2019

P.U.Z.

considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților pe plan local;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural- peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Întocmit:

Urbanism:

arh. Doriana BALOGH RUR-DE

Rețele apă/canal:

ing. Petru TĂTARU

Rețele electrice:

ing. Florin ȘANDRU

Rețele gaz:

ing. Francisc BEGOV

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 1

AFERENT "ZONĂ LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE "

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

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

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

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

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

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

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul Mun. Arad – cartierul Micalaca, UTR 28, conform PUG aprobat..

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă locuințe înșiruite.

Zona studiată are suprafața de **139.026 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- racord carosabil la drumul existent – str. Dreptății
- extindere și racord la rețele edilitare apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale până la incinta reglementată

Incinta studiată au suprafața totală de **1.984 mp** conform Extras CF nr. 330794 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea regimului construit, din locuințe izolate în locuințe înșiruite, la parcelare și la modificarea aliniamentului la frontul stradal pentru locuințele nou propuse.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă locuințe și funcțiuni complementare – locuințe înșiruite**.

Funcțiunile complementare zonei rezidențiale sunt: comerț en-detail (care să nu necesite spații mari de depozitare), birouri și spații pentru exercitarea profesiunilor liberale.

Se propune schimbarea destinației terenului care face obiectul investiției propuse, locuințe izolate în locuințe înșiruite, la parcelare și la modificarea aliniamentului la frontul stradal pentru locuințele nou propuse.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

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

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

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

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

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1371/ 22.07.2019**, eliberat de Primăria Mun. Arad.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizul de principiu nr. 1994/181 din 20.02.2020 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română, și anume:

“La elaborarea proiectului etnic de execuție se va ține seama de următoarele:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1371 sin 22.07.2019
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 12m, respectiv cota absolută maximă de 123,52m (111,52m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12m înălțimea maximă a construcției)
4. Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile
5. Obligația beneficiarului de a înștiința viitori proprietari /chiriași/locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz
6. Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare

Se vor respecta condițiile impuse prin avizul de principiu nr. 96038/Z1 din 18.12.2019 emis de Primăria Municipiului Arad, Direcția Edilitară, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre, și anume:

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

Se vor respecta condițiile impuse prin punctul de vedere nr. 841/OM din 14.02.2020 emis de Administrația Bazinală de Apă Mureș, Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad, și anume:

- Intră în obligația Dvs. de a anunța S.G.A. Arad de orice modificare survenită în sensul celor de mai sus și de a solicita, după caz (conform prevederilor legale în vigoare), reglementarea investiției din punct de vedere a gospodăririi apelor

Se vor respecta condițiile impuse prin acordul nr. 27828 din 23.12.2019 emis de Compania de Apă Arad S.A., și anume:

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

Se vor respecta condițiile impuse prin avizul de amplasament favorabil nr. 291881539 din 20.12.2019 emis de E-Distribuție Banat S.A., și anume:

- A. Pentru obținerea avizului în faza DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament pentru fiecare construcție ce se va realiza, cf. planului urbanistic aprobat
- B. Se vor respecta PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejmuiri, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), propuse a se construi
- C. Se va respecta culoarul de trecere, funcționare pentru LEA 20 kV minim 24m (12m, distanța măsurată din axul LEA ex. de o parte și de cealaltă), conform NTE 003/04/00

-
- D. Dist. min. admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (categoriile C, D, E) : balcon, fereastră (deschisă), terasă propusă a se construi și conductorul LEA 0,4kV existentă va fi de 1m conf. PE 106/2003
- E. Dist. minimă măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de apă și fundația celui mai apropiat stâlp al LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pământ și peretele conductei de gaz (traversare, apropiere) să fie de 2m, cf. PE 106/2003
- F. Pentru obținerea avizului de amplasament în faza DTAC, se va anexa Hotărârea de aprobare faza PUZ, plan de situație vizat faza PUZ și copie după avizul de amplasament (faza PUZ)

Se vor respecta condițiile impuse prin avizul favorabil nr. 13116 din 17.01.2020 emis de Serviciul de Telecomunicații Speciale, Unitatea Militară 0500 București, și anume:

- Solicitarea unor avize de la instituția noastră pentru faza ulterioară – DTAC+DTOE, inclusiv pentru amenajare acces și branșarea la utilități (apă, canal, energie electrică, gaze, telecomunicații etc.) a obiectivului de investiții, însoțită de documentațiile specifice, cu mențiunea că punctul de vedere al instituției noastre se poate nuanța sau modifica în funcție de detaliile ce ne vor fi prezentate în documentațiile asociate cererii de aviz
- Solicitarea unui nou aviz STS, în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

3.1. Amplasarea față de aliniament

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 03A) – include construcții principale rezidențiale cu regim maxim de înălțime propus max P+1E+M/Er, nu include amenajări alei pietonale, construcții tehnico-edilitare sau anexe de tip garaj, car-port, pergolă, filigorie, etc. – față de limitele de proprietate:

- aliniament la frontul stradal (spre vest):

- pentru Lm1- se impune un aliniament stradal, minim 1,00m ÷ maxim 3,00m față de limita de proprietate (Lot 1 ÷ Lotul 6);
- pentru Lm2- se impune un aliniament stradal, de la 0,00m ÷ maxim 3,00m, față de limita de proprietate (Lot 7);

3.2. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- spre limitele laterale de proprietate ale parcelelor propuse:
 - Lot 1- retragerea față de latura nordică cuprinsă între 0,00m - 3,00m, și amplasată pe limita laterală sudică, conform tipologiei locuințe înșiruite;
 - Lot 2 ÷ Lot 6- locuințele propuse trebuie să fie amplasate pe limitele laterale, pentru a respecta condițiile impuse de tipologia locuințelor înșiruite;
 - Lot 7- locuința propusă trebuie să fie amplasată pe limita de proprietate nordică, iar pe limita de proprietate sudică poate să fie amplasată pe limită sau retrasă cu max. 3,00m;
 - distanța față de limitele laterale de proprietate va respecta prevederile Codului Civil;

3.3. Amplasarea spre limita posterioară de proprietate

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

3.4. Orientarea față de punctele cardinale:

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

3.5. Amplasarea față de drumurile publice:

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

– construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

– conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectului proiectat urmează a se asigura dinspre str. Dreptății, prin intermediul unui racord carosabil propus.

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

Lucrările rutiere amenajate consta în principal din următoarele:

– amenajarea racordului la drumul existent, str. Dreptății, cu rază de racordare

$R=6,00m$;

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

3.8. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura dinspre drumul existent - str. Dreptății, prin realizarea de racord la acesta.

În urma soluției propuse lotul 8 va fi destinat pt. amenajarea drum, parcaje, trotuare, spații verzi, loc de joacă și platformă gospodărească, va fi proprietate privată, cu cotă parte a fiecărui proprietar al celor 7 parcele (locuințe înșirute).

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute), cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

Parcelare

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

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

- front la stradă de minim 8m;
- suprafața minimă a parcelelor destinate locuințelor este de 150 mp;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

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

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

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este:

- construcții locuințe înșiruite: **max P+1E+M/Er** respectiv **max. 9,00 m la cornișă și max. 12,00 m la coamă**, față de cota ± 0,00.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

3) Recomandări pentru materialele de construcție, finisaje, plantații la locuințele înșiruite,**1. Se recomandă pentru:****a) structura de rezistență:**

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

b) planșee: beton armat monolit, lemn;**c) șarpantă: lemn;****d) învelitoare: țiglă profilată sau tablă metalică imitație țiglă.**

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

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

e) finisaje interioare:

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

(bucătării);

- tâmplării interioare – lemn sau MDF

f) finisaje exterioare:

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

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

2. Se recomandă pentru accesul auto pe incinta studiată:

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

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

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

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

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

Procentul de ocupare a terenului

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

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

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

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

În cadrul incintei cu propuneri va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare lot (Lot 1 ÷ Lot 7) în afara loturilor propuse, de-a lungul carosabilului propus, care se va realiza în perimetrul incintei studiate, fără a afecta domeniul public, pe lotul destinat amenajării drumului, parcajelor, trotuarului,

spațiului verde și a locului de joacă (lot.8 comun, cu cotă parte aferentă fiecărui proprietar al celor 7 parcele).

Spații verzi și plantate, spații agrement

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

Suprafața minimă de spațiu verde amenajat în afara loturilor propuse va fi de 148,27mp, reprezentând 7,47% din suprafața totală a terenului. Această suprafață de zonă verde amenajată acoperă necesarul de zonă verde pentru destinația de zonă rezidențială și include și locul de joacă pentru copii.

Împrejmuiri:

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

III. Zonificarea funcțională

Unitățile principale au destinația unități locuire și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime maxim P+1E+M/Er.

Subunități:

Lm1, Lm2– zonă locuințe înșiruite și funcțiuni complementare

Cp1, Cp2– căi de comunicație pietonală în interiorul parcelei

Cp – căi de comunicație pietonală în exteriorul parcelei

Cc1- drum incintă cu supralărgire de depășire

Cc- drum public, str. Dreptății

P1- zonă de parcaje în interiorul parcelei

P- zonă de parcaje, în exteriorul parcelei

Sp1, Sp2 – zone verzi amenajate în interiorul parcelei

Sp3- zone verzi amenajate- loc de joacă

Sp – zone verzi amenajate în exteriorul parcelei

G- platformă gospodărească

1. Obiective și modalități de operare

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

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

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **locuințe și funcțiuni complementare - în regim înșiruit.**

2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

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

2.3. Utilizări permise cu condiții

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

2.4. Utilizări interzise

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

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

2.6. Interdicții permanente

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

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

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

Bilanț teritorial în zona studiată:

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

Subzona Lm1 – locuințe înșiruite și funcțiuni complementare (S = 1.332,03 mp)

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,20
- Regim maxim de înălțime P+1E+M/Er
- Spațiu verde minim 20 % / lot și minim 7,47% din totalul incintei studiate pe lot 8, lot comun (min. 148,27mp).

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (Lm1, Lm2)

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuințe înșiruite;
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi
- funcțiuni permise cu condiții: comerț en-detail (care să nu necesite spații mari de depozitare), birouri și spații pentru exercitarea profesiunilor liberale.

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă
- comerț, alimentație publică, turism, servicii, service și spălătorii auto, tinichigerii, ateliere de mică producție (tâmplărie, etc), activități care produc zgomot sau aduc personal și public numeros, generând trafic și aglomerație

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea locuințe înșiruite, cu un regim de înălțime maxim P+1E+M/Er, cu înălțimea maximă la cornișă 9,00 m, respectiv la coamă de 12,00 m, măsurate față de cota ± 0,00 (+111,20 NMN)

Regim de aliniere:

- aliniamentul propus este raportat la limitele loturilor nou create
- construcțiile principale propuse vor fi amplasate la:
 - front stradal (vest):
 - pentru Lm1 - se impune un aliniament stradal minim 1,00m ÷ 3,00m față de limita de proprietate (Lot 1 ÷ Lotul 6);
 - pentru Lm2- se impune un aliniament stradal de la 0,00m ÷ 3,00m, față de limita de proprietate (Lotul 7);
 - Limite laterale:
 - Lot 1- retragerea față de latura nordică cuprinsă între 0,00m - 3,00m și amplasată pe limita laterală sudică, conform tipologiei locuințe înșiruite;
 - Lot 2 ÷ Lot 6- locuințele propuse trebuie să fie amplasate pe limitele laterale, pentru a respecta condițiile impuse de tipologia locuințelor înșiruite;

- Lot 7- locuința propusă trebuie să fie amplasată pe limita de proprietate nordică, iar pe limita de proprietate sudică poate să fie amplasată pe limită sau retrasă cu max. 3,00m;

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

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.
- va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare lot (Lot 1÷ Lot 7) în afara loturilor propuse, de-a lungul carosabilului propus, care se va realiza în perimetrul incintei studiate, fără a afecta domeniul public, pe lot 8, lot destinat amenajării drumului de incintă, parcajelor, trotuarelor, spațiilor verzi și locului de joacă.

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia, etc.
- minim 20,00% (în interiorul loturilor 1-7)
- Suprafața minimă de spațiu verde amenajat va fi de 148,27mp, reprezentând 7,47% din suprafața totală a terenului. Această suprafață de zonă verde amenajată acoperă necesarul de zonă verde pentru destinația de zonă rezidențială și include și locul de joacă pentru copii și se va regăsi pe lotul 8, nu include și spațiile verzi de pe loturile 1-7

Indicatori de utilizare a terenului:

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

Subunități:

Lm1, Lm2– zonă locuințe înșiruite și funcțiuni complementare

Cp1, Cp2– căi de comunicație pietonală în interiorul parcelei

Cp – căi de comunicație pietonală în exteriorul parcelei

Cc1- drum incintă cu supralărgire de depășire și zonă de întoarcere

Cc- drum public, str. Dreptății

P1- zonă de parcaje în interiorul parcelei

P- zonă de parcaje, în exteriorul parcelei

Sp1, Sp2 – zone verzi amenajate în interiorul parcelei

Sp3- zone verzi amenajate- loc de joacă

Sp – zone verzi amenajate în exteriorul parcelei

G- platformă gospodărească

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

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

Denumire proiect:

ZONA LOCUINTE INSIRUITE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Mun. Arad, Str. Dreptatii, nr. 9, jud. Arad

Amplasament:

CF nr.330794 Arad

Beneficiar:

S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.

Pr.nr.

259/2019

Faza:

P.U.Z.

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

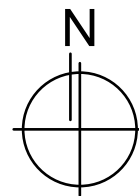
Întocmit:

Urbanism:

arh. Doriană BALOGH RUR-DE

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE



Mun. Arad, str. Dreptății, nr. 9, CF nr. 330794 Arad, jud. Arad

01. PLAN DE INCADRARE IN ZONA



PROIECTANT GENERAL:

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

Beneficiar:

S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.

Pr. nr.
259/ 2019

Titlu proiect:

**ZONA LOCUINTE INSIRUITE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Dreptății, Nr. 9, extras CF nr. 330794 Arad

Titlu plansa:

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

FAZA:
P.U.Z.

Plansa nr.
01A

SPECIFICATIE

NUME

SEMNATURA

Scara:
1 : 2000

SEF PROIECT

arh. Doriana BALOGH

URBANISM

arh. Doriana BALOGH

August 2019

DESENAT

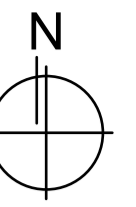
arh. stag. Diana COCIȘ

A4

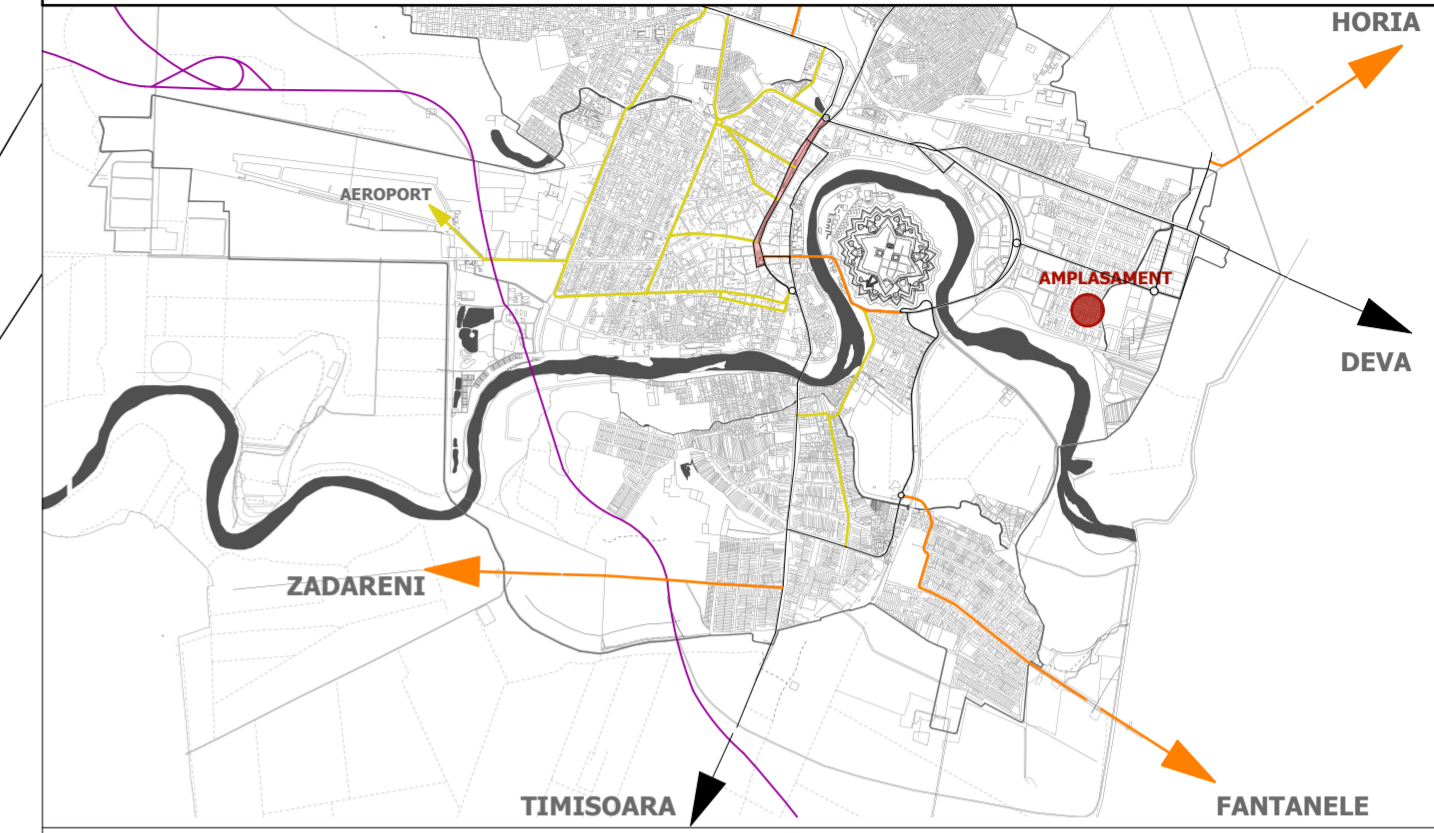
P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Mun. Arad, str. Dreptății, nr. 9, CF nr. 330794 Arad, jud. Arad



02. SITUAȚIA EXISTENTĂ



- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA- S = 139.026 mp
 - LIMITA INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE- S= 1.984 mp (conform CF nr. 330794 Arad)
- ZONIFICARE**
- ZONA LOCUINTE EXISTENTA P, P+1
 - ZONA SERVICII
 - ALEI CAROSABILE
 - ALEI PIETONALE
 - PLATFORME CAROSABILE/ PARCAJE
 - ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
 - DRUM DE PAMANT

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT	
	MP	%
1 LOCUINTE INDIVIDUALE	179,00	9,02
2 ZONA LOCUINTE ÎNȘIRUIȚE	-	-
3 ALEI CAROSABILE, PLATFORME BETONATE, ACCESE AUTO	157,00	7,92
4 ZONE VERZI AMENAJATE	1.648,00	83,06
TOTAL GENERAL	1.984,00	100%

INCINTA STUDIATA

EXISTENT	
P.O.T.	9,02%
C.U.T.	0,09

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT	
	MP	%
1 ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	90.303,28	64,95
2 ZONA SERVICII	5.043,67	3,63
3 ZONA LOCUINTE ÎNȘIRUIȚE	-	-
4 ALEI PIETONALE	3.648,88	2,62
5 ALEI CAROSABILE	7.339,10	5,28
6 PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE	1.963,93	1,41
7 ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL	26.263,81	18,89
8 DRUM DE PAMANT	4.463,33	3,21
TOTAL GENERAL	139.026,00	100%

Parcela (330794)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
207	525044.0670	218979.3590	6.967
210	525041.5740	218985.8650	7.620
214	525038.9880	218993.0330	0.549
218	525039.4730	218993.2900	11.108
220	525035.7750	219003.7640	18.180
240	525018.6960	218997.5330	11.020
302	525008.3860	218993.6420	46.362
300	524965.0140	218977.2630	7.024
303	524967.3270	218970.6310	17.957
301	524973.2270	218953.6710	35.456
239	525006.9360	218964.6630	18.664
237	525024.5940	218970.7090	21.286
208	525044.2640	218978.8450	0.550

S(mas)=1984.49mp P=202.743m

PROIECTANT GENERAL: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. arhitectura_design_de_obiect_amenajari_interioare_urbanism ARAD, Str. Armonei, nr.9451, C.U.I. 32073744, J2853/2013, 0357444.770, 0740210425			Beneficiar: S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.	Pr. nr. 259/ 2019
SPECIFICATIE			Titlu proiect: ZONA LOCUINTE ÎNȘIRUIȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	
SEF PROIECT	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1 : 1000	FAZA: P.U.Z.
URBANISM	arh. Doriana BALOGH		Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Dreptății, Nr.9, extras CF nr. 330794 Arad	Plansa nr.
DESENAT	arh. stag. Diana COCIȘ		Titlu plansa: SITUAȚIA EXISTENTĂ	02A

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **ZONĂ LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
- Număr proiect: 259/2019
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: **S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.**
- Proiectant: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

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

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privați:

Accesul organizat pe terenul aflat în proprietatea privată a inițiatorului PUZ-ului se va executa prin grija și cheltuiala acestuia. Terenul aferent circulației pietonale și auto pentru accesul la viitoarele construcții rămâne în proprietatea privată a celor proprietari ai viitoarelor parcele (7 loturi cu cotă parte din lot 8 comun).

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori publici:

Nu este cazul.

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

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

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

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

b. Obținere Autorizație de Construire pentru construcțiile noi.

c. Începere lucrări construcții conform Autorizației de Construire.

d. Încheiere lucrări construcții conform Autorizației de Construire.

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

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

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

Denumire proiect:

ZONA LOCUINTE INSIRUITE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Dreptatii, nr. 9, jud. Arad

Beneficiar:

CF nr.330794 Arad

Pr.nr.

S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.

Faza:

259/2019

P.U.Z.

LUCRARE	PERIOADA ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Obținere Certificat de Urbanism	Iunie 2020	TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.
Obținere Autorizație de Construire	Noiembrie 2020	TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.
Începere lucrări conform Autorizației de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Decembrie 2020	TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.
Închiere lucrări conform Autorizației de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Februarie 2022	TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.
Recepție lucrări construire și intabulare în Cartea Funciară	Martie 2022	TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.

Însușit:

Flavius NEDELUCU

TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.

Întocmit:

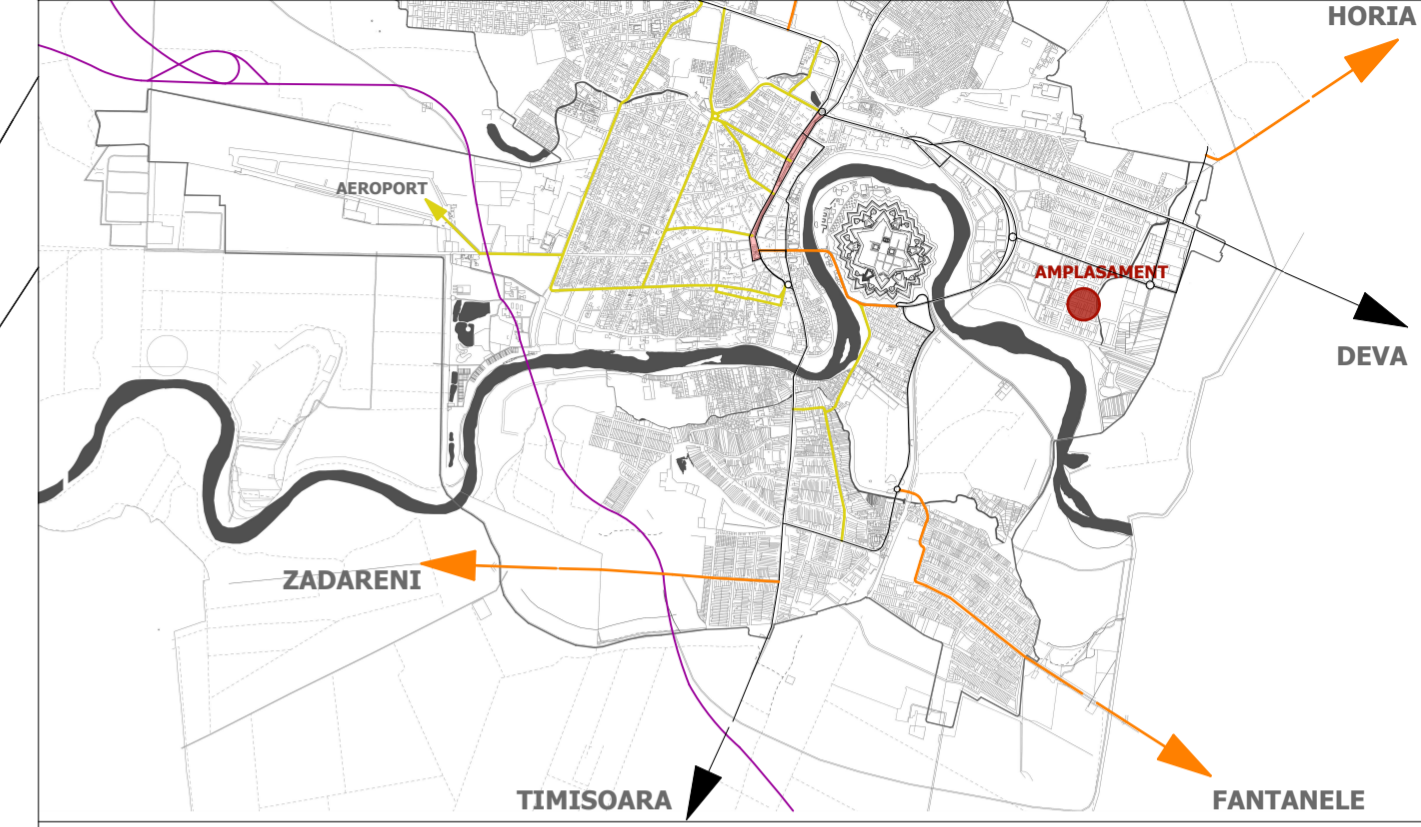
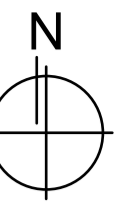
arh. stag. Diana COCIȘ

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ LOCUINȚE ÎNSIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Mun. Arad, str. Dreptății, nr. 9, CF nr. 330794 Arad, jud. Arad

03. REGLEMENTARI URBANISTICE



- LIMITE**
- ✕✕✕ LIMITA ZONA STUDIATA- S = 139.026 mp
 - LIMITA INCINTA PROPUA SPRE REGLEMENTARE- S= 1.984 mp (conform CF nr. 330794 Arad)
 - - - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

- ZONIFICARE**
- ZONA LOCUINTE EXISTENTA P, P+1
 - ZONA LOCUINTE ÎNSIRUITE PROPUA P+1E+M/ Er
 - ZONA SERVICII
 - ALEI CAROSABILE
 - ALEI PIETONALE
 - PLATFORME CAROSABILE/ PARCAJE
 - PLATFORMA GOSPODAREASCA
 - ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL+ LOC DE JOACA
 - DRUM DE PAMANT

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

	EXISTENT		PROBUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN AFERENT				
2 LOCUINTE INDIVIDUALE	179,00	9,02	-	-
3 ZONA LOCUINTE ÎNSIRUITE	-	-	1.332,03	67,14
- din care Sc (max. 40%) - 532,81 mp				
- din care Sp verde - min. 20%- 266,41 mp				
- din care Alei/ platforme carosabile- 532,81 mp				
4 ALEI CAROSABILE	-	-	334,80	16,88
5 ALEI PIETONALE	-	-	74,60	3,76
6 PARCAJE	157,00	7,92	84,30	4,25
7 PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	10,00	0,50
8 ZONE VERZI AMENAJATE+ LOC DE JOACA	1.648,00	83,06	148,27	7,47
TOTAL GENERAL	1.984,00	100%	1.984,00	100%

INCINTA STUDIATA

	EXISTENT	PROBUS max.
P.O.T.	9,02%	40,00%
C.U.T.	0,09	1,20

REGIM DE ÎNĂLȚIME: max. P+1E+M/Er

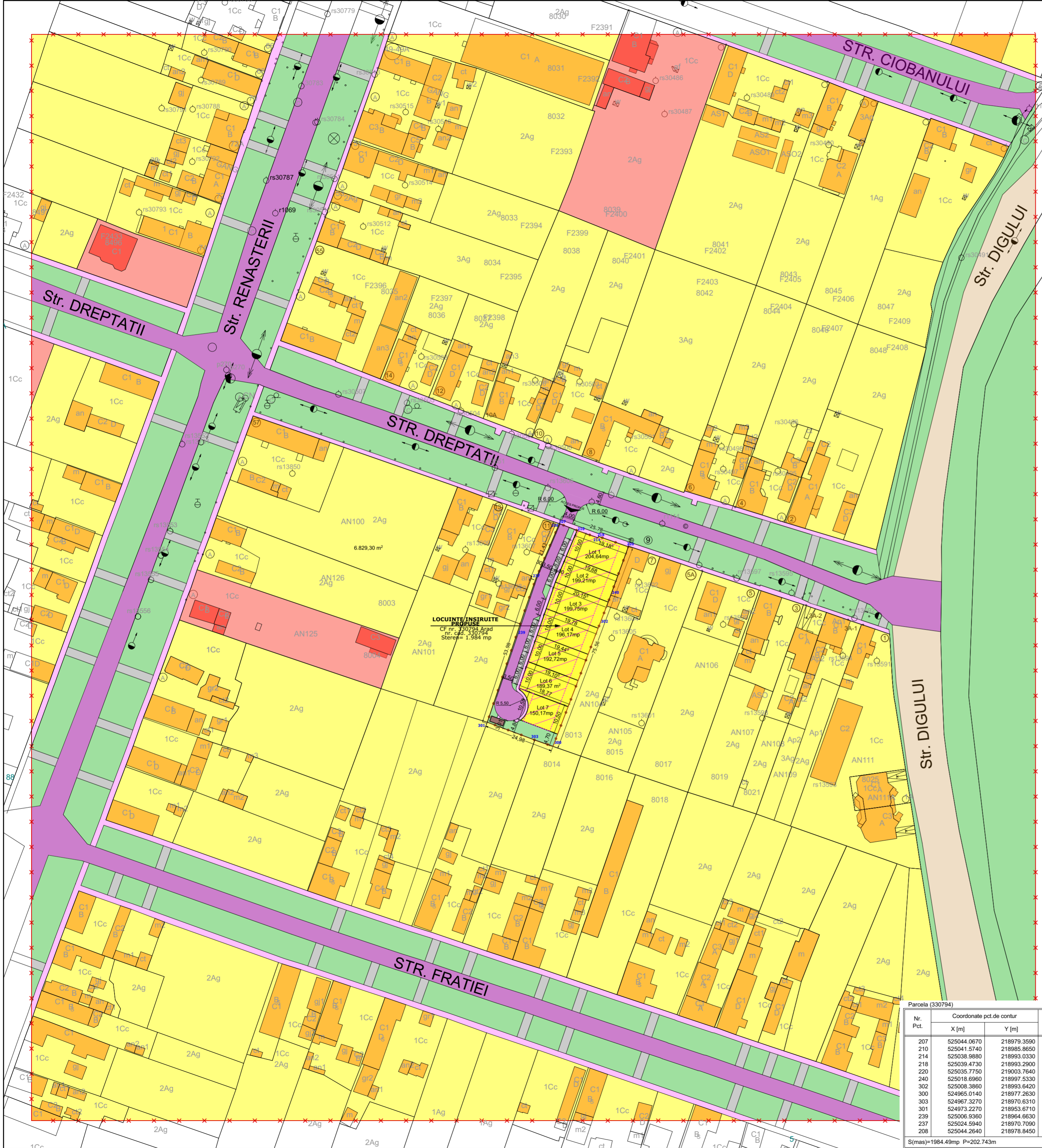
BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	EXISTENT		PROBUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN AFERENT				
2 ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	90.303,28	64,95	88.319,28	63,53
3 ZONA SERVICII	5.043,67	3,63	5.043,67	3,63
4 ZONA LOCUINTE ÎNSIRUITE	-	-	1.332,03	0,96
5 ALEI PIETONALE	3.648,88	2,62	3.723,48	2,68
6 ALEI CAROSABILE	7.339,10	5,28	7.728,48	5,56
7 PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE	1.963,93	1,41	1.993,65	1,43
8 PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	10,00	0,01
9 ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL+LOC DE JOACA	26.263,81	18,89	26.412,08	19,00
10 DRUM DE PAMANT	4.463,33	3,21	4.463,33	3,21
TOTAL GENERAL	139.026,00	100%	139.026,00	100%

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.			Beneficiar:	
arhitectura_design_de_obiect_amenajari_interioare_urbanism			S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.	
ARAD, Str. Armonei, nr.94/51, C.U.I. 32073744, J2853/2013, 0357444.770, 0740210425			Titlu proiect:	
			ZONA LOCUINTE ÎNSIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	
			Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Dreptății, Nr. 9, extras CF nr. 330794 Arad	
SEF PROIECT	arh. DORIANA BALOGH	SEMNATURA	Scara:	1 : 1000
URBANISM	arh. DORIANA BALOGH			
DESENAT	arh. stag. DIANA COCIȘ			
				August 2019
				A2

Pr. nr. 259/ 2019
FAZA: P.U.Z.
Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE
Planșă nr. 03A



Parcela (330794)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
207	525044.0670	218979.3590	6.967
210	525041.5740	218985.8650	7.620
214	525038.9680	218993.0330	0.549
218	525039.4730	218993.2900	11.108
220	525035.7750	219003.7640	18.180
240	525018.6960	218997.5330	11.020
302	525008.3860	218993.6420	46.362
300	524965.0140	218977.2630	7.024
303	524967.3270	218970.6310	17.957
301	524973.2270	218953.6710	35.456
239	525006.9360	218964.6630	18.664
237	525024.5940	218970.7090	21.286
208	525044.2640	218978.8450	0.650

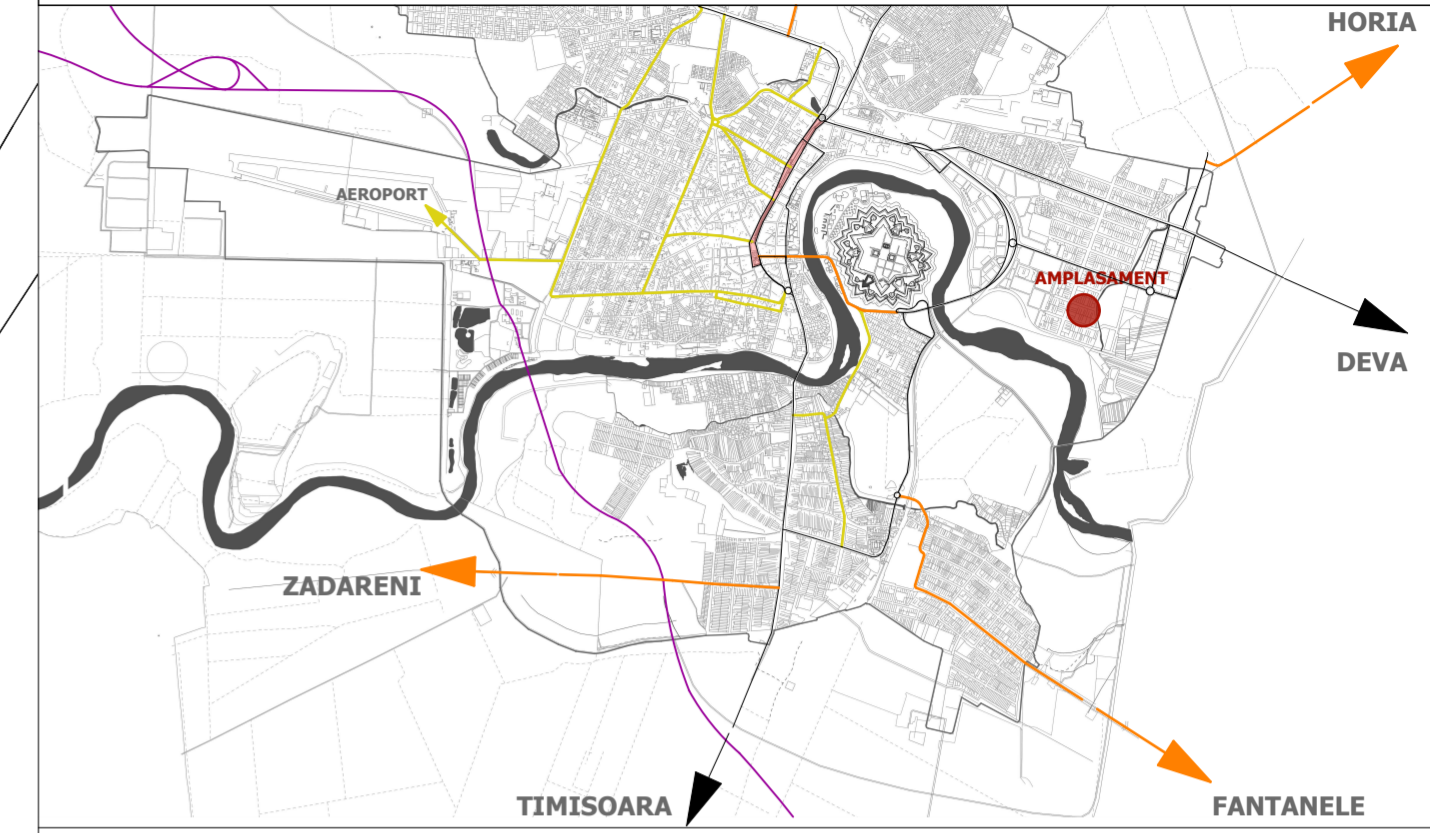
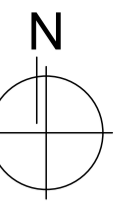
S(mas)=1984.49mp P=202.743m

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

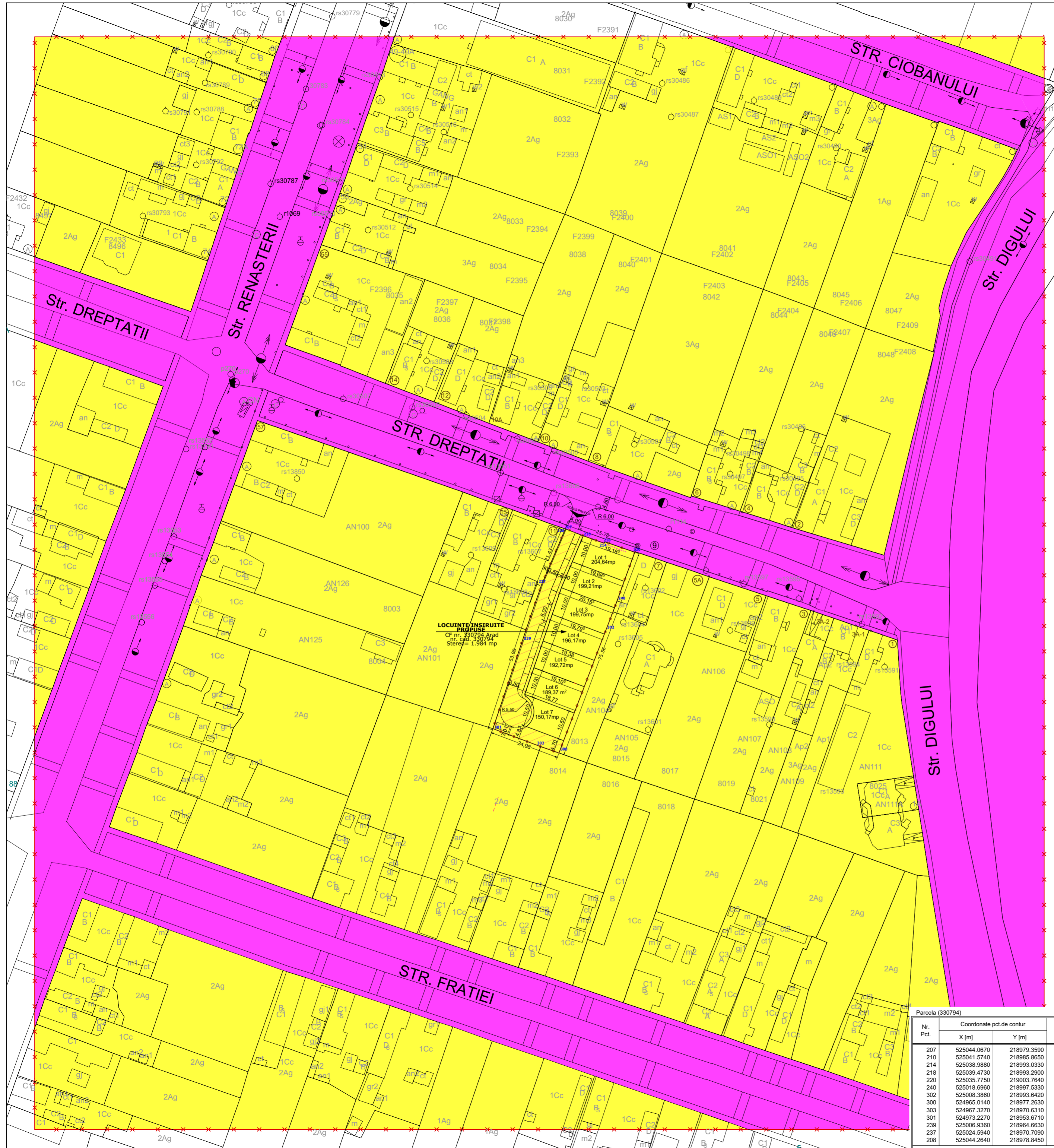
ZONĂ LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Mun. Arad, str. Dreptății, nr. 9, CF nr. 330794 Arad, jud. Arad

04. CIRCULAȚIA TERENURILOR



- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA- S = 139.026 mp
 - LIMITA INCINTA PROPUȘA SPRE REGLEMENTARE- S= 1.984 mp (conform CF nr. 330794 Arad)
- ZONIFICARE**
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
 - DOMENIUL PRIVATAL PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE
 - DOMENIUL PRIVATAL PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE- LOT AMENAJARE DRUM, TROTUARE, SPAȚII VERZI, LOC DE LOACA ȘI ANEXA GOSPODAREASCA, CU COTA PARTE ȘI SERVITUTE DE TRECERE ÎN FAVOAREA CELOR 7 PARCELE (LOCUINȚE ÎNȘIRUITE) MENȚIONAT ÎN EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA



LOCUINȚE ÎNȘIRUITE PROPUȘE
CF nr. 330794 Arad
Stereol = 1.984 mp

Parcela (330794)

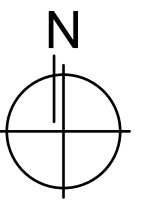
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i+1)
	X [m]	Y [m]	
207	525044.0670	218979.3590	6.967
210	525041.5740	218985.8650	7.620
214	525038.9680	218993.0300	0.549
218	525039.4730	218993.2900	11.108
220	525035.7750	219003.7640	18.180
240	525018.6960	218997.5330	11.020
302	525008.3860	218993.6420	46.362
300	524965.0140	218977.2630	7.024
303	524967.3270	218970.6310	17.957
301	524973.2270	218953.6710	35.456
239	525006.9360	218964.6630	18.664
237	525024.5940	218970.7090	21.286
208	525044.2640	218978.8450	0.650

S(mas)=1984.49mp P=202.743m

PROIECTANT GENERAL: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. arhitectura design de obiect amenajari interioare urbanism ARAD, Str. Armonei, nr.9431, C.U.I. 32073744, J2853/2013, 0357444.770, 0740210425			Beneficiar: S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.	Pr. nr. 259/ 2019
SPECIFICATIE			Scara: 1 : 1000	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. DORIANA BALOGH		Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Dreptății, Nr. 9, extras CF nr. 330794 Arad	
URBANISM	arh. DORIANA BALOGH		Titlu plansa:	Plansa nr. 04A
DESENAT	arh. stag. DIANA COCIȘ		CIRCULAȚIA TERENURILOR	

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE



Mun. Arad, str. Dreptății, nr. 9, CF nr. 330794 Arad, jud. Arad

05. REGLEMENTARI URBANISTICE- POSSIBILITATE DE MOBILARE

- LIMITE**
- ✕✕✕ LIMITA ZONA STUDIATA- S = 139.026 mp
 - LIMITA INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE- S= 1.984 mp (conform CF nr. 330794 Arad)
 - - - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

- ZONIFICARE**
- ZONA LOCUINTE EXISTENTA P, P+1
 - ZONA LOCUINTE INSIRUITE PROPUSA P+IE+M/ Er
 - ZONA SERVICII
 - ALEI CAROSABILE
 - ALEI PIETONALE
 - PLATFORME CAROSABILE/ PARCAJE
 - PLATFORMA GOSPODAREASCA
 - ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL + LOC DE JOACA
 - DRUM DE PAMANT

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 LOCUINTE INDIVIDUALE	179,00	9,02	-	-
2 ZONA LOCUINTE INSIRUITE - din care Sc (max. 40%) - 532,81 mp - din care Sp verde - min. 20%- 266,41 mp - din care Alei/ platforme carosabile- 532,81 mp	-	-	1.332,03	67,14
3 ALEI CAROSABILE	-	-	334,80	16,88
4 ALEI PIETONALE	-	-	74,60	3,76
5 PARCAJE	157,00	7,92	84,30	4,25
6 PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	10,00	0,50
7 ZONE VERZI AMENAJATE+ LOC DE JOACA	1.648,00	83,06	148,27	7,47
TOTAL GENERAL	1.984,00	100%	1.984,00	100%

INCINTA STUDIATA

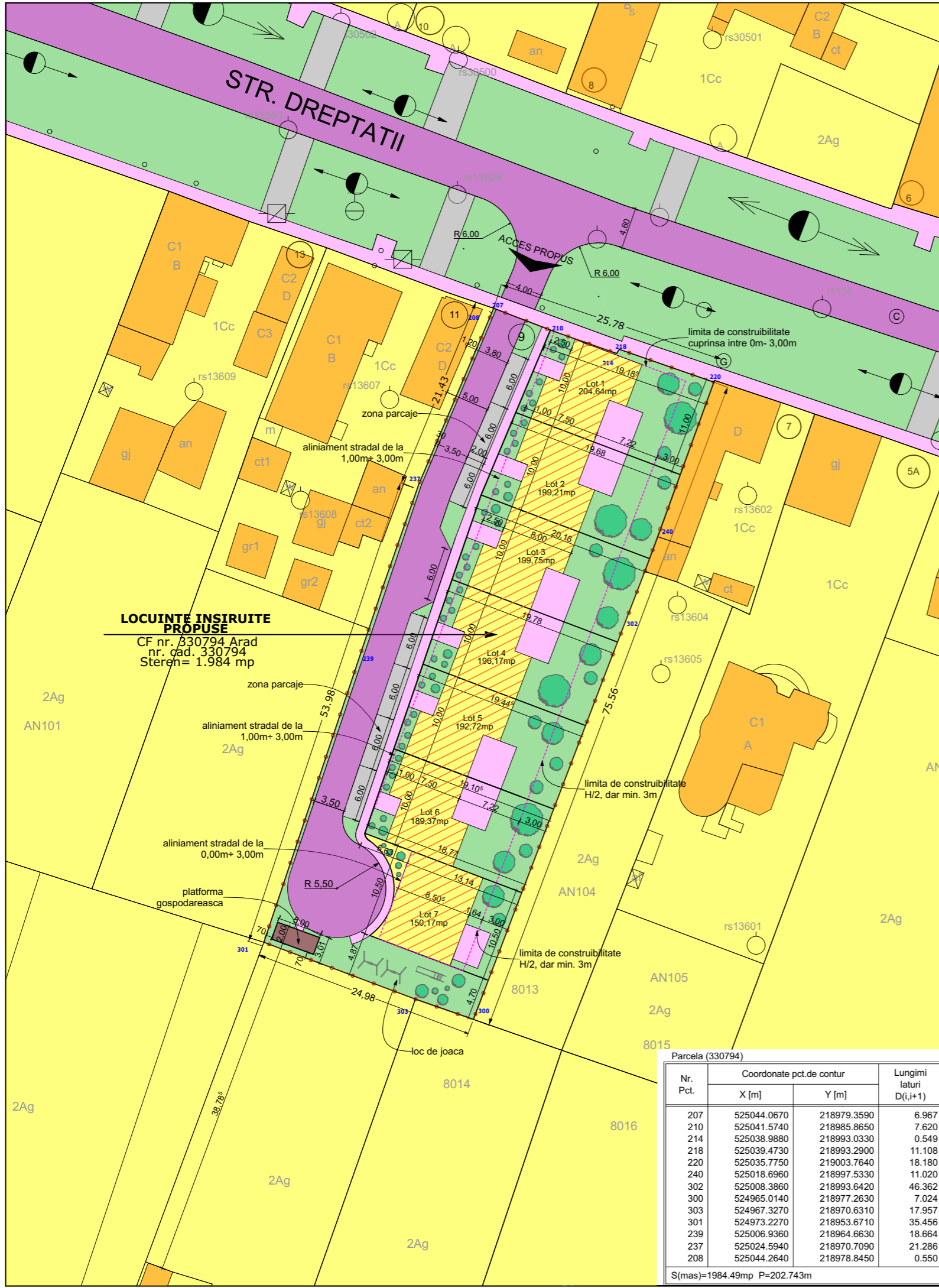
	EXISTENT	PROPOS max.
P.O.T.	9,02%	40,00%
C.U.T.	0,09	1,20

REGIM DE INALTIME: max. P+1E+M/Er

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	90.303,28	64,95	88.319,28	63,53
2 ZONA SERVICII	5.043,67	3,63	5.043,67	3,63
3 ZONA LOCUINTE INSIRUITE	-	-	1.332,03	0,96
4 ALEI PIETONALE	3.648,88	2,62	3.723,48	2,68
5 ALEI CAROSABILE	7.339,10	5,28	7.728,48	5,56
6 PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE	1.963,93	1,41	1.993,65	1,43
7 PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	10,00	0,01
8 ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL+LOC DE JOACA	26.263,81	18,89	26.412,08	19,00
9 DRUM DE PAMANT	4.463,33	3,21	4.463,33	3,21
TOTAL GENERAL	139.026,00	100%	139.026,00	100%

PROIECTANT GENERAL: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. arhitectura_design_de_obiect_amenajari_interioare_urbanism_ ARAD, Str. Armoniei, nr.94/51, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 0740210425			Beneficiar: S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.	Pr. nr. 259/ 2019
SPECIFICATIE			Scara: 1 : 500	Titlu proiect: ZONA LOCUINTE INSIRUITE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH	SEMNATURA	August 2019	
URBANISM	arh. Doriana BALOGH			Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Dreptății, Nr. 9, extras CF nr. 330794 Arad
DESENAT	arh. stag. Diana COCIȘ		A3	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE- POSSIBILITATE DE MOBILARE
				FAZA: P.U.Z.
				Plansa nr. 05A



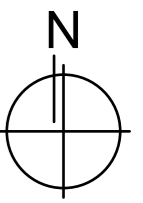
Parcela (330794)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
207	525044.0670	218979.3590	6.967
210	525041.5740	218985.8650	7.620
214	525038.9880	218993.0330	0.549
218	525039.4730	218993.2900	11.108
220	525035.7750	219003.7640	18.180
240	525018.6960	218997.5330	11.020
302	525008.3860	218993.6420	46.362
300	524965.0140	218977.2630	7.024
303	524967.3270	218970.6310	17.957
301	524973.2270	218953.6710	35.456
239	525006.9360	218964.6630	18.664
237	525024.5940	218970.7090	21.286
208	525044.2640	218978.8450	0.550

S(mas)=1984.49mp P=202.743m

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

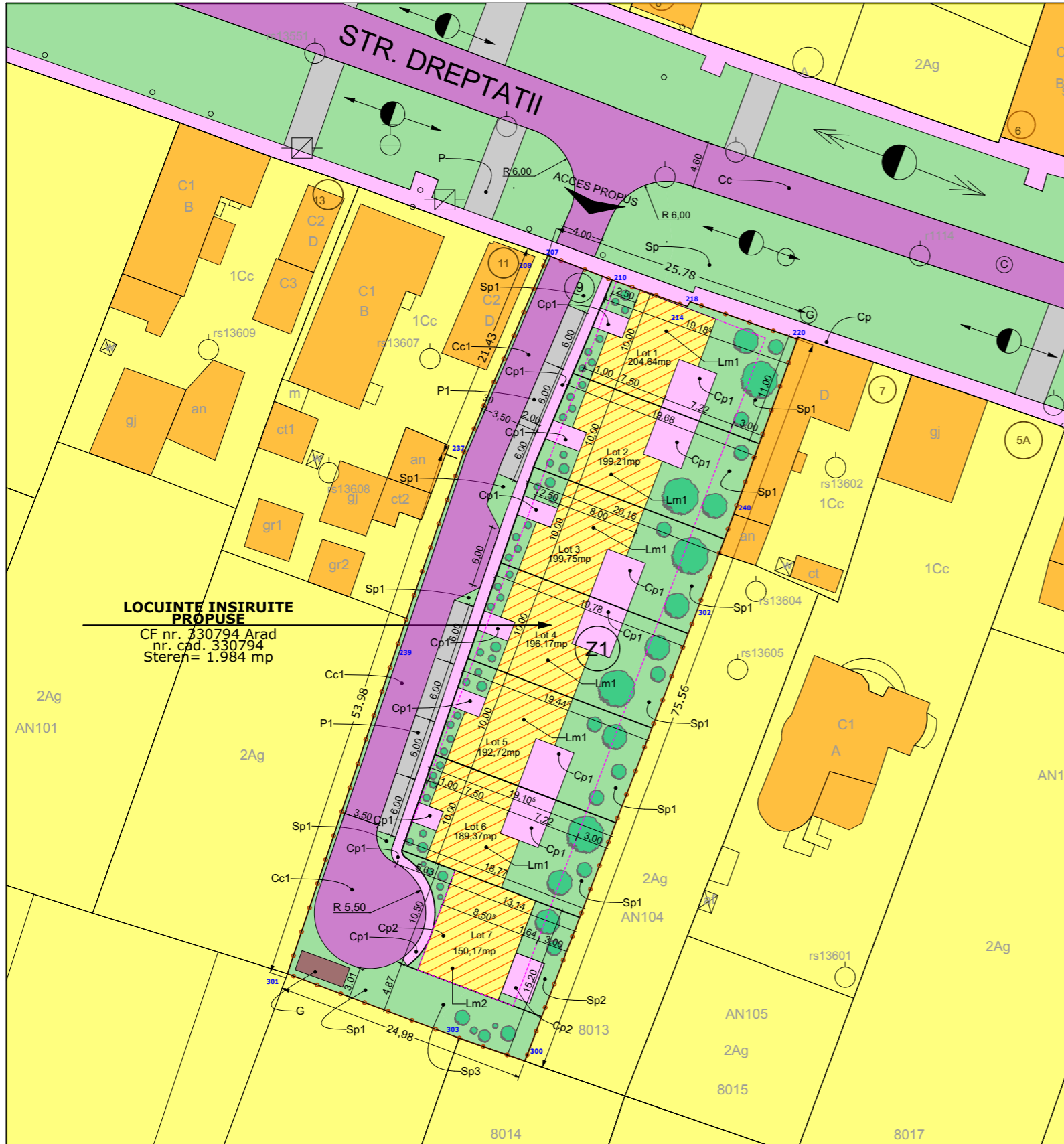
ZONĂ LOCUINȚE ÎNSIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE



Mun. Arad, str. Dreptății, nr. 9, CF nr. 330794 Arad, jud. Arad

06. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- LIMITE**
- ✕✕✕✕ LIMITA ZONA STUDIATA- S = 139.026 mp
 - LIMITA INCINTA PROPUȘA SPRE REGLEMENTARE- S= 1.984 mp (conform CF nr. 330794 Arad)
 - - - - - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- ZONIFICARE**
- ZONA LOCUINTE EXISTENTA P, P+1
 - ZONA LOCUINTE INSIRUITE PROPUȘA P+IE+M/ Er
 - ZONA SERVICII
 - ALEI CAROSABILE
 - ALEI PIETONALE
 - PLATFORME CAROSABILE/ PARCAJE
 - PLATFORMA GOSPODAREASCA
 - ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL + LOC DE JOACA
 - DRUM DE PAMANT



BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 LOCUINTE INDIVIDUALE	179,00	9,02	-	-
2 ZONA LOCUINTE INSIRUITE - din care Sc (max. 40%) - 532,81 mp - din care Sp verde - min. 20%- 266,41 mp - din care Alei/ platforme carosabile- 532,81 mp	-	-	1.332,03	67,14
3 ALEI CAROSABILE	-	-	334,80	16,88
4 ALEI PIETONALE	-	-	74,60	3,76
5 PARCAJE	157,00	7,92	84,30	4,25
6 PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	10,00	0,50
7 ZONE VERZI AMENAJATE+ LOC DE JOACA	1.648,00	83,06	148,27	7,47
TOTAL GENERAL	1.984,00	100%	1.984,00	100%

	INCINTA STUDIATA	
	EXISTENT	PROPUS max.
P.O.T.	9,02%	40,00%
C.U.T.	0,09	1,20

REGIM DE INALTIME: max. P+IE+M/Er

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	90.303,28	64,95	88.319,28	63,53
2 ZONA SERVICII	5.043,67	3,63	5.043,67	3,63
3 ZONA LOCUINTE INSIRUITE	-	-	1.332,03	0,96
4 ALEI PIETONALE	3.648,88	2,62	3.723,48	2,68
5 ALEI CAROSABILE	7.339,10	5,28	7.728,48	5,56
6 PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE	1.963,93	1,41	1.993,65	1,43
7 PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	10,00	0,01
8 ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL+LOC DE JOACA	26.263,81	18,89	26.412,08	19,00
9 DRUM DE PAMANT	4.463,33	3,21	4.463,33	3,21
TOTAL GENERAL	139.026,00	100%	139.026,00	100%

Z1: ZONA LOCUINTE INSIRUITE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- SUBUNITATI**
- Lm1, Lm2- locuinte insiruite si functiuni complementare
 - Cp1, Cp2- cai de comunicatie pietonala in interiorul parcelei
 - Cp - cai de comunicatie pietonala in exteriorul parcelei
 - Cc1 - drum incinta cu supralargire de depasire
 - Cc - drum public, str. Dreptății
 - P1- zona de parcaje in interiorul parcelei
 - P - zona de parcaje, in exteriorul parcelei
 - Sp1, Sp2- zone verzi amenajate in interiorul parcelei
 - Sp3- zone verzi amenajate - loc de joaca
 - Sp - zone verzi amenajate in exteriorul parcelei
 - G- platforma gospodareasca

Parcela (330794)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
207	525044.0670	218979.3590	6.967
210	525041.5740	218985.8650	7.620
214	525038.9880	218993.0330	0.549
218	525039.4730	218993.2900	11.108
220	525035.7750	219003.7640	18.180
240	525018.6960	218997.5330	11.020
302	525008.3860	218993.6420	46.362
300	524965.0140	218977.2630	7.024
303	524967.3270	218970.6310	17.957
301	524973.2270	218953.6710	35.456
239	525006.9360	218964.6630	18.664
237	525024.5940	218970.7090	21.286
208	525044.2640	218978.8450	0.550

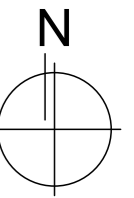
S(mas)=1984.49mp P=202.743m

PROIECTANT GENERAL: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. arhitectura_design_de obiect_ amenajari_interioare_urbanism_ ARAD, Str. Armoniei, nr.94/51, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 0740210425			Beneficiar: S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.		Pr. nr. 259/ 2019
SPECIFICATIE			Titlu proiect: ZONA LOCUINTE INSIRUITE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		
SEMNATURA	NUME	Scara: 1 : 500	Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Dreptății, Nr. 9, extras CF nr. 330794 Arad		FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH	August 2019	Titlu plansa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		Plansa nr. 06A
URBANISM	arh. Doriana BALOGH				
DESENAT	arh. stag. Diana COCIȘ	A3			



P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE



Mun. Arad, str. Dreptății, nr. 9, CF nr. 330794 Arad, jud. Arad

07. ILUSTRARE URBANISTICĂ



PROIECTANT GENERAL: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. _arhitectura_design_de_obiect_amenajari_interioare_urbanism_ ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 0740210425				Beneficiar: S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.	Pr. nr. 259/ 2019
SPECIFICATIE				Titlu proiect: ZONA LOCUINTE INSIRUITE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	
SEF PROIECT	arh. DORIANA BALOGH	SEMNATURA	Scara: -	Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Dreptății, Nr. 9, extras CF nr. 330794 Arad	
URBANISM	arh. DORIANA BALOGH		August 2019	FAZA: P.U.Z.	
DESENAT	arh. stag. DIANA COCIȘ		A3	Titlu plansa: ILUSTRARE URBANISTICA	
				Plansa nr. 07A	



LEGENDA INSTALATIILOR EDILITARE

- Rețea de apă rece stradală - existentă.
- Conducta de apă rece din polițetilenă de înaltă densitate PEHD - propusă.
- Conducta de canalizare menajeră - existentă.
- Conducta de canalizare menajeră din PVC-SN4 - propusă.
- CA - Cămin apometru complet edilitat - propus.
- CM-LP - Cămin de canalizare menajeră limită de proprietate - propus.
- CM - Cămin de canalizare menajeră - propus.
- CMF - Cămin de canalizare menajeră - existent.
- Linie electrică aeriană distribuită joasă tensiune (0,4 kV) și alimentare iluminat strădal - Linie aeriană telecomunicatii - Traseu comun - existent
- Linie electrică subterană distribuită joasă tensiune (0,4 kV) + Iluminat strădal - propusă
- Linie subterană telecomunicatii - propusă
- Firidă de bransament energie electrică (0,4 kV), suprațerată - propusă
- REȚEA GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSĂ - EXISTENTĂ
- REȚEA GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSĂ - PROPUȘĂ
- BRANSAMENT GAZE NATURALE SI POST DE REGLARARE MASURARE - PROPUȘ

NOTA

Prezentă planșa este valabilă doar pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare la faza P.U.Z. Pentru faza D.T.A.C prezentă planșa nu este valabilă.

PROIECTANT GENERAL:

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

arhitectura design de obiect amenajări interioare urbanism

ARAD, Str. Armonei, nr.9/31, C.U.I. 32073744, J28/83/2013, 0357/44/770, 074021025

Beneficiar:

S.C. TECHNOSTAR DEVELOPMENT S.R.L.

Jud. Arad, Mun. Arad, str. Dreptatii, nr. 9, CF nr. 330794 Arad

Titlu proiect:

ZONĂ LOCUINTE ÎNSURUITE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Jud. Arad, Mun. Arad, str. Dreptatii, nr. 9, CF nr. 330794 Arad

Titlu planșă:

REGLEMENTĂRI EDILITARE

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Pr. nr.
SEF PROIECT	arh. DORIANA BALOGH		1:1000	259/2019
URBANISM	arh. DORIANA BALOGH			FAZA: P.U.Z.
SANITARE	ing. PETRU TATARU		Decembrie 2019	
ELECTRICE	ing. FLORIN SANDRU			
GAZ	ing. FRANCISC BEGOV		A3	Planșa nr. ED01