

Nr.7/15.01.2015
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)
„Construire locuință unifamilială” Str. Castor f.n., mun. Arad

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad.78157 din 14.01.2015;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 78157/A2 din 22.12.2014, în conformitate cu prevederile Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. ad. 78157 din 12.01.2015 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.17 din 12.01.2015;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: **„Construire locuință unifamilială” Str. Castor f.n., mun. Arad**, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

- beneficiari: Lungu Alexandru-Constantin și Lungu Bianca Georgiana
- elaborator: Ciprian-Marian Popescu - Birou individual de arhitectură, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cornelia Silvia-Tudor, proiect nr. 032-2013;
- suprafața aferentă lotului reglementat: 1 500 mp, înscrisă în CF nr. 339777 Arad.

Art 2. Condiții de construire aprobate: funcțiunea principală - locuințe individuale; indicatori urbanistici: POT max 40%; CUT max 0,95, regim maxim de înălțime: P+2E; profil transversal de 13,40 m pentru străzi; parcaj obligatoriu pe lot.

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

Art. 4. Terenul afectat de lărgirea prospectului străzii Castor se poate dona Municipiului Arad numai după amenajarea prospectului de drum și a extinderii rețelelor edilitare pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în condițiile legii.

Art.5. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Lungu Alexandru-Constantin și Lungu Bianca Georgiana și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)
„Construire locuință unifamilială” Str. Castor f.n., mun. Arad

- beneficiari: Lungu Alexandru-Constantin și Lungu Bianca Georgiana
- elaborator: Ciprian-Marian Popescu - Birou individual de arhitectură, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cornelia Silvia-Tudor, proiect nr. 032-2013;
- suprafața aferentă lotului reglementat: 1 500 mp, înscrisă în CF nr. 339777 Arad.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.78157/11.12.2014 de către Lungu Alexandru Constantin și Lungu Bianca Georgiana.
- raportul de specialitate întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr.78157/A2/22.12.2004, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr.17/12.01.2015 al Arhitectului –Şef ;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 529/ 04 apr.2014, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

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

- funcțiunea principală: zonă de locuințe individuale
- indicatori urbanistici: POT max 40%; CUT max 0,95;
- regim maxim de înălțime: P+2E.

Costurile privind mărirea prospectului str. Castor și extinderea rețelelor edilitare vor fi suportate de către beneficiari.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
„Construire locuinţă unifamilială” Str. Castor f.n., mun. Arad

- beneficiari: Lungu Alexandru-Constantin şi Lungu Bianca Georgiana
- elaborator: Ciprian-Marian Popescu - Birou individual de arhitectură, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cornelia Silvia-Tudor, proiect nr. 032-2013;

Prezenta documentaţie depusă cu nr. 78157/11.12.2014 este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, stabilind condiţiile de amplasare a unei locuinţe colective/individuale.

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în intravilan, partea de nord a municipiului Arad, la limita zonei construite a cartierului Grădişte, accesibilă din str. Castor.

Vecinătăţile amplasamentului sunt: în partea de nord si la est terenuri arabile proprietăţi persoane fizice şi/sau juridice, la vest str. Castor, iar la sud cu terenuri curţi existente proprietăţi persoane fizice şi/sau juridice.

Accesul la lot se va face prin strada Castor, după extinderea şi modernizarea acesteia, pe traseul drumului de exploatare De 1797/11.

Conform Regulamentului P.U.G. aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 55, subzona predominant rezidenţială cu clădiri P, P+A, P+2, P+2M.

Interdicţii temporare de construcţie până la elaborarea PUZ cuprinde toată zona U.T.R. nr.55.

Situaţia juridică a terenului

Terenul aferent lotului reglementat prin P.U.Z. în suprafaţă de 1 500 mp, este înscris în CF nr. 339777 - Arad, proprietari: Lungu Alexandru-Constantin şi Lungu Bianca Georgiana, având categoria de folosinţă: arabil, în intravilanul mun. Arad.

Suprafaţa de 159,40 mp din lotul proprietate privată va fi afectată de lărgirea prospectului actual al drumului de exploatare De1797/11, care este în prelungirea străzii Castor, cu propunerea de preluare în domeniul public al municipiului Arad, după realizarea noului prospect stradal şi realizarea reţelelor edilitare.

Descrierea soluţiei propuse:

Prin documentaţia prezentă se stabilesc condiţiile de amplasare a unei construcţii rezidenţială şi funcţiuni complementare, retrageri faţă de aliniament, limite laterale şi posterioare, reglementarea prospectului stradal, rezolvarea spaţiului pentru parcare, accesului carosabil în incintă, spaţii verzi, utilităţi necesare.

Indicatori urbanistici propuşi: POT max 40%; CUT max 0,95; Regim maxim de înălţime a clădirilor: P+2E.

Retrageri ale construcţiilor faţă de limitele de proprietate:

- min 3 m față de parcela din zona de sud
- min 4,50 m față de parcela din zonele nord
- min 6 m față de spatele lotului
- min 5,30 m față de limita proprietății dinspre drumul de exploatare De1797/11.

Circulația:

Accesul carosabil la parcela reglementată se va realiza dinspre strada Castor.

În vecinătatea sudică a amplasamentului reglementat s-a aprobat P.U.Z. "Locuințe de serviciu D+P+1E" prin H.C.L.M. Arad nr.260/2011. Prin acest P.U.Z. a fost propusă extinderea prospectului străzii Castor pe tronsonul aflat la nord de strada Victor Eftimiu.

Se va prelua trama stradală propusă prin documentația P.U.Z. aprobată conform H.C.L.M. Arad nr.260/2011, asigurând lărgirea prospectului de stradă de la o lățime de 7,50 m a domeniului public al străzii la 13,40 m, prin cedarea suprafeței de teren necesară, din domeniul privat al investitorilor în vederea realizării extinderii străzii Castor.

Continuarea străzii Castor va avea un prospect stradal de 13,40 m, din care 7,00 m parte carosabilă cu îmbrăcăminte asfaltică, mărginită de spațiu verde de aliniament 2x2,00 m și trotuare 2x1,20 m din dale de beton.

Prin prezentul P.U.Z. se preiau propunerile de mărire la 13,40 m a prospectului străzii Castor prin reglementarea juridică a unei suprafețe de 159,40 mp din terenul studiat (5,30mx30,075m).

Costul privind lărgirea prospectului stradal va fi suportat de către beneficiari.

Utilități: se prevede extinderea pe cheltuiala beneficiarilor a rețelelor de utilități din zona reglementată prin PUZ (energie electrică, apă-canal, gaze naturale).

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr. 529 din 04.04.2014:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	138216438/06.10.2014
2	E-ON Gaz Distribuție SA	744/22.09.2014
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – Protecție civilă	981/14/SU-AR/29.09.2014
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	736/14/SU-AR/29.09.2014
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	838/ 24.09.2014
6	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	13261/07.11.2014
7	O.C.P.I. Arad	Aviz 1043/11.11.2013 PV recepție 415/ 2014
8	S.C.Compania de Apă Arad S.A.	19574/06.10.2014
9	S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	408/24.09.2014
10	P.M.Arad-Dir. Tehnică, Serv. Într. și Rep. Căi de Comunicații	73867/T4/19.12.2014

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 17.12.2014, precum și a completării documentației cu cele solicitate prin adresa P.M.A. nr.78157/A2/09.01.2015, s-a emis Avizul tehnic nr.17/12.01.2015.

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

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

AVIZ TEHNIC
Nr. 17/12.01.2015

Având în vedere:

-solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 78157/11.12.2014 și completările depuse urmare a celor solicitate prin adresa P.M.A. nr. 78157/09.01.2014 de către Lungu Alexandru Constantin și Lungu Bianca Georgiana în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism PUZ– Construire locuință unifamilială, municipiul Arad str.Castor FN

-analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 17.12.2014;

-prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

SE AVIZEAZĂ

Documentația de urbanism cu următoarele date generale:

denumire documentație: PUZ – Construire locuință unifamilială

- beneficiari: Lungu Alexandru Constantin și Lungu Bianca Georgiana
- amplasament: municipiul Arad str.Castor FN, identificat prin CF 339777 Arad
- suprafață zonă reglementată: 1.500 mp
- proiect nr.032-2013, elaborator: BIA Ciprian Marian Popescu, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cornelia Silvia Tudor.

ARHITECT SEF
Arh.Radu Drăgan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire locuință unifamilială, municipiul Arad, str. Castor FN

Inițiatorul documentației– **Lungu Alexandru Constantin și Lungu Bianca Giorgiana**
Proiectant – BIA Ciprian Marian Popescu, arh. RUR Cornelia Silvia Tudor, Proiect nr.032/2013
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 dezbătă propunerea solicitantului:

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

- prin adresa nr.57950/2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Lungu Alexandru Constantin și Lungu Bianca Giorgiana solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 19.09.2013.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 19.09.2013 pe panou amplasat pe parcela studiată.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 30.09.2013 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa nr.48406 din 28.07.2014, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Lungu Alexandru Constantin și Lungu Bianca Giorgiana solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 31.07.2014

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 31.07.2014 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 14.08.2014 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- În data de 30.07.2014 au fost trimis un număr de 3 scrisori de notificare către vecinii direct afectați.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate, dl.Rotărescu Lucian, d-na Nagy Gyuris Maria și d-na Balint Floina, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan, până la data de 14.08.2014.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de dl.Rotărescu Lucian în data de 12.08.2014. Nu au fost obiecții.

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.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

Întocmit,
Angelica Giura



Birou individual de arhitectura

CIPRIAN MARIAN POPESCU

Calea Circumvalatiunii, nr.34, ap.9 TIMISOARA 300682

C.I.F.23913745

Tel. 0728045894, Fax 0356 81464

Beneficiar:

LUNGU ALEXANDRU CONSTANTIN ȘI LUNGU BIANCA GEORGIANA


FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 032-2013

Faza: P.U.Z.

Denumire proiect: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ”

Conținut volum:
MEMORIU GENERAL
REGULAMENT DE URBANISM
PIESE DESENATE
AVIZE SI ACORDURI

	Birou individual de arhitectura CIPRIAN MARIAN POPESCU Calea Circumvalatiunii, nr.34, ap.9 TIMISOARA 300682 C.I.F.23913745 Tel. 0728045894, Fax 0356 81464	Faza : Beneficiar: Denumire proiect:	PUZ Lungu Alexandru și Lungu Bianca PUZ- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
---	---	--	--

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

1. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: **arh.urb. cu drept de semnatura**
CORNELIA SILVIA TUDOR

2. COLECTIV DE ELABORARE:

Coordonare urbanism: **arh. urb. CORNELIA SILVIA TUDOR**

Urbanism: **arh. CIPRIAN-MARIAN POPESCU**


Alimentarea cu apă și canalizare: **ing. GYORGY FORGACS**

Alimentarea cu energie electrică: **ing. FLORIN ȘANDRU**

Alimentare gaze naturale: **ing. FRANCISC BEGOV**

Studiu geo: **SC GEOPROIECT SRL**

Întocmit:
arh. CIPRIAN POPESCU

	Birou individual de arhitectura CIPRIAN MARIAN POPESCU Calea Circumvalatiunii, nr.34, ap.9 TIMISOARA 300682 C.I.F.23913745 Tel. 0728045894, Fax 0356 81464	Faza : PUZ Beneficiar: Lungu Alexandru și Lungu Bianca Denumire proiect: PUZ- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

BORDEROUL VOLUMULUI

A. PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPĂT	1
FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI	2
BORDEROUL VOLUMULUI.....	3
MEMORIU GENERAL	5
1. INTRODUCERE	5
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	5
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII	5
1.3. SURSE DOCUMENTARE.....	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	6
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	6
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	7
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	7
2.4. CIRCULAȚIA	8
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	8
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ	10
2.7. PROBLEME DE MEDIU.....	10
2.8. NECESITĂȚI ȘI OPTIUNI ALE POPULAȚIEI.....	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	12
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	12
3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.....	13
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	13
3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI, MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	14
3.5. REGLEMENTĂRI EDILITARE	16
3.6. PROTECȚIA MEDIULUI	19
3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	20
4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE	21
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	22
1. CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI	22
1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU ZONA DE STUDIU.....	22
1.2. ÎNTOCMIREA ȘI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	23
1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	23
1.4. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU ZONA DE STUDIU.....	24
2. CAPITOLUL II. PRECIZĂRI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONA DE STUDIU.....	25
2.1. DISPOZIȚII GENERALE.....	25
2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	28
2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.....	34
2.4. DISPOZIȚII FINALE.....	48

B. PIESE DESENATE:

1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ.....	00
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	01
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE.....	02
4. REGLEMENTĂRI EDILITARE.....	03
5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ; CIRCULAȚIA TERENURILOR.....	04
6. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE.....	05


C. ANEXE:

1. Certificat de Urbanism nr. 529/04.04.2014 și planșele anexe
2. Copie Carte de Identitate proprietari
3. Extras C.F. nr. 339777- Arad
4. Studiu geotehnic
5. Dovada plății tarifului RUR arh. urb. Cornelia Tudor
6. PV de Recepție nr. 415/2014 emis de către OCPI Arad pentru plan topografic analogic și digital, necesar întocmirii PUZ

AVIZE ȘI ACORDURI conform Certificat de Urbanism:

1	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	13261/07.11.2014
2	Direcția pentru Sănătate Publică a Jud. Arad	838/24.09.2014
3	SC COMPANIA DE APĂ ARAD SA	19574/06.10.2014
4	SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA	408/24.09.2014
5	ENEL Distribuție	138216438/06.10.2014
6	MAI-ISU Protecție civilă	981/14/SU-AR
7	MAI-ISU Securitate la incendiu	736/14/SU-AR
8	E-ON Centru Rețea Arad	744/22.09.2014
9	Direcția tehnică- Birou Transporturi întreținere și reparații căi de comunicații terestre	

Întocmit:
arh. CIPRIAN POPESCU

	Birou individual de arhitectura CIPRIAN MARIAN POPESCU Calea Circumvalatiunii, nr.34, ap.9 TIMISOARA 300682 C.I.F.23913745 Tel. 0728045894, Fax 0356 81464	Faza : Beneficiar: Denumire proiect:	PUZ Lungu Alexandru și Lungu Bianca PUZ- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
---	---	--	--

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Proiect nr.** 032-2013
- **Faza** P.U.Z.
- **Denumirea lucrării** „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ”
- **Beneficiar** LUNGU ALEXANDRU-CONSTANTIN ȘI LUNGU BIANCA GEORGIANA
- **Proiectant** CIPRIAN MARIAN POPESCU Birou Individual de Arhitectură
- **Data elaborării** 2013-2014

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- **Solicitări ale temei program**

Amplasamentul studiat- str. Castor f.n., este în Cartierul Grădiște din Mun. Arad, respectiv în UTR nr. 55, unde, conform C.U. nr. 1391 din 20.07.2013 și prin PUG Municipiul Arad aprobat funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială, existând interdicții temporare de construire până la aprobarea documentațiilor de urbanism, conform legislației în vigoare în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

În zona parcelei studiate au fost întocmite și aprobate mai multe documentații de urbanism având drept obiect construcții de locuințe cu regim mic de înălțime, locuințe individuale sau/și condominii. În urma acestor documentații urbanistice s-au și construit câteva clădiri pe strada Castor.

În continuare prezentăm vecinătățile teritoriului studiat, corelat cu dezvoltările urbanistice aprobate:

- La Nord: proprietăți persoane fizice și/sau juridice- teren arabil intravilan
- La Vest: proprietăți persoane fizice și/sau juridice- terenuri curți construcții existente
- La Sud: proprietăți persoane fizice și/sau juridice- terenuri curți construcții existente
- La Est: proprietate persoane fizice și/sau juridice- teren arabil intravilan, cu acces din str. Privighetorii

Obiectul lucrării constituie elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea realizării unei locuințe individuale. Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarilor acesteia și pe baza Avizului de oportunitate nr. 20 din 03.10.2013 emis de către Primăria Municipiului Arad.

Astfel PUZ-ul include:

- documentațiile de urbanism aprobate anterior și care au produs efecte de reglementare urbanistică punctuală:
 - PUZ "Locuințe de serviciu", aprobat prin HCLM 260/2011, elaborat de ARH-DESIGN SRL, arh. Adalbert Botoș
 - PUZ "Construirea unei Biserici Ortodoxe, gradinita, 2 case parohiale și locuințe unifamiliale", aprobat prin HCLM 261/2011, elaborat de PRO URBAN SRL, arh. Elvira Șerban
 - PUZ "Construire locuințe colective S+P+2E+Ph", aprobat 2013, elaborat de ARHITECTONIC SRL, arh. Doriana Balogh
- Reglementări obligatorii:
 - Preluarea tramei stradale de 13,40 m pentru extinderea străzii Castor, ce va deservi astfel loturile de curți construcții rezultate în urma cedării în domeniul public a unor suprafețe de teren în vederea realizării extinderii străzii Castor

- Extinderea utilităților existente în zonă: apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale
 - Indicatori urbanistici pentru construcțiile viitoare: POT= 40% și CUT= 0,95 pentru un regim maxim de înălțime P+2E
- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Din punct de vedere urbanistic, privind evoluția posibilă a Municipiului Arad în zona studiată, se prevede reglementarea extinderii zonei de locuințe individuale și condominii cu regim mic de înălțime, având în vedere că la ora actuală Cartierul Grădiște menține prețul cel mai ridicat al obiectivelor imobiliare în acest domeniu.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- Legea 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- HG 525/1996 – privind Regulamentul General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Proiect nr. 33.100- Plan Urbanistic General al Municipiului Arad, elaborat de Proiect Arad SA
- "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal", GM-010-2000, elaborat de "URBANPROIECT".
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Regulamentului local de urbanism”, GM-007-1999, elaborat de "URBANPROIECT".
- PUZ "Locuințe de serviciu", aprobat prin HCLM 260/2011, elaborat de ARH-DESIGN SRL, arh. Adalbert Botoș
- PUZ "Construirea unei Biserici Ortodoxe, gradinita, 2 case parohiale si locuințe unifamiliale", aprobat prin HCLM 261/2011, elaborat de PRO URBAN SRL, arh. Elvira Șerban
- PUZ "Construire locuințe colective S+P+2E+Ph", aprobat 2013, elaborat de ARHITECTONIC SRL, arh. Dorian Balogh
- Tema de proiectare
- Avizul de oportunitate nr. 20 din 03.10.2013 emis de către Primăria Municipiului Arad
- Ridicarea topografică a zonei studiate, vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad
- Certificat de Urbanism nr. 529 din 04.04.2014, eliberat de către Primăria Municipiului Arad
- Documentație geotehnică nr. 56/2013- SC GEOPROIECT SRL
- EXTRAS CF

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Dezvoltarea reglementărilor urbanistice și edilitare funcție de condițiile impuse de către avizatori, conform prezentului PUZ, ce vor constitui studii de fundamenare pentru soluțiile tehnice ce se vor aplica în zona studiată pentru funcțiunile propuse.

- **Date statistice**

Conform Recensământului populației din 2011, populația Aradului a scăzut la cca. 158.000 de locuitori. Cu toate acestea, în municipiul Arad există cerința de piață pentru construcții de locuințe.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Zona studiată se află în imediata limită a fondului construit al localității. În trecut servea ca unități de agricultură. Din punct de vedere al evoluției, arealul a stagnat, datorită restricțiilor temporare de construire până la elaborare și aprobare de planuri urbanistice zonale, efect ce va trece odată cu aprobarea prezentului PUZ.

- **Potențial de dezvoltare**

Fiind inclusă în Municipiul Arad și având o legătură rutieră cu direcția de intrare-ieșire în oraș înspre Oradea, zona aflată în studiu are un potențial mare de dezvoltare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul studiat este situat în Nordul Municipiului Arad, respectiv în UTR nr. 55, conform PUG Mun. Arad aprobat și este în intravilan.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.**

Accesibilitatea în zonă este ușoară existând strazi amenajate. Odată cu amenajarea extinderii străzii Castor și a utilităților necesare, zona de studiu va fi perfect relaționată cu țesutul urban existent.

Suprafața zonei de studiu rezultată este de 3,8356 ha.

Ca amplasare în raport cu țesutul existent al localității, zona studiată constituie o completare și nu sunt necesare instituții de interes general noi. Prin soluția urbanistică adoptată, noul țesut urban permite amenajarea de funcțiuni complementare prin funcționalizări / refuncționalizări ale locuințelor propuse, conform HG 525/1996- privind Regulamentul General de Urbanism, republicată.

Soluțiile în privința cooperării în domeniul edilitar sunt prezentate la cap. 3.6. *DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.*

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona are un relief relativ plan, fiind situată în Câmpia Mureșului. Stabilitatea generală este asigurată.

Solurile preponderente în zonă sunt din familia cernoziomurilor, în mod preponderent cernoziomuri levigate.

- Nivelul apei freactice este situat la adâncimi variabile în funcție de cota terenului și variază între 6,50 m și 8,50 m.

CARACTERISTICI GEOTEHNICE

P100-1/2006 încadrează amplasamentul în cauză într-o zonă seismică căreia îi corespunde un coeficient de protecție antiseismică $a_g=0,16g$, respectiv un $T_c=0,70$ s.

Adâncimea de îngheț se situează conform STAS 6054/77 la 0,70-0,80m de nivel teren actual.

Lucrările de investigație geotehnică a terenului de fundare, au pus în evidență o stratificație a terenului:

- sol vegetal până la 0,5m adâncime
- argilă cafenie plastic vârtoasă până la 1,0m adâncime
- argilă prăfoasă cafenie apoi cafeniu gălbuie cu intercalații ruginii plastic vârtoase cu calcar și calcar alterat până la 2,3m adâncime
- praf argilos cenușiu ruginiu umed plastic vârtoș cu calcar alterat sub 2,6m cafeniu gălbui până la 2,9m adâncime, ce trece apoi la praf nisipos argilos cafeniu cenușiu umed plastic vârtoș cu trecere la plastic consistent până la adâncimea de 3,4m
- nisip argilos cafeniu umed plastic consistent până la adâncimea finală de investigare.

Apa a fost interceptată la data executării forajului la adâncimea de 2,90m.

Nivelul apei subterane nu s-a interceptat în foraj în timpul săpării acestuia și nu a apărut nici după terminarea lui. În zonă freaticul are nivelul situat în jurul adâncimii de 5.50- 6.50m față de cota suprafeței terenului din locul măsurătorii.

Capacitatea portantă a terenului de fundare este bună.

Se pot proiecta și realiza demisoluri și subsoluri, terenul permițând acest lucru.

La fazele superioare de proiectare se vor solicita și executa studii geotehnice de detaliu, pentru fiecare parcelă în parte.

RISCURI NATURALE

Din punct de vedere seismic localitățile din teritoriul studiat are caracteristicile macroseismice conform P100-2006: $a_g=0,16$ și perioada de colt $T_c=0,7$.

Efectele fenomenului de seră, prezentă în alte zone ale țării prin furtuni, cu vânt până la valori de 100 km/ora și peste, căderi de grindină, ploi deosebit de abundente (peste 30l/mp), sunt sporadice și la intervale mari, neexistând o statistică în acest sens.

Reteaua hidrografică

Aradul, incluzând zona studiată, face parte din bazinul hidrografic al Râului Mureș Inferior.

Clima

Adâncimea de îngheț a terenului în zona studiată este – 0,80 m față de cota terenului natural

Extragem din date statistice:

- Factorii genetici ai climei (variația solară, bilanțul radiativ, poziția geografică, altitudinea, circulația maselor de aer, caracterul suprafeței active) determină existența pe teritoriul județului Arad a unui climat temperat-continental moderat cu influențe oceanice.
- Regimul eolian: indică o frecvență mai mare a vânturilor din sector sud-est (13,7%) și sud (13%), urmate de cele din nord (12,4 %) , nord-vest (10,7 %) și sud-vest (10%). Vitezele medii anuale, variază între 2,6 și 4,3 m/s.
- Topoclimatul regiunii de câmpie se caracterizează prin cea mai lungă durată de strălucire a soarelui: 2100 ore/an, din care 1500 ore se realizează în semestrul cald; cea mai mare cantitate de radiație globală 115 kcal/cmp din care 100kcal/cmp numai în semestrul cald al anului. Umezeala aerului este în ianuarie de 88% iar în iulie mai mică de 64%. Primul îngheț se produce la finele lunii octombrie. Intervalul zilelor fără îngheț însumează 180 zile.

Temperatura medie anuală este de 10,8°C și care depășește media anuală a țării cu 1,1°C. Temperatura medie pe anotimpuri este următoarea :

-iarna: 0,1°C

-primăvara: 11°C

-vara: 20,8°C

-toamna: 11,6°C

Din datele de mai sus rezultă că iernile sunt blânde, verile relativ călduroase iar diferențele de temperatură între anotimpuri, pronunțate.

Frecvența brumelor toamna și iarna este redusă.

În ceea ce privește înghețurile din prima lună de primăvară, numărul lor este destul de mare cca.20 zile.

Media anuală a precipitațiilor înregistrate la stațiunea meteorologică Arad este de 584 mm. Lunile cele mai secetoase sunt ianuarie, februarie și martie iar cele mai ploioase mai, iunie și iulie.

Analizând paralel cifrele temperaturilor și precipitațiilor, indicele de ariditate și umiditate relativă a aerului arată un deficit de umiditate în lunile iulie, august și septembrie.

Zăpada cade în fiecare iarnă și stratul poate atinge 50~60 cm în iernile cu zăpezi abundente, dar terenul nu rămâne acoperit mult din cauza vânturilor ce bat în regiune.

Din caracteristicile de ansamblu enumerate, reiese că în regiunea ce constituie obiectul prezentei documentații există cele mai bune condiții de dezvoltare a așezărilor urbane.

2.4. CIRCULAȚIA

CIRCULAȚIA RUTIERĂ

Amplasamentul este în Nordul Municipiului Arad, iar prin străzile existente se poate accede Calea Zimandului și strada Petru Rareș, principalele artere de circulație

Zonal, toate proprietățile au asigurat accesul prin străzile existente. Singura disfuncționalitate o reprezintă De 1797/11- viitorul tronson de continuare a străzii Castor.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Funcțiunea dominantă în zona este locuirea.

- **Relaționări între funcțiuni**

Zona de locuințe propusă completează țesutul urban existent.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Proprietatea beneficiarilor este liberă de construcții, iar fondul construit adiacent este constituit din funcțiunea dominantă locuințe. În zona de studiu există mai multe parcele cu destinația actuală de teren arabil în intravilan- asimilabil grădinilor de legume.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În stadiul actual al dezvoltării, zona nu oferă servicii pentru zonele vecine.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual al dezvoltării, zona are spații verzi amenajate, constituite în aliniamente de protecție stradală: str. Privighetorii, str. Victor Eftimiu, str. Castor – tronson existent.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

În zona studiată sau în vecinătăți nu există riscuri naturale.

- **Principalele disfuncționalități**

Principala disfuncționalitate este faptul că terenul studiat nu este utilizat, deși potențialul acestuia este mare, relaționat Municipiului Arad.

Domenii	Disfuncționalități	Priorități
Circulație: Drum de exploatare De 1797/11	<ul style="list-style-type: none"> • Neamenajarea De 1797/11 ca stradă • Lipsa trotuarelor • Lipsa spațiilor verzi de protecție și aliniament amenajate • Accese neamenajate la locuințele existente în acest tronson 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Amenajarea De 1797/11, ca stradă, continuare a străzii Castor 2. Asigurarea continuității trotuarelor aferente străzilor din limita de studiu 3. Asigurarea zonei cu spații verzi de aliniament și protecție aferente străzilor
Fond construit și utilizarea terenurilor	<ul style="list-style-type: none"> • Lipsa continuității fondului construit în zona de studiu 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Abordarea unui concept urbanistic viabil și integrat zona de locuințe
Spații plantate, Perdele de protecție	<ul style="list-style-type: none"> • Lipsa spațiilor amenajate- plantate 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Crearea de spații verzi de aliniament stradal cu arbori 2. Amenajarea de spații verzi publice și private având în vedere procentele de ocupare impuse de L 525/1996 și L 24/2007- MAPM
Probleme de mediu	<ul style="list-style-type: none"> • Lipsa rețelelor de utilități pentru extinderea străzii Castor • Lipsa spațiilor verzi și a perdelelor de protecție- plantații de arbori 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Racordarea la toate utilitățile existente în zonă prin extinderea acestora pe noul tronson al străzii Castor 2. Constituirea spațiilor verzi de protecție, aliniament și agrement 3. Gestionarea deșeurilor menajere prin colectarea deșeurilor sortate și reciclate, prin contracte individuale.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicații, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)**

ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ

În prezent terenul pe care se propune extinderea zonei de locuit se află pe strada Castor , și există o conductă de distribuție a apei, Dn 100 mm, pe o lungime de cca. 125 m aceasta având capacitatea de a asigura necesarul de apă pentru obiectivele nou propuse.

Loturile din partea de sud a amplasamentului sunt traversate de doua artere de apă cu diametrele de 800 mm.

REȚEA CANALIZARE MENAJERĂ

În zona propusă, la limitele amplasamentului, respectiv pe străzile Castor, Zărandului, Lucreției și Privighetorii există colectoare stradale de canalizare menajeră acestea făcând parte din sistemul centralizat de canalizare menajeră a cartierului Grădiște.

REȚEA CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele meteorice de pe suprafața zonei studiate în prezent sunt evacuate în rigolele care sunt dealungul drumurilor din zonă.

REȚELE ȘI INSTALȚII ENERGIE ELECTRICĂ

În zona studiată există rețele de distribuție de energie electrică de joasă tensiune destinate alimentării consumatorilor rezidențiali existenți. Locuințele situate pe str. Castor în apropierea amplasamentului noului obiectiv sunt alimentate cu energie electrică prin cablu subteran, de la ultimul stâlp al rețelei aeriene de distribuție situat la intersecția str. Castor cu str. V.Eftimiu. Pe str. Castor există rețea de iluminat public până la intersecția cu str. V. Eftimiu.

REȚELE DE TELECOMUNICATIE

În zona studiată există rețele de telecomunicații pentru deservirea locuințelor existente – cabluri aeriene pe stâlpi de lemn.

SURSE ȘI REȚELE ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

În zona studiată nu există rețele și instalații de termoficare. Încălzirea locuințelor existente se realizează local, prin combustibil gazos (prin rețeaua de gaze naturale existente) sau solid.

POSSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În prezent pe strazile adiacente zonei studiate, există rețele de gaze naturale de presiune redusă .Gazele naturale sunt utilizate pentru gătit respectiv pentru încălzirea spațiilor pe timp de iarnă și pentru prepararea apei calde menajere.

Astfel există rețea de distribuție gaze naturale presiune redusă pe străzile Privighetorii și Castor.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform ordinului comun al MAPPM (nr. 214 /RT/ 1999)- MLPAT (nr. 16/NN/1999), si ghidului de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize a problemelor existente de mediu in zona analizata se refera cu precadere la:

- Relatia cadru natural- cadru construit
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de circulatie si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

• RELATIA CADRU NATURAL- CADRU CONSTRUIT

Zona in studiu este parțial ocupată de construcții de locuințe individuale și/sau condominii cu regim mic de înălțime. Terenul se află în vecinătatea țesutului urban rezidențial existent și într-o zonă cu trafic rutier local, redus. Se impune explicitarea relația cadrului natural-cadru construit.

In acest context, cadrul natural se definește prin următoarele:

- Factorii genetici ai climei (variația solară, bilanțul radiativ, poziția geografică, altitudinea, circulația maselor de aer, caracterul suprafeței active) determină existența pe teritoriul județului Arad a unui climat temperat-continental moderat cu influențe oceanice.
- Regimul eolian: indică o frecvență mai mare a vânturilor din sector sud-est (13,7%) și sud (13%), urmate de cele din nord (12,4 %) , nord-vest (10,7 %) și sud-vest (10%). Vitezele medii anuale, variază între 2,6 și 4,3 m/s.
- Topoclimatul regiunii de câmpie se caracterizează prin cea mai lungă durată de strălucire a soarelui: 2100 ore/an, din care 1500 ore se realizează în semestrul cald; cea mai mare cantitate de radiație globală 115 kcal/cmp din care 100kcal/cmp numai în semestrul cald al anului. Umezeala aerului este în ianuarie de 88% iar în iulie mai mică de 64%. Primul îngheț se produce la finele lunii octombrie. Intervalul zilelor fără îngheț însumează 180 zile.

Temperatura medie anuală este de 10,8°C și care depășește media anuală a țării cu 1,1°C. Temperatura medie pe anotimpuri este următoarea :

- iarna: 0,1°C
- primăvara: 11°C
- vara: 20,8°C
- toamna: 11,6°C

Din datele de mai sus rezultă că iernile sunt blânde, verile relativ călduroase iar diferențele de temperatură între anotimpuri, pronunțate.

Frecvența brumelor toamna și iarna este redusă.

În ceea ce privește înghețurile din prima lună de primăvară, numărul lor este destul de mare cca.20 zile.

Media anului a precipitațiilor înregistrate la stațiunea meteorologica Arad este de 584 mm. Lunile cele mai secetoase sunt ianuarie, februarie și martie iar cele mai ploioase mai, iunie și iulie.

Analizând paralel cifrele temperaturilor și precipitațiilor, indicele de ariditate și umiditate relativă a aerului arată un deficit de umiditate în lunile iulie, august și septembrie.

Zăpada cade în fiecare iarnă și stratul poate atinge 50~60 cm în iernile cu zăpezi abundente, dar terenul nu rămâne acoperit mult din cauza vânturilor ce bat în regiune.

Din caracteristicile de ansamblu enumerate, reiese că în regiunea ce constituie obiectul prezentei documentații există cele mai bune condiții de dezvoltare a așezărilor urbane.

Caracteristici geotehnice

P100-1/2006 încadrează amplasamentul în cauză într-o zonă seismică căreia îi corespunde un coeficient de protecție antiseismică $a_g=0,16g$, respectiv un $T_c=0,70$ s.

Adâncimea de îngheț se situează conform STAS 6054/77 la 0,70-0,80m de nivel teren actual.

Lucrările de investigație geotehnică a terenului de fundare, au pus în evidență o stratificație a terenului:

- sol vegetal până la 0,5m adâncime
- argilă cafenie plastic vârtoasă până la 1,0m adâncime
- argilă prăfoasă cafenie apoi cafeniu gălbuie cu intercalații ruginii plastic vârtoase cu calcar și calcar alterat până la 2,3m adâncime
- praf argilos cenușiu ruginiu umed plastic vârtoș cu calcar alterat sub 2,6m cafeniu gălbui până la 2,9m adâncime, ce trece apoi la praf nisipos argilos cafeniu cenușiu umed plastic vârtoș cu trecere la plastic consistent până la adâncimea de 3,4m
- nisip argilos cafeniu umed plastic consistent până la adâncimea finală de investigare.

Apa a fost interceptată la data executării forajului la adâncimea de 2,90m.

Nivelul apei subterane nu s-a interceptat în foraj în timpul săpării acestuia și nu a apărut nici după terminarea lui. În zonă freaticul are nivelul situat în jurul adâncimii de 5.50- 6.50m față de cota suprafeței terenului din locul măsurătorii.

Capacitatea portantă a terenului de fundare este bună.

Se pot proiecta și realiza demisoluri și subsoluri, terenul permițând acest lucru.

La fazele superioare de proiectare se vor solicita și executa studii geotehnice de detaliu, pentru fiecare parcelă în parte.

▪ **MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE CIRCULATIE SI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA**

➤ **sistemul cailor de circulatie:**

- lipsa unei structuri rutiere pentru accesul și circulația în zona actualului De 1797/11: intersecții, accese, discontinuitatea carosabilelor și a trotuarelor

➤ **categoriile echipării edilitare:**

- necesitatea prelungirii rețelelor de utilități în noul tronson str. Castor

▪ **EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

În zona studiată nu sunt inventariate monumente ale naturii și nici istorice.

▪ **EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE**

Din punct de vedere seismic localitățile din teritoriul studiat are caracteristicile macroseismice conform P100-2006: $a_g = 0,16$ și perioada de colt $T_c = 0,7$.

Efectele fenomenului de sera, prezente în alte zone ale țării prin furtuni, cu vânt până la valori de 100 km/oră și peste, căderi de grindină, ploi deosebit de abundente (peste 30l/mp), sunt sporadice și la intervale mari de timp, neexistând o statistică în acest sens.

Radioactivitatea naturală a zonei nu depășește indicii obișnuiți pentru zona Aradului, nesemnalandu-se depășiri ce ar putea afecta sănătatea comunităților.

2.8. NECESITĂȚI ȘI OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Având în vedere cererea încă mare de locuințe în Arad, completarea țesutului urbanistic existent cu locuințe vine în întâmpinarea pieței de cereri pentru locuințe individuale. Prin aprobarea prezentului PUZ se va ridica interdicția temporară de construire instituită prin PUG Municipiul Arad aprobat, pe arealul studiat, astfel se vor acoperi și alte necesități ale populației, legate de confortul urban:

- extinderea rețelelor edilitare în regim centralizat pe tronsonul de extindere str. Castor
- realizarea de spații verzi și plantate pe domeniul public, prin aliaj stradal
- realizarea de spații verzi și plantate pe domeniul privat- în curțile loturilor noi
- Asigurarea de locuri de muncă, cel puțin pe durata construirii noilor investiții

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare, avizul de oportunitate emis de către Primăria Municipiului Arad și din observațiile directe de pe teren, prezenta documentație PUZ, deși inițiată pentru construirea unei singure locuințe individuale, **va pune accentul pe integrarea urbanistică într-un mod corect a zonei studiate:**

- Preluarea tramei stradale de 13,40 m pentru extinderea străzii Castor, ce va deservi astfel loturile de curți construcții rezultate în urma cedării în domeniul public a unor suprafețe de teren în vederea realizării extinderii străzii Castor
- Extinderea utilităților existente în zonă: apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale
- Indicatori urbanistici pentru construcțiile viitoare: POT= 40% și CUT= 0,95 pentru un regim maxim de înălțime P+2E
- asigurarea de spații verzi de aliniament și protecție stradală- la toate străzile din zonă,
- asigurarea de spații verzi în loturile de locuințe

Din **Studiul geotehnic** realizat pentru amplasamentul studiat rezultă că:

- terenul de fundare, precum și condițiile hidrogeologice sunt bune.

Investițiile publice și private care se vor realiza ulterior vor întări specificul rezidențial al zonei. Segmentul de populație vizat este de vârstă medie.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

P.U.G. Municipiul Arad aprobat prevede o dezvoltare urbanistică rezidențială în această zonă. Ulterior aprobării PUG, această zonă a cunoscut o dezvoltare naturală în acest sens, dând posibilitatea de dezvoltare urbanistică în zona studiată.

▪ Căi de comunicație

Amplasamentul este în Nordul Municipiului Arad, iar prin străzile existente se poate accede Calea Zimandului și strada Petru Rareș, principalele artere de circulație

Zonal, toate proprietățile au asigurat accesul prin străzile existente. Singura disfuncționalitate o reprezintă De 1797/11- viitorul tronson de continuare a străzii Castor.

▪ Relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine

Zona studiată este o suprafață de teren integrată funcționării dominante rezidențiale. Vecinătățile din Sud și Est sunt ori zone rezidențiale existente, ori alocate dezvoltărilor rezidențiale prin PUZ-uri aprobate.

▪ Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Zona va avea un standard ridicat de funcționare, iar folosința terenurilor poate suferi mutații prin creșterea valorii imobiliare. De-aseamenea prin realizarea de investiții noi, folosința terenurilor va fi și de utilitate publică și privată în diferite ponderi.

Principala mutație este cedarea unor suprafețe de teren din proprietatea privată în domeniul public, pentru constituirea noului tronson de extindere a străzii Castor.

▪ Lucrări majore prevăzute în zonă

Prin PUG, în zona studiată nu s-au prevăzut lucrări majore de dezvoltare.

▪ Dezvoltarea echipării edilitare

Echiparea edilitară din zonă poate fi dezvoltată odată cu apariția de funcțiuni ce necesită realizarea de modificări ale rețelelor și instalațiilor existente.

▪ Protecția mediului

Prin legislația în domeniul protecției mediului, P.U.G. prevede:

- **Depozitarea controlată a deșeurilor menajere și industriale.**
 - realizarea de platforme gospodărești gestionabile, cu respectarea normelor de protecție sanitară, în toate zonele componente. Această măsură trebuie dublată de acțiuni de educarea locuitorilor în activitatea de strângere a gunoaielor - selectarea gunoaielor (sticlă, hârtie, plastic. etc.) și depozitarea corespunzătoare a gunoaielor în locurile amenajate- la deponia ecologică a Aradului, în cadrul acțiunii de modernizare a serviciului de salubritate, îmbunătățirea stării de curățenie a străzilor, spațiilor publice. Menționăm că în prezent poluarea în zonele rezidențiale este neînsemnată ca pondere;
- **Racordarea/branșarea zonelor rezidențiale la rețelele comunitare existente în zonă**
- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare majoră (emisii, deversări)**
 - Se interzice dezvoltarea industriilor mari și a industriilor poluante în apropierea zonelor de locuit;
 - Fluentizarea circulației autovehiculelor și reducerea noxelor în aer
 - Prin prevederile p.u.g. se propun (la solicitarea autoritatilor locale) amplasamente noi de unitati economice, depozite si servicii nepoluante; dupa determinarea terenului necesar posibilelor unitati prin documentatii specifice de urbanism, care, dupa aprobare scot din interdictia temporara de construire zona luata in studiu, odata cu solicitarea autorizatiei de construire, in baza proiectului ce se va elabora, se vor lua toate masurile de protectie a mediului, Agentia pentru Protectia Mediului fiind in masura de a elibera acordul de mediu.
- **Organizarea sistemelor de spații verzi**
 - Recuperarea terenurilor degradate, plantarii de zone verzi și întreținerea spațiilor verzi existente;

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În zona studiată nu există un cadru natural, țesutul fiind urban.

- **PENTRU A EXPLICITA SOLUȚIA URBANISTICĂ ÎNTR-O ORDINE CÂT MAI LOGICĂ, SE DESCRIE ÎN CONTINUARE „ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI”, COROBORAT ÎNTR-UN SINGUR CAPITOL CU „MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI”**

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI, MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din datele de TEMĂ și studiile de fundamentare, zona de studiu este compusă din imobile terenuri și construcții cu destinația de locuințe individuale și / sau condominii cu regim mic de înălțime. Caracterul acestora: conformarea și aspectul exterior sunt de tip urban.

Zona studiată este formată din următoarele UNITĂȚI și SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE:

L.- UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- destinată construirii de locuințe individuale și / sau condominii cu regim mic de înălțime, de tip izolat
 - 7 tipologii (a se consulta și *PLANȘA nr. 02- REGLEMENTĂRI URBANISTICE-MOBILARE*)
 - Regim de înălțime constant, maxim P+2

Numărul de populație ce va putea locui în zona studiată este estimat la 50 persoane.

- **L1- SUBUNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE EXISTENTE VECHI str. Castor, Privighetorii, V. Eftimiu: PARCELE DE CURȚI CONSTRUCȚII**
- **L2- SUBUNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE EXISTENTE str. Privighetorii nr. impare: PARCELE DE CURȚI CONSTRUCȚII**
- **L3- SUBUNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE EXISTENTE str. Castor nr. impare: PARCELE DE CURȚI CONSTRUCȚII**
- **L4- SUBUNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE sau in condominiu, cu regim mic de inaltime P+1- PROPUSE PRIN PUZ "Locuinte de serviciu" aprobat prin HCLM 260/2011: PARCELE DE CURȚI CONSTRUCȚII**
- **L5- SUBUNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU LOCUINTE COLECTIVE, cu regim mic de inaltime P...P+2+Ph- PROPUSE PRIN PUZ "Construire locuinte colective S+P+2E+Ph" aprobat 2013: PARCELE DE CURȚI CONSTRUCȚII**
- **L6- SUBUNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU LOCUINTA INDIVIDUALA , cu regim mic de inaltime P...P+2- PROPUSA PRIN PREZENTUL PUZ: PARCELA DE CURȚI CONSTRUCȚII**
- **L7- SUBUNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINII , cu regim mic de inaltime P...P+2: PARCELE ARABIL IN INTRAVILAN (ASIMILATE DESTINATIEI GRADINILOR DE LEGUME) CE VOR DEVENI CURTI CONSTRUCȚII IN URMA CERERILOR PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUIRII CONFORM PREZENTULUI PUZ**

FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUINȚE PROPUSE

Destinația construcțiilor complementare admise zonei, pentru care se pot emite autorizații directe de construire, prin refuncționalizarea parțială sau totală a locuințelor propuse:

- Construcții comerciale: comerț nealimentar (exclus cele cu caracter industrial, de depozitare), comerț alimentar de utilitate zilnică, alimentație publică, servicii (sedii/puncte de lucru ale societăților comerciale cu domeniu de activitate în prestări servicii);
- Construcții de învățământ preșcolar: grădinițe cu 1-3 grupe
- Construcții de sănătate: unități medicină preventivă și medicină de familie, creșe cu 1-3 grupe
- Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri
- Construcții de turism: camere și apartamente 3 stele de închiriat în regim hotelier

Destinația construcțiilor complementare admise zonei, pentru care se vor emite autorizații de construire pe baza unui PUZ aprobat:

- Construcții administrative: sedii de birouri
- Construcții financiar-bancare
- Construcții comerciale: supermagazin (supermarket), piață agroalimentară,
- Construcții de cult: lăcașe de cult
- Construcții de cultură
- Construcții de învățământ școlar
- Construcții de sănătate pentru care nu se pot emite autorizații directe de construire
- Construcții și amenajări sportive
- Construcții de turism pentru care nu se pot emite autorizații directe de construire

Destinația construcțiilor complementare interzise în zonă:

- Construcțiile care nu se regăsesc la punctele anterioare.

C- UNITATE FUNCIONALA PENTRU CAI DE COMUNICATII

- destinată construirii și amenajărilor căilor de comunicație existente și propuse

- **5 tipologii (a se consulta și PLANȘA nr. 02- REGLEMENTĂRI URBANISTICE-MOBILARE)**

➤ **C1- SUBUNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA: str. Castor EXISTENTA**

ÎN PARTEA DE SUD-VEST A ZONEI DE STUDIU

- 1 parte carosabila- 2 benzi de cca. 2.75m, cu sens dublu, asfalt
- Spațiu verde de protecție și aliniament- lățime variabilă- min. 1,80m
- Trotuar- 1,40m- pe ambele părți ale străzii

➤ **C2 - SUBUNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA: str. Castor PROPUSA**

ÎN CONTINUAREA STRĂZII CASTOR EXISTENTE, DE LA INTERSECȚIA CU STR. VICTOR EFTIMIU

- Permite accesul la proprietățile cu destinația de locuințe- total prospect 13,40 m
- Carosabil cu 2 benzi de circulație, câte 1 pe sens- 7,00 m lățime- îmbrăcămintă asfaltică
- Spațiu verde de aliniament: 2x2,00 m
- Trotuar: 2x1,20m- dale din beton

➤ **C3 - SUBUNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA: str. VICTOR EFTIMIU EXISTENTA- STRADĂ DE CATEGORIA A IV-A**

FACE LEGATURA ÎNTRE STR. CASTOR ȘI STR. PRIVIGHETORII

- Permite accesul la locuințele existente- prospect maxim 11,00 m
- Parte carosabilă- 1 bandă de 4,00 lățime- îmbrăcămintă asfaltică
- Trotuare- lățime variabilă minim 1,0m.
- Spații verzi de gardă lățime variabilă

➤ **C4- SUBUNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA: str. PRIVIGHETORII EXISTENTA si REORGANIZATA**

- Permite accesul la locuințele existente- prospect maxim 22,00 m
- Parte carosabilă- 2 benzi de circulație, câte 1 pe sens- 5,55 m lățime- îmbrăcămintă asfaltică
- Trotuare- lățime variabilă minim 1,0m.
- Spații verzi de gardă lățime variabilă. Spațiile verzi de aliniament și protecție au fost reorganizate în funcție acceselor carosabile și pietonale în proprietățile existente și propuse.

➤ **C5- SUBUNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA: str. AL. ODOBESCU EXISTENTA**

La această stradă nu s-a intervenit din punct de vedere spațial.

BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA DE STUDIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ZONA DE STUDIU		EXISTENT		PROPUȘ	
		SUPRAFATA (mp)	% Din Zona studiu	SUPRAFATA (mp)	% Din Zona studiu
Loturi teren arabil asimilabil grădinilor de legume din intravilanul localităților		13.584,00	35,42%	0,00	0,00%
Loturi locuire (parcele)		18.568,00	48,41%	30.364,00	79,16%
Suprafețe parcele locuințe ce se cedează în domeniul public pentru constituire tronson extindere str. Castor		0,00	0,00%	1.722,03	4,49%
De 1797/11 aferent viitoarei extinderi str. Castor		607,00	1,58%	0,00	0,00%
căi de comunicație rutieră și pietonală	- carosabil	1.856,00	4,84%	2.320,00	6,05%
	- trotuare	1.950,00	5,08%	1.519,76	3,96%
	- Spații verzi de protecție și aliniament stradal	1.790,00	4,67%	2.432,00	6,34%
total LIMITA DE STUDIU		38.356,00	100,00%	38.356,00	100,00%

Se stabilesc următorii **indici urbanistici** pentru:

○ **LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘ:

POT maxim= 40,00%

CUT maxim= 0,95- pentru regimul maxim de înălțime P+2E la toate subunitățile funcționale pentru locuire

3.5. REGLEMENTĂRI EDILITARE

• **ALIMENTAREA CU APĂ**

Pe amplasamentul studiat în partea de sud a acestuia sunt două conducte principale de alimentare cu apă, conducte de care s-a ținut cont la mobilarea incintelor adiacente acestora.

Pentru asigurarea alimentării cu apă pentru gospodăriile din zonele rezidențiale se propune extinderea rețelei de distribuție a apei pe strada Castor cu cca. 60 m, astfel încât să existe posibilitatea racordării tuturor obiectivelor propuse în faza finală.

Conducta de distribuție propusă se va realiza din țevi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD, Pn6, De 110 mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, adică la 0,90 – 1,00 m de la cota terenului. Pe traseul rețelelor nou propuse vor fi prevăzuți hidranți subterani pentru stins incendii la distanțe de maxim 100 m unul față de altul conform Normativ P118/2-2013.

Traseele conductelor de distribuție a apei nou propuse se vor stabili în general în zonele verzi ale tramelor stradale, respectându-se distanțele prescrise față de celelalte rețele de utilități subterane din zonă.

La propunerile pentru extinderea rețelei de distribuție a apei s-a ținut cont de prescripțiile SR 4163/1, 2, 3, SR EN 1343/1, P 118/2-2013 și de prescripțiile tuturor normativelor și standardelor specifice acestor categorii de utilități edilitare.

STINGERE INCENDIU

Calculul necesarului de apă pentru combaterea incendiului se va face prin respectarea prevederilor cuprinse în SR 1343/1 -06, STAS 1478 și NP 086 -05.

Debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție pe care sunt amplasați hidranții de incendiu exteriori cu Dn65mm, debitul de incendiu fiind de $Q_{ie}=5,00$ l/s.

• **CANALIZARE**

Apele uzate menajere

În zona propusă există sisteme centralizate de canalizare menajeră.

Pentru asigurarea posibilității de colectare și evacuare a apei uzate menajere de la obiectivele zonei studiate se propune extinderea colectorului de canal menajer pe strada Castor care va colecta apele uzate de la gospodării prin intermediul racordurilor de canal menajer.

Colectoarele stradale de canal menajer nou propuse se vor realiza din tuburi PVC pentru canalizări exterioare $D = 250$ mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, cu pantă de montaj de $i = 0,005$.

În punctele de racordare ale gospodăriilor și unităților, la schimbări de direcție și la distanțe de maxim 50 m pe traseul colectoarelor se vor prevedea cămine de vizitare.

Având în vedere cota ridicată a canalului menajer la ultimul cămin de vizitare de pe strada Castor, și a celorlalte colectoare menajere din zonă, precum și existența arterelor de apă Dn 800 mm, care prezintă un obstacol pentru colectorul menajer nou propus, se propune realizarea unei stații de pompare apă uzată amplasată înaintea celor două atrere de apă la intersecția străzilor Castor cu Victor Eftimiu, din care apa uzată să fie pompată în colectorul existent de pe strada Castor.

Stația de pompare va fi o construcție subterană din beton armat, sau prefabricată cu dimensiunile în plan de $3,00 \times 3,00$ m și adâncimea de 3,50 m.

Stația de pompare va fi echipată cu două pompe submersibile pentru ape uzate cu tocător, acestea fiind comandate de electrozi de nivel în funcție de nivelul apei din stația de pompare.

Din stația de pompare apa va fi pompată în colectorul stradal de pe strada Castor prin intermediul conductei de refulare din țevă PE-HD80, Pn6, De 90 mm.

La propunerile pentru extinderea colectoarelor de canalizare menajeră s-au ținut cont de prescripțiile SR 1846/1, 2, SR EN 752 – 2008 precum și de prescripțiile tuturor normativelor și standardelor specifice acestor categorii de utilități edilitare.

Apele pluviale

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața zonei studiate, se propune realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa la bazine de retenție pe fiecare lot în parte, de unde apa colectată va fi folosită pentru udarea spațiului verde.

• **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

Pentru noul obiectiv prevăzut a se construi în zona studiată alimentarea cu energie electrică se va putea face prin extinderea rețelei de distribuție existente pe str. Castor, până în dreptul obiectivului. Extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică se va face cu cablu pozat subteran, de la ultima locuință alimentată în prezent și până la blocul de măsură și protecție al noului consumator, care se va instala de către furnizor.

Extinderea rețelei de iluminat public pe str. Castor se va face odată cu amenajarea tramei stradale.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, beneficiarul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție Banat SA, UTR Arad) 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.

• **REȚELE DE TELECOMUNICAȚII**

Racordarea noului obiectiv la serviciile de telecomunicații existente în zonă se va face, provizoriu, prin extinderea rețelei aeriene existente. În varianta definitivă rețelele de telecomunicații se vor poza subteran până la punctul de racord al fiecărei clădiri, odată cu amenajarea tramei stradale.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- 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 din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

Zona se pastreaza in continuare in cadrul retelei GSM de telefonie mobila.

• ALIMENTARE CU CALDURA

Având în vedere alimentarea cu gaze naturale din sistemul centralizat al municipiului, alimentarea cu caldura se propune a se realiza prin centrale proprii pe gaz, capabile sa furnizeze atat agentul termic pentru rețeaua proprie de incalzire cat si pentru apa calda menajera.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Având în vedere că în zona studiată există rețele de gaze naturale, asigurarea energiei termice necesară încălzirii spațiilor pe timp de iarnă respectiv pentru prepararea apei calde menajere se propune a se realiza prin centrale proprii pe gaz, capabile sa furnizeze atat agentul termic pentru rețeaua proprie de incalzire cat si pentru apa calda menajera.

Folosirea gazelor naturale este avantajoasă din punct de vedere economic, față de alte surse de energie (solid, lichid, electric), cât și sub aspectul unui randament mai ridicat al instalațiilor, cu posibilitatea întreținerii și exploatării acestora.

Exploatarea rațională a combustibilului și cerințele moderne, necesită împlinirea următoarelor funcții mai importante, cum ar fi:

- utilizarea gazelor naturale cu randament ridicat;
- posibilitatea reglării temperaturii;
- supravegherea arderii;
- eliminarea gazelor în exterior;
- exploatare fără dificultăți;

respectiv, considerente de mediu- utilizarea gazelor naturale reduce poluarea mediului ambiant la minimum, în comparație cu alte surse.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului de investiție sunt necesare următoarele lucrări:

-extinderea rețelei de gaze naturale de presiune redusă, existentă pe strada Castor, până în dreptul obiectivului (str. Castor f.n.);

-realizarea unui branșament de gaze naturale și a unui post de reglare -măsurare, pentru obiectivul studiat.

Rețeaua de distribuție gaze naturale de presiune redusă se va executa cu țevă din polietilenă (conform SR ISO 4437) PE100, SDR 11 și vor avea diametrul de DN 63x5,8 mm.

Branșamentul se va executa cu țevă din polietilenă (conform SR ISO 4437) PE100, SDR 11 și va avea diametrul DN=32 mm.

Conductele se vor monta subteran, în teritoriu public.

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 – 2008).

La elaborarea următoarelor faze de proiectare se va ține cont de etapele racordării la Sistemul de Distribuție Gaze Naturale (SDGN), conform H.G 1043/2004.

Se va obține avizul tehnic și acordul de acces de la E-ON GAZ DISTRIBUȚIE S.A. ROMÂNIA.

• GOSPODARIE COMUNALA

SALUBRITATE

Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele de la consumatori de către o firmă autorizată (prin contract) și evacuate la deponia ecologică autorizată din Arad.

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la:

a. **Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor**

Zona studiată se referă la completarea țesutului urban existent pentru locuințe, ceea ce determină realizarea unor proiecte tehnice în ceea ce privește:

- adaptarea terenului la noile funcțiuni,
- adaptarea viitoarelor construcții la condițiile fizice ale terenului, cu echipare edilitară existentă și propusă.

Zona de studiu are cca. 4,00 ha și actualmente cuprinde atât parcele de locuințe existente, cât și pentru locuințe viitoare. Terenul este amplasat în Nordul Municipiului Arad.

b. **Gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele**

Propunerile P.U.Z sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare rezidențială ale P.U.G. Municipiul Arad aprobat. Din punct de vedere al protecției mediului se respectă următoarele:

- Crearea unui țesut urban rezidențial având toate utilitățile
- Viabilizarea terenului în concordanță cu noua utilizare
- utilizarea rațională a terenului
- raportarea scării de intervenție față de localitatea Nordul Cartierului Grădiște, cu tipologie de locuire urbană
- Organizarea zonei studiate va atrage și alte investiții ce se vor adresa dezvoltării urbanistice a zonei

• **P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ**

- influențează programe de dezvoltare ce se derulează pe PLAN LOCAL, fără implicări teritoriale din punct de vedere a protecției mediului.

c. **Relevanța planului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile**

Dezvoltare durabilă înseamnă, în linii mari, integrarea obiectivului în raport cu situația existentă a zonei, cu utilizarea rațională a elementelor naturale apă-aer-sol-așezări umane, deci și cu respectarea specificului zonei.

Viitoarea zonă de locuințe și funcțiuni complementare se va încadra în programul urbanistic și arhitectural specific pentru această zonă a Municipiului Arad: locuirea individuală și asigurarea de funcțiuni complementare, inclusiv posibilitatea asigurării de construcții pentru dotări zonale. Se va pune accentul pe integrarea urbanistică într-un mod corect a ansamblului și pe rezolvarea problemelor de mediu.

d. **Probleme de mediu relevante pentru p.u.z.**

Pentru protecția mediului sunt relevante aspectele legate de:

- Densitatea viitoarei populații ce va locui aici va fi mică în raport cu suprafața spațiilor verzi din domeniul public și privat obținută prin reamenajarea aliniamentelor stradale, dar și a curților loturilor de locuințe
- Traficul de mașini nu va crește semnificativ în zonă pentru care s-au prevăzut străzi amenajate care să fluentizeze circulația și deci emisia a cât mai puține noxe.
- Configurarea străzilor astfel încât viteza în zonă nu va depăși 30 km/h
- Asigurarea de utilități necesare confortului vital urban, rezolvate prin racordarea la toate utilitățile în sistem centralizat.

e. **Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu**

• **GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR**

Deseurile menajere se vor colecta de la consumatori sortate pe categorii și se vor dirija către deponia ecologică Arad

Deseuri menajere:

- populație estimată: 50 persoane x 0,3 kg/zi/pers.=15 kg/zi = 5,48 t/an

Modul de gospodărire al deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele de la consumatori de către o firmă autorizată (prin contract) și evacuate la deponia ecologică autorizată din Arad.

Alte puncte relevante pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu este echiparea edilitară, care se prezintă în 3 variante, varianta 1 fiind cea mai rentabilă din punct de vedere economic și funcțional.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

- Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor
- Natura cumulativă a efectelor
- Natura transfrontieră a efectelor
- Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de ex. datorită accidentelor)
- Mărimea și spațialitatea efectelor
- Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat
- Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Datorită programului urbanistic, se preconizează că ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, nu va crea efecte asupra mediului înconjurător/ aport scăzut de producerea a efectelor asupra mediului, în comparație cu situația actuală.

"PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ", prin activitățile pe care le propune nu va crea efecte asupra mediului de natură transfrontieră, obiective de patrimoniu cultural sau natural, risc pentru sănătatea umană, și nu afectează nici un segment al populației. Impactul generat va fi strict local și nu va depăși cadrul legal privind normele de protecție a mediului impuse de legislația în vigoare.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

TABEL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE PRIN P.U.Z.

	Tipul de obiectiv de utilitate publică materializat în P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ STR. CASTOR, ARAD	Categ. de Interes	Dimensiuni m.p.	Lungimi m.l.	observatii
1	Străzi noi create în Zona de studiu – str. Castor categ. III - Carosabil - Trotuare - Spații verzi	local	1340,00 495,00 555,00	190	
2	Teren privat ce se intenționează a fi trecut în domeniul public pentru constituirea tronsonului nou str. Castor	local	1722,03		
3	Rețea alim. energie electrică 0,4 kV- tronson nou str. Castor	local		cca. 215	
4	Rețea alimentare apă potabilă- extindere str. Castor	local		cca. 60	
5	Rețea canalizare - ape uzate menajere- conductă refulare - ape uzate menajere	local		cca. 20 cca. 200	Canalizar ea menajeră de pe strada Castor sunt pompate în conducta

					de refulare printr-o stație de pompare nouă
6	Rețea alimentare gaze naturale joasă presiune	local		cca. 77	Prin extindere a rețelei existente
7	Rețele telecomunicații	local		cca. 200	Prin extindere a rețelei existente

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Propunerea nu modifică funcțiunea initiala prevazuta prin PUG.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare în zonă. Investițiile trebuiesc făcute etapizat în funcție de disponibilitatea proprietarilor.

Priorități de intervenție

Amenajarea terenului in vederea definirii unor parcele edificabile atractive implica realizarea cailor de comunicatie precum si a infrastructurii edilitare, care se vor realiza din fondurile beneficiarului.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Considerand tendințele de dezvoltare în intravilanul Municipiului, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Lucrările de elaborat în perioada următoare :

a. Extinderea străzii Castor cu toate utilitățile

Întocmit:


Coordonare urbanism: **arh. urb. CORNELIA SILVIA TUDOR**

Urbanism: **arh. CIPRIAN-MARIAN POPESCU**

Alimentarea cu apă și canalizare: **ing. GYORGY FORGACS**

Alimentarea cu energie electrică: **ing. FLORIN ȘANDRU**

Alimentare gaze naturale: **ing. FRANCISC BEGOV**

 <p>Birou individual de arhitectura CIPRIAN MARIAN POPESCU Calea Circumvalatiunii, nr.34, ap.9 TIMISOARA 300682 C.I.F.23913745 Tel. 0728045894, Fax 0356 81464</p>	Faza : Beneficiar: Denumire proiect:	PUZ Lungu Alexandru și Lungu Bianca PUZ- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
---	--	--

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Proiect nr. 032/2013
- Faza P.U.Z.
- Denumirea lucrării **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ**
- Beneficiar LUNGU ALEXANDRU ȘI LUNGU BIANCA
- Proiectant arh. Ciprian Marian POPESCU, Birou Individual de Arhitectură
- Data elaborării 2013-2014

1. CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU ZONA DE STUDIU

Prezentul regulament local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- ➔ Legea nr. 287/2009- privind Codul civil, cu modificările aduse prin Legea nr.60/2012 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil
- ➔ Legea 350/2001- privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ultimele fiind ordonanța de urgență 7/2011 și Legea 221/2011
- ➔ Legea 242/03.07.2009- privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 27/2008
- ➔ HG 525/1996- pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în 2002 și modificată prin HG 273/2011 și HG 490/2011
- ➔ Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ: GM-007-2000
- ➔ Legea 315/2004- privind dezvoltarea regională în România
- ➔ Ordonanță de Urgență nr. 111/2004- pentru modificarea și completarea Legii 315/2004 privind dezvoltarea regională în România
- ➔ Legea 50/1991 republicată în 13.10.2004- privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare ultima modificare și completare fiind Legea 269/2011
- ➔ Ordin 1430/2005- pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificat și completat prin Ordin 119/2009, actualizat prin Ordinul 839/2009 cu modificările și completările ulterioare prin Ordinul 1867/2010
- ➔ Legea 24/15.01.2007- privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane republicată în 2009 și modificată și completată prin Legea 47/2012
- ➔ Legea 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare

- Ordonanța de Urgență 114/17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism
- Legea 213/17.11.1998- privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, ultima fiind Legea 71/2011
- Decret 398/14.11.2008- pentru promulgarea Legii privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea 18/1991 a fondului funciar- cu modificările și completările ulterioare, republicată în 1998 cu modificările și completările ulterioare aprobate prin Legea 76/30.05.2012
- Legea 215/2001- Legea administrației publice locale, republicată în 2007, cu modificările și completările ulterioare, ultima fiind Legea 74/2012
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, ultima fiind Legea 123/2007
- Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată în 2006, cu modificările și completările ulterioare, ultimele fiind OUG 16/2012, Legea 60/2012 și Legea 76/2012
- Legea 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată în 2009, cu modificările și completările ulterioare, ultimele fiind OUG 82/2011, OUG 65/2011 și OUG 34/2013
- Legea 82/1998 pentru aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea 247/2005- Lege privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare, ultimele fiind OUG 23/2012 și OUG 4/2012
- Legea 481/2004- privind protecția civilă, republicată în 2008, cu modificările și completările ulterioare, cu modificările și completările ulterioare prin OUG 70/2009
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului.

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

→ Se atrage atenția asupra faptului că în conformitate cu legislația în vigoare, normele de aplicare și normativele metodologice de elaborare a diferitelor documentații, proiecte și programe însoțite de acte legislative emise de către organe cu competență de specialitate atribuită prin lege, constituie bază legală.

1.2. ÎNTOCMIREA ȘI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

Structurarea regulamentului local de urbanism s-a realizat pe *capitole* și *articole*, în conformitate cu Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ: GM-007-2000. Având în vedere contextul Zonei de locuințe și funcțiuni complementare Livada, jud. Arad, anumite articole din GM-007-2000 nu sunt necesare, astfel prezentul RLU va renumera articolele RGU păstrând ordinea cadrului conținut.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul RLU se aprobă conform Art. 56 și Anexei nr. 1 din Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare cu privire la „Categorii de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism- Competențele de avizare și aprobare a acestora” din care se extrage numărul curent aferent Zonelor de interes pentru localitate.

Lista completă a avizelor și acordurilor solicitate prin C.U. 529/04.04.2014 emis de către Primăria Municipiului Arad, în vederea aprobării PUZ și a RLU aferent se găsește în borderoul de volum.

1.4. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU ZONA DE STUDIU

Pentru domeniul de aplicare al prezentului RLU se extrag prevederile principalelor acte legislative și normative în vigoare cu privire la acesta, într-o manieră cronologică și relaționată.

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

Teritoriul studiat are o suprafață de 3,8356. Descrierea limitelor zonei de studiu se prezintă în cele ce urmează- a se consulta și Planșa nr. 02- Reglementări urbanistice.

- La Nord: proprietăți persoane fizice și/sau juridice- teren arabil intravilan
- La Vest: proprietăți persoane fizice și/sau juridice- terenuri curți construcții existente
- La Sud: proprietăți persoane fizice și/sau juridice- terenuri curți construcții existente
- La Est: proprietate persoane fizice și/sau juridice- teren arabil intravilan, cu acces din str. Privighetorii

Zona studiată face parte din **U.T.R. nr. 55**- din intravilanul Municipiului Arad, și se situează în Cartierul Grădiște.

2. CAPITOLUL II. PRECIZĂRI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONA DE STUDIU

2.1. DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1 – Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

- (1) Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile legale referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor;
- (2) Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de legi, norme și normative aplicabile în zona de studiu pe baza reglementărilor PUZ;
- (3) Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor;
- (4) Regulamentul local de urbanism constituie ACT DE AUTORITATE AL ADMINISTRATIEI PUBLICE LOCALE și se aprobă de către Consiliul Local cu avizul organismelor centrale și teritoriale interesate;

Art. 1

DETALIERI

DEFINIȚIE

- **Regulament local de urbanism** este documentația aferentă Planului urbanistic general (PUG) și Planului urbanistic zonal (PUZ), care explică și detaliază conținutul acestor planuri, sub formă de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor
(definiție preluată din partea a 3-a Glosar de termeni utilizați în Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – reglementare tehnică aprobată prin Ordinul MLPAT 21/N/2000, indicativ GM-007-2000)

Art. 1

PRECIZĂRI

La elaborarea de acte informative, de acte finale de autoritate ale administrației publice locale, precum și la întocmirea de documentații tehnice și/sau urbanistice se vor corobora toate articolele prezentului RLU relaționat cu obiectivul sau obiectivele investițiilor, responsabilitatea respectării regulamentului, ca literă și spirit, revenind semnatarilor acestora, conform legislației în vigoare.

Prevederile prezentului regulament local de urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului- conform Legii 287/2009 privind Codul civil, Art.1.

Art.1. din Legea 287/2009 privind Codul civil stipulează noțiuni privind *uzanțele și principiile generale*:

„(2) În cazurile neprevăzute de lege, se aplică uzanțele, iar în lipsa acestora, dispozițiile legale privitoare la situații asemănătoare, iar când nu există asemenea dispoziții, principiile generale ale dreptului.

(3) În materiile reglementate prin lege, uzanțele se aplică numai în măsura în care legea trimite în mod expres la acestea.

(4) Numai uzanțele conforme ordinii publice și bunelor moravuri sunt recunoscute ca izvoare de drept.

(5) Partea interesată trebuie să facă dovada existenței și conținutul uzanțelor. Uzanțele publicate în culegeri elaborate de către entitățile sau organismele autorizate în domeniu se prezumă că există până la proba contrară.

(6) În sensul prezentului cod, prin uzanțe se înțelege obiceiul (cutuma) și uzurile profesionale.”

Articolul 2 – Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

(1) Regulamentul local de urbanism se aplică în elaborarea oricărui tip de documentație și/sau act al administrației publice locale, precum și în proiectarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor din cadrul zonei studiate, pe orice categorie de terenuri, indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Art. 2

DETALIERI

1 – DEFINIȚIE

- **Autorizația de construire/desființare** este actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții corespunzător măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și postutilizarea construcțiilor.
Procedura de emitere a autorizației de construire/desființare este reglementată prin Legea 50/1991 republicată în 2004- privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu Ordinul MDRL 839/2009-- pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- **Avizarea** este procedura de analiză și de exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, a administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism sau prin proiectul pentru autorizarea execuției lucrărilor de construcții și proiectul tehnic (P.Th.) pe baza căruia se vor executa lucrările. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) care are caracter tehnic de obligativitate.
- **Aprobarea** este opțiunea forului deliberativ al autorității competente de însușire a propunerilor din documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, prealabil emise. Prin actul de aprobare se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de dezvoltare teritorială și urbanistică, precum și al autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.
- **Certificatul de urbanism** este actul de informare prin care autoritățile (administrațiile publice locale):
 - fac cunoscute solicitantului informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate conform legii
 - stabilesc cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului
 - stabilesc lista cuprinzând avizele/acordurile necesare în vederea autorizării
 - încunoștințează investitorul/solicitantul cu privire la obligația de a contacta autoritatea competentă pentru protecția mediului, în scopul obținerii punctului de vedere și, după caz, al actului administrativ al acesteia, necesare în vederea autorizării

(definiții preluate din *Legea 50/1991 republicată în 2004- privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare*)

- **Autorizarea directă** a executării lucrărilor de construcții în cadrul zonei studiate se face de către administrația publică locală, direct pe baza prevederilor prezentului RLU, prin corelarea tuturor articolelor, pentru executarea lucrărilor de construcții care prin natura lor nu necesită documentații prealabile de amenajarea teritoriului și urbanism și care îndeplinesc condițiile expuse în Legea 50/1991, Art.2, alin. (4).
- **Construcțiile speciale** sunt cele cu caracter militar care se autorizează în condițiile prevăzute la art. 43 din 50/1991 republicată în 2004- privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 2**PRECIZĂRI ȘI APLICARE**

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții se face în conformitate cu Legea 50/1991, republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare din care se extrag următoarele puncte enumerate mai jos.

Conform **Art.2. alin. (2¹)** Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire și cuprinde următoarele etape:

- a) emiterea certificatului de urbanism;
- b) emiterea punctului de vedere al autorității competente pentru protecția mediului pentru investițiile care nu se supun procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului;
- c) notificarea de către solicitant a autorității administrației publice locale competente cu privire la menținerea solicitării de obținere, ca act final, a autorizației de construire, pentru investițiile la care autoritatea competentă pentru protecția mediului a stabilit necesitatea evaluării impactului asupra mediului și a emis îndrumarul conform legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- d) emiterea avizelor și acordurilor, precum și a actului administrativ al autorității pentru protecția mediului competente privind investițiile evaluate din punct de vedere al impactului asupra mediului;
- e) elaborarea documentației tehnice necesare pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții- D.T.;
- f) depunerea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente;
- g) emiterea autorizației de construire

Pentru **autorizarea directă** prin aliniatul (1) al **Art.3.** din Legea 50/1991 se stipulează că se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, iar prezentul RLU aprobat preia categoriile de lucrări ce se autorizează **în cadrul Zonei de studiu** și se aplică pentru lucrările respective în care se încadrează și cele reglementate prin PUZ.

În cazul în care prin procedura de emitere a certificatului de urbanism în conformitate cu **Art. 32 din Legea 350/2001-** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare **se solicită elaborarea unei documentații de urbanism** care să fie **aprobată** conform legii prealabil obținerii autorizației pentru construire/desființare în cadrul zonei studiate, atunci **se vor aplica prevederile Art. 47, Art.48, Art.48¹ și Art. 49** din Legea 350/2001.

Inițierea și finanțarea activităților documentațiilor de urbanism se face conform Secțiunii a 4-a din **Legea 350/2001.**

Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter militar se face, în temeiul dispozițiilor art. 43 lit. a) din Lege, de către ministerele și celelalte organe de specialitate ale administrației publice centrale interesate, în conformitate cu prevederile art. 8 alin. (4) lit. c), în baza unor proceduri stabilite împreună cu Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței și aprobate prin **ordine comune.**

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Articolul 3 – Terenuri agricole

- (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament local de urbanism.
- (2) Autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea reglementărilor stabilite prin PUZ aprobat de către Consiliul Local Municipal Arad pentru ocuparea rațională a terenurilor pentru realizarea următoarelor obiective:
- a) locuințe și funcțiuni complementare
 - b) completarea zonei cu obiective de construcții specifice localității și în concordanță cu caracterul urbanistic (asigurarea compatibilității funcțiilor), arhitectural și socio-economic al zonei, având prioritate locuințele, precum și spațiile verzi amenajate;
 - c) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - d) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte, prin respectarea principiilor generale ale parcelarului existent.
- (3) Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective.
- (4) Prin autorizația de construire, conform prevederilor legale nu este necesară scoaterea din circuitul agricol, însă se va urmări respectarea funcțiilor admise prin PUZ și a distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei în conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism.

Articolul 4 – Resursele subsolului

- (1) Este interzisă orice exploatare a resurselor subsolului în zona studiată, fiind o zonă predominant rezidențială.

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

Articolul 5 – Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea normelor de protecție anti-seism.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de construcții în zona de locuințe și funcțiuni complementare este permisă pentru construcțiile și amenajările de orice fel care au drept scop limitarea și prevenirea riscurilor naturale (stații seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale

periculoase).

- (3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prezentului RLU și a legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, pe baza proiectelor ce respectă prevederile Legii nr. 10/1995- privind calitatea în construcții: rezistența și stabilitate (Normativul P 100-1/2013 aprobat prin Ordinul MTCT nr.2465/2013), siguranța în exploatare; siguranța la foc, igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului; izolație termică, hidrofugă și economie de energie; protecție împotriva zgomotului.

Articolul 6 – Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții în zona de locuințe și funcțiuni complementare este permisă pentru construcțiile și amenajările de orice fel care au drept scop limitarea și prevenirea riscurilor tehnologice (lucrări de marcare și reperare a rețelelor de conducte și cabluri, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii). Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prezentului RLU și a legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, pe baza proiectelor ce respectă prevederile Legii nr. 10/1995- privind calitatea în construcții: rezistența și stabilitate (Normativul P 100-1/2006 aprobat prin Ordinul MTCT nr.2465/2013), siguranța în exploatare; siguranța la foc, igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului; izolație termică, hidrofugă și economie de energie; protecție împotriva zgomotului.
- (2) În zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă autorizarea realizării construcțiilor, altele decât cele aferente lucrărilor de infrastructură.

Articolul 7 – Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) În zona de studiu sunt interzise construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice, având în vedere destinația de zonă predominant rezidențială.

Articolul 8 – Asigurarea echipării edilitare

- (1) Autorizarea executării lucrărilor de construire care, prin dimensiunea și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce nu au fost prevăzute în bugetul local și/sau în bugetele factorilor interesați în teritoriu sau care depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor interesați este interzisă.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de construire a obiectivelor menționate la alineatul (1) este condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (3) Odată realizată echiparea edilitară în sistem centralizat reglementate prin PUZ, toți proprietarii sunt obligați să se racordeze și să se branșeze la acestea, cu posibilitatea alegerii sistemului de încălzire. Odată racordați la echiparea edilitară în sistem centralizat de canalizare menajeră și/sau de apă potabilă se vor desființa latrinele, fosele septice, rezervoarele vidanjabile și fântânile de

băut apă realizate, după caz.

Articolul 9 – Asigurarea compatibilității funcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- (2) Funcțiunea dominantă instituită prin PUZ este de zonă predominant rezidențială cu locuințe individuale / condominii cu maxim 6 apartamente în regim de înălțime P, P+1, P+2.
- (3) Destinația construcțiilor complementare admise zonei, pentru care se pot emite autorizații directe de construire, prin refuncționalizarea parțială sau totală a locuințelor propuse sunt:
 - Construcții comerciale: comerț nealimentar (exclus cele cu caracter industrial, de depozitare), comerț alimentar de utilitate zilnică, alimentație publică, servicii (sedii/puncte de lucru ale societăților comerciale cu domeniu de activitate în prestări servicii);
 - Construcții de învățământ preșcolar: grădinițe cu 1-3 grupe
 - Construcții de sănătate: unități medicină preventivă și medicină de familie, creșe cu 1-3 grupe
 - Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri
 - Construcții de turism: camere și apartamente 3 stele de închiriat în regim hotelier
- (4) Destinația construcțiilor complementare admise zonei, pentru care se vor emite autorizații de construire pe baza unui PUZ aprobat sunt:
 - Construcții pentru locuințe colective (cu mai mult de 6 apartamente)
 - Construcții de cult: lăcașe de cult
 - Construcții de învățământ școlar
 - Construcții de sănătate pentru care nu se pot emite autorizații directe de construire
 - Construcții de turism pentru care nu se pot emite autorizații directe de construire
- (5) Destinația construcțiilor complementare interzise în zonă:
 - Construcțiile care nu se regăsesc la punctele anterioare.
- (6) Prezentul articol se va citi corelat în primul rând cu articolul referitor la Procentul de ocupare al terenului.

Art. 9

DETALIERI ȘI PRECIZĂRI

Prezentul articol se referă la asigurarea compatibilității unei construcții noi / construcție care-și schimbă destinația prin reconversie cu funcțiunea dominantă a zonei, ulterior aprobării PUZ și RLU aferent.

Destinația construcțiilor cuprinde și terenul aferent acestora și reprezintă modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism, în baza Regulamentului General de Urbanism. Din amplasarea construcțiilor în cadrul localității rezultă și zonarea localităților, deci funcțiunile dominante: zona centrală, zone de interes, etc.

Articolul 10 – Procentul de ocupare al terenului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită pentru fiecare tip de lot pentru locuințe prevăzut în PUZ, respectiv:
- **LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:
 POT maxim= 40,00%
 CUT maxim= 0,95- pentru regimul maxim de înălțime P+2E la toate subunitățile funcționale pentru locuire
- (2) Prin PUZ, indicatorii urbanistici s-au stabilit în funcție de suprafața curților construcției ca fiind întreaga proprietate individuală. Conform doleanțelor fiecărui proprietar, proprietatea poate fi divizată în parcele pentru curți construcției și grădini de legume, cu condiția ca în curțile pentru construcții să fie respectați cumulativ parametrii de construibilitate prevăzuți în prezentul RLU.
- (3) Procentul de ocupare a terenului (POT) este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Formula de calcul $POT = Sc/St \times 100$.
- (4) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. Formula de calcul $CUT = Scd/St$.
- (5) Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:
- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
 - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.
- (6) Prezentul articol se va corela în primul rând cu articolul referitor la asigurarea compatibilității funcțiilor, dar și cu celelalte articole aferente RLU.

Art. 10

DETALIERI, PRECIZĂRI ȘI APLICARE

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare pe teren, stabilite prin HG 525/1996- privind Regulamentul general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

Destinația zonei se stabilește pe baza funcțiilor dominante ale construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate în cadrul Planului urbanistic general.

În sensul legii, procentul maxim de ocupare al terenului se calculează în limita parcelei aferente construcției.

Procentul de ocupare al terenului se va completa cu coeficientul de utilizare al terenului și cu regimul de aliniere și înălțime ale construcțiilor. Toți parametrii formează un ansamblu de valori obligatorii în vederea autorizării executării construcțiilor.

Pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legislației în vigoare, autoritățile administrației publice locale pot stabili, în situații deosebite, în cazuri în care oportunitatea investiției există, valori mai mari decât ale POT sau CUT în funcție de destinația construcțiilor, de modul de amplasare al acestora pe teren, de amplasarea în cadrul localității, corelat cu PUZ și RLU aferent.

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de alte prevederi ale Codului Civil, de sarcinile înscrise în cartea funciară (servituți, etc.)

Explicații privind aplicarea normelor enunțate în HG 525/1996- Regulamentul general de urbanism:

Dotările aferente zonelor predominant rezidențiale cuprind:

- construcții administrative, inclusiv piețe/centre civice de cartier/zonă
- construcții social-culturale: învățământ, culte, culturale, sănătate, comerț, sportive, agrement, turism

Dotările noi se amplasează în funcție de mărimea zonei/cartierului, de densitatea populației pe care o deservește și deci de scara construcțiilor în raport cu aspectul general al zonei și de normele de amplasare al acestora în cadrul localității

- unitățile de comerț alimentar de folosință zilnică, care se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiuni complementară)

La calculul indicatorilor urbanistici pe o zonă determinată, trebuie să se coroboreze și să se cuprindă toate regulile generale de urbanism: spații verzi, accese, parcaje, înălțime, aspect exterior, distanțe, etc.

Articolul 11 – Lucrări de utilitate publică

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.
- (3) Prin PUZ s-a prevăzut amplasarea unor obiective de utilitate publică, care se vor realiza în urma obținerii autorizațiilor de construire și a soluțiilor adoptate împreună cu deținătorii de utilități:

	Tipul de obiectiv de <u>utilitate publică</u> materializat în P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ STR. CASTOR, ARAD	Categ. de Interes	Dimensiuni m.p.	Lungimi m.l.	observatii
1	Străzi noi create în Zona de studiu – str. Castor categ. III - Carosabil - Trotuare - Spații verzi	local	1340,00 495,00 555,00	190	
2	Teren privat ce se intenționează a fi trecut în domeniul public pentru constituirea tronsonului nou str. Castor	local	1722,03		
3	Rețea alim. energie electrică 0,4 kV- tronson nou str. Castor	local		cca. 215	
4	Rețea alimentare apă potabilă- extindere str. Castor	local		cca. 60	
5	Rețea canalizare - ape uzate menajere- conductă refulare - ape uzate menajere	local		cca. 20 cca. 200	Canalizarea menajeră de pe strada Castor

					<i>sunt pompate în conducta de refulare printr-o stație de pompare nouă</i>
6	<i>Rețea alimentare gaze naturale joasă presiune</i>	<i>local</i>		<i>cca. 77</i>	<i>Prin extindere a rețelei existente</i>
7	<i>Rețele telecomunicații</i>	<i>local</i>		<i>cca. 200</i>	<i>Prin extindere a rețelei existente</i>

Art. 11**DETALIERI, PRECIZĂRI ȘI APLICARE**

În sensul PUZ și a RLU aferent, sunt de **utilitate publică** lucrările de interes local: instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, apă, canalizare.

Conform legislației naționale în vigoare, utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajarea teritoriului, aprobate, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a orașelor, a județelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și modificarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, conversii în statutul de proprietate executate conform legislației specifice.

Urmare aprobării documentațiilor de urbanism prin care se instituie funcțiuni de utilitate publică, se vor realiza documentații tehnice conform legii prin care se vor aproba și indicatorii tehnico-economici de realizare a investiției.

Autorizația executării lucrărilor de construcții se emite conform procedurilor legale.

2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Articolul 12 – Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor noi se face cu respectarea condițiilor de orientare față de punctele cardinale în vederea asigurării însoririi (inclusiv aport termic), a iluminatului natural, a percepției vizuale asupra mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic), ținând cont de cerințele specifice fiecărui tip de program arhitectural în parte, cu respectarea cerințelor minime privind normele de igienă.
- (2) La stabilirea unor trasee stradale noi, se va ține cont de posibilitățile de orientare față de punctele cardinale ale viitoarelor construcții în funcție de programul arhitectural.

Art. 12

DETALIERI, PRECIZĂRI ȘI APLICARE

Orientarea construcțiilor noi față de punctele cardinale se stabilește în funcție de destinația construcțiilor și de condițiile de amplasare pe teren. Orientarea față de punctele cardinale este stabilită prin HG 525/1996- privind Regulamentul general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale

1.1. - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

1.2. - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

1.3. - Construcțiile de sănătate

1.3.1. - Construcțiile cuprinse în detalierea Art. 9 vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

1.3.2. - Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest

1.4. - Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

1.5. - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1/2 h la solstițiul de iarnă.

În cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri, se va evita amplasarea construcțiilor pe direcția est-vest, iar când această soluție nu este posibilă, apartamentele se vor rezolva cu dublă orientare.

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1/2 h la solstițiul de iarnă.

În procedura de emitere a autorizației de construire se vor analiza caracteristicile proiectului cu privire la orientarea construcțiilor față de punctele cardinale, relaționată cu programul arhitectural și corelarea cu celelalte prevederi ale legislației în vigoare.

Articolul 13 – Amplasarea față de drumuri publice

- (1) În zona drumului public (străzilor) se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice (străzilor), de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
 - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- (2) În sensul Regulamentului general de urbanism, prin zona drumului public (străzii) se înțelege ampriza (parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă), fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (3) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire (locuințe, construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor (străzilor) delimitate conform legii.

Articolul 14 – Amplasarea față de aliniament

- (1) Autorizarea construcțiilor noi din zona de locuințe și funcțiuni complementare se face cu respectarea amplasării retrase cu maxim 8,00 m față de aliniament astfel încât înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi din zona de locuințe și funcțiuni complementare se face cu respectarea amplasării față de aliniament a corpurilor principale de clădire și nu a corpurilor secundare cum sunt: anexele gospodărești și garajele, amplasate izolat pe parcelă față de corpul principal.

Art. 14

DETALIERI, PRECIZĂRI și APLICARE

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită «la aliniament» dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat.

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

Articolul 15 – Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Amplasarea construcțiilor noi față de aliniament și în interiorul parcelei va respecta conformarea construcțiilor propuse prin PUZ.
- (2) Amplasarea construcțiilor principale noi în interiorul parcelei se va realiza:
 - în regim izolat – parcelele existente având suprafața între 500 m² și 1300 m² și lățimea parcelei între 14,90 m și 30,00 m la frontul stradal
- (3) Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza în principal:
 - prin extinderea construcției principale
 - izolat pe parcelă
- (4) Se va asigura distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcțiilor față de una din limitele laterale ale parcelei și 3,00 m față de limita laterală opusă. Distanța se măsoară perpendicular de la cel mai apropiat punct al construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, la limita de proprietate, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele cu limita de proprietate.
- (5) Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.
- (6) Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.
- (7) În cazul în care nu se obține acordul notarial al vecinului de pe limita unde se amplasează construcția, se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină, stipulate în Codul civil.

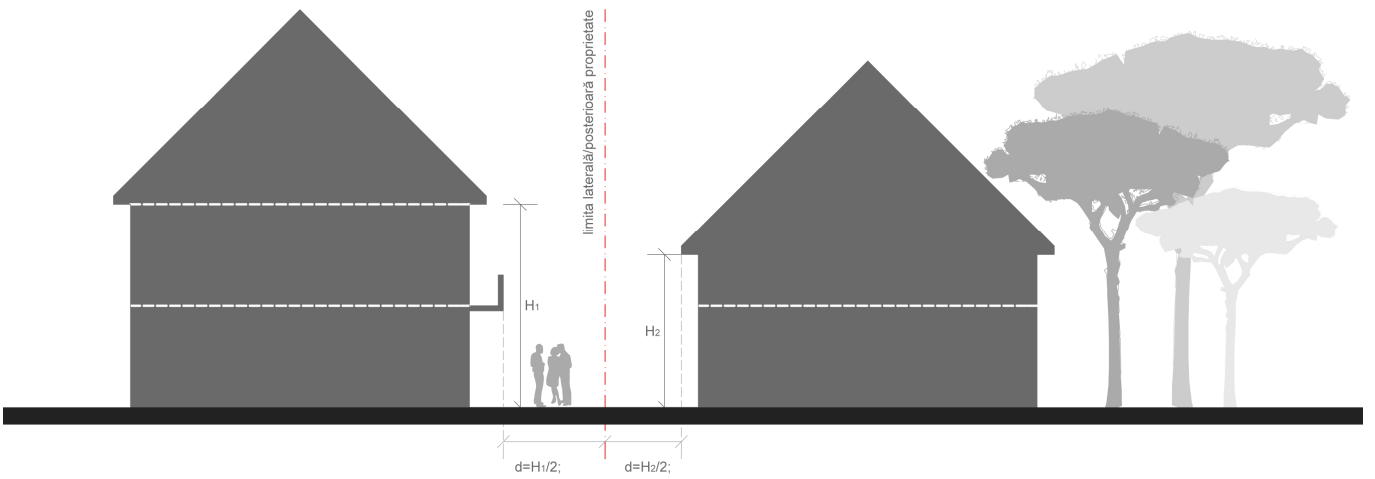
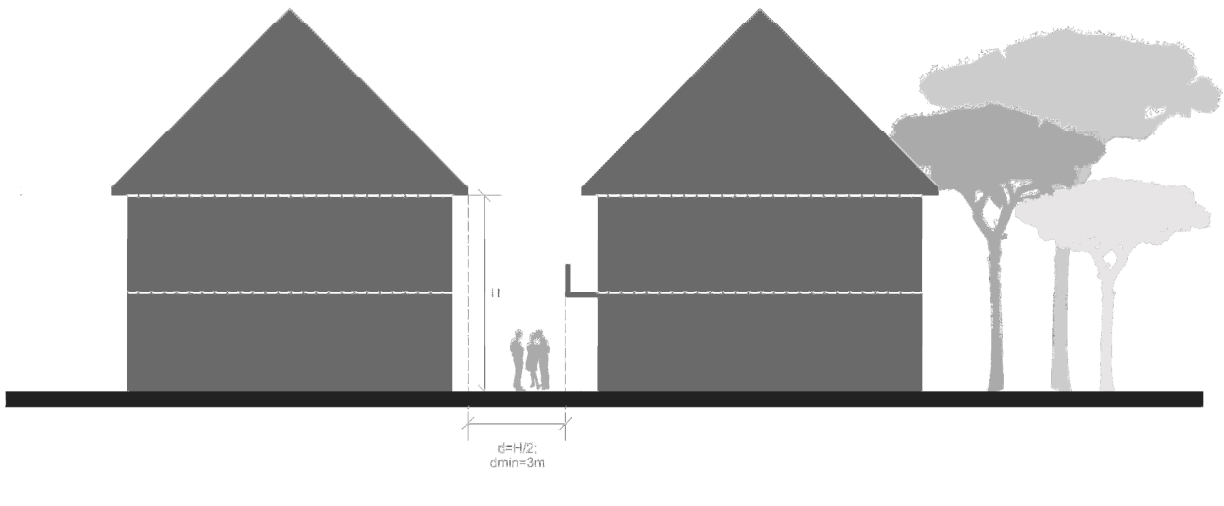
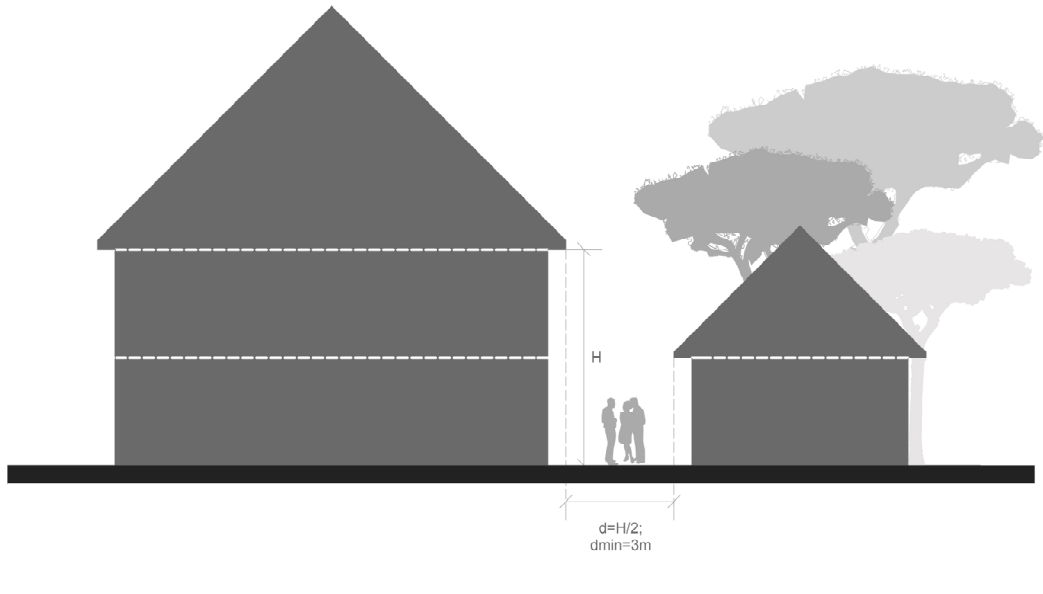
Art. 15

DETALIERI, PRECIZĂRI și APLICARE

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil.

Alinierea față de limitele laterale și limita posterioară ale parcelei reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul. alinierea se referă și la corpurile principale de clădire și la cele secundare (anexe, garaje, etc.).

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu sunt cele minimale, în cazul unor construcții cu grad ridicat de rezistență la incendiu. Distanțele exacte se stabilesc conform normelor de protecție la incendiu.



2.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 16 – Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor noi (inclusiv reconversii funcționale ale construcțiilor viitoare) din zona de locuințe și funcțiuni complementare este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor noi (inclusiv reconversii funcționale ale construcțiilor viitoare) fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) este determinat prin Regulamentul general de urbanism și prezentat la detalierea prezentului articol.
- (4) Orice acces la drumurile publice se face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestuia.

Art. 16

DETALIERI, PRECIZĂRI ȘI APLICARE

Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatarea fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către domeniul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se evidențiază în evidențele cadastrale.

Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice. **Străzile** sunt drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță). Extinderea străzii Castor, este prefigurată în partea desenată a prezentului PUZ, prospectul și geometria acesteia fiind solicitări exprese ale administrației publice locale prin Avizul de oportunitate, precum și prin Certificatul de urbanism.

Categoria străzii se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

ACCESSE CAROSABILE

1.1. - Construcții comerciale

1.1.1. - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

1.1.2. - în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

1.2. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

1.3. - Construcții de învățământ

1.3.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

1.3.2. - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

1.4. - Construcții de sănătate

1.4.1. - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

1.4.2. - Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor
- acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

1.4.3. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m

1.5. - Construcții si amenajări de agrement

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

1.6. - Construcții de turism

1.6.1. - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

1.6.2. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

1.6.3. - Numărul acceselor și conformarea lor se va da în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

1.7. - Construcții de locuințe

1.7.1 - Pentru locuințe unifamiliale cu accese și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingerea

incendiilor;

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locale (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

1.7.2 - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de

stingere a incendiilor;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):

- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralungiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

1.7.3 - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;

a incendiilor;

- accese la parcaje și garaje.

1.8. - **Toate categoriile de construcții**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și peisajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Articolul 17 – Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor noi (inclusiv reconversii funcționale ale construcțiilor viitoare) din zona de locuințe și funcțiuni complementare este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale ale instituțiilor publice vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 17

DETALIERI, PRECIZĂRI ȘI APLICARE

Autorizarea executării construcțiilor se face pentru căile și accesele pietonale ca parte din construcțiile de bază sau ca obiective independente ca și investiții de bază, cu respectarea legislației în vigoare (de exemplu străzi și piețe pietonale).

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

2.3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 18 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor noi (inclusiv reconversii funcționale ale construcțiilor viitoare) din zona de locuințe și funcțiuni complementare este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, dacă nu există rețele publice de apă și de canalizare, în următoarele condiții:
 - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții admise și cu condiții în zona de locuințe și funcțiuni complementare, se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației

publice locale și a administratorilor de rețele publice de utilități, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Art. 18

DETALIERI, PRECIZĂRI ȘI APLICARE

Rețeaua publică de alimentare cu apă este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Rețeaua publică de canalizare este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Zona de locuințe și funcțiuni complementare va beneficia de echiparea edilitară în sistem centralizat pentru utilitățile minime: apă, canalizare și energie electrică. Prin prezentul RLU se asigură posibilitatea opțiunii proprietarilor pentru sistemul de încălzire, dar și această utilitate trebuie să existe la autorizarea executării construcțiilor pentru asigurarea calității acesteia. Sistemele proprii (individuale) de încălzire vor asigura toți parametri funcționali privind protecția mediului.

De-asemena prezentul RLU asigură posibilitatea opțiunii proprietarilor privind racordarea la rețele de telecomunicații.

Articolul 19 – Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) În vederea păstrării caracterului specific spațiului urban din zona de locuințe și funcțiuni complementare, conform Regulamentului general de urbanism, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- (4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană, ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice și a aspectului exterior al construcțiilor.
- (5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 13 alin (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (6) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 13 alin (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- (7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

- (8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor avea prevăzute în obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. 13 alin (1) lit. c).

Art. 19**DETALIERI, PRECIZĂRI ȘI APLICARE**

Branșamentul de apă este conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire, etc.)

Branșamentul de canalizare este canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică.

Branșamentul electric este partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).

Branșamentul de gaze este conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare.

Articolul 20 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Art. 20**DETALIERI, PRECIZĂRI ȘI APLICARE**

Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau interes public.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține județelor, orașelor.

Serviciile publice reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice competente. Serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor.

2.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Articolul 21 – Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. În zona de locuințe și funcțiuni complementare se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de branșare la rețelele publice de echipare edilitară, cu opțiunea proprietarilor privind sistemul de încălzire și alegerea operatorului de telecomunicații.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului RLU, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ toate regulile RLU și următoarele condiții minime prevăzute în Regulamentul general de urbanism:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a aparcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru asigurarea aspectului general al zonei de locuințe și funcțiuni complementare, parcelarea, dar și divizarea parcelelor existente, se va face cu respectarea configurației parcelelor existente (lățime front stradal, geometrie, suprafață) în funcție de destinația construcțiilor viitoare. Pentru realizarea unor parcelări necesare unor construcții noi ce necesită reconfigurări ale parcelarului prevăzut în zona de intervenție, se vor autoriza în urma elaborării și aprobării unor planuri urbanistice zonale.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Art. 21

DETALIERI, PRECIZĂRI ȘI APLICARE

Parcelarea este operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea funciară.

Terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi- părți private aparținând unor proprietari diferiți.

Caracteristicile parcelelor- formă, dimensiuni, poziția față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.

Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

Articolul 22 – Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii de maxim P+2 pentru corpurile de construcții.

Art. 22

DETALIERI, PRECIZĂRI ȘI APLICARE

În vederea asigurării aspectului general al zonei, pentru orice obiect de investiție în construcții se va elabora documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire/desființare ce cuprinde proiecte pe specialități, conform Anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și Ordinului 1430/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 23 – 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.

Art. 23

DETALIERI, PRECIZĂRI ȘI APLICARE

Aspectul general al zonelor urbane este determinat de conformarea construcțiilor, volumetria și compoziția urbană. Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

Compoziția urbană este acordul dintre funcțiune, mod de construire, economie și expresie plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului.

Volumetria este un parametru urbanistic și arhitectural de bază ce determină aspectul general al zonelor urbane și silueta urbană în ansamblul ei.

Conformarea construcției este forma de ansamblu a acesteia ce derivă din modelarea și dimensionarea părților ce o alcătuiesc, între care se crează relații funcționale de plastică arhitecturală.

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

Articolul 24 – Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primarul Municipiului Arad, conform legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (P 132-93)” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcție de destinația zonei și construcțiilor. Suprafețele minimale ale parcajelor sunt prezentate la detaliile prezentului articol.

Art. 24

DETALIERI, PRECIZĂRI ȘI APLICARE

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Garajele sunt construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor.

Gradul de motorizare este raportul dintre numărul total de vehicule rutiere cu motor, al autoturismelor ori vehiculelor etalon și populația localității sau a unei zone a acesteia, etc.. „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (P 132-93)” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993 face referire la numărul de autoturisme/1000 locuitori.

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93. în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

NOTA:

1. Se impune ca fiecărui tip de funcțiune să îi fie asigurate locuri de parcare în lot propriu, după necesar. Normele de parcare descrise în P 132-93 reprezintă un necesar minimal obligatoriu și se poate utiliza orientativ la estimarea suprafețelor de parcare la sol.

1.1. - Construcții comerciale

- 1.1.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;
 - un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 - 2.000 m²;

1.1.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 -10 locuri la masă.

1.1.3 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

1.2. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

1.3. - Construcții de învățământ

1.3.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

1.4. - Construcții de sănătate

1.4.1. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

1.5. - Construcții și amenajări de agrement

1.5.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

1.5.2. - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 -10 membri ai clubului.

1.10. - Construcții de turism

1.10.1. - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

1.11. - Construcții de locuințe

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- un loc de parcare la 1 locuință; locul de parcare va fi amenajat la sol și/sau garaj, conform P 132-93

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

Articolul 25 – Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire se va emite cu condiția realizării sau menținerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform detaliilor prezentului articol.

(2) Plantațiile noi de arbori și arbuști realizate atât în domeniul public, cât și în cel privat nu va afecta vizibilitatea în trafic.

Art. 25**DETALIERI, PRECIZĂRI ȘI APLICARE**

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, grădini de flori, etc.

La nivelul localităților, conform legislației în vigoare privind protecția mediului, se iau în calcul suprafețele spațiilor verzi aferente domeniului public și cele din domeniul privat, inclusiv terenurile neproductive sau aferente zonelor de protecție ale infrastructurii tehnice.

SPATII VERZI SI PLANTATE**1.1. - Construcții comerciale**

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5 % din suprafața totală a terenului.

1.2. - Construcții de cult

- Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

1.3. - Construcții de sănătate

1.3.1. - Pentru construcțiile cuprinse în detaliile Art. 9 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de proiectie;

1.3.2. - Pentru construcțiile cuprinse în detaliile Art. 11 la pct. 1.7.9. - 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10 -15 m²/copil.

1.4. - **Construcții de turism si agrement**

- Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25 % din suprafața totală a terenului.

1.5. - **Construcții de locuințe**

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Articolul 26 – Împrejmuiri

(1) **Autorizația de construire se va emite următoarelor categorii de împrejmuiri:**

- a) **împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;**
- b) **împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în aspectul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.**

(2) **Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor noi se vor supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.**

Art. 26

DETALIERI, PRECIZĂRI ȘI APLICARE

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public**, datorită calității de participare la crearea peisajului urban, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară, ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile.

Împrejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice, etc.

2.4. DISPOZIȚII FINALE

Articolul 27 – Litigiile

(1) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

Art. 27

DETALIERI, PRECIZĂRI ȘI APLICARE

Autorizația de construire se emite în termenul și condițiile stabilite de lege și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

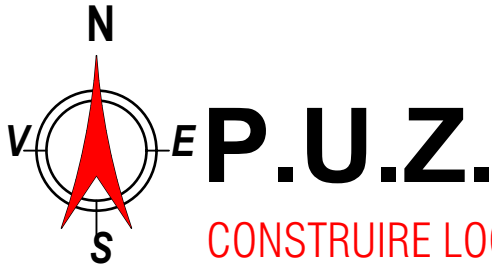
Autorizația de construire se emite în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, pe baza documentației tehnice prevăzute de lege.

Contenciosul administrativ este activitatea de soluționare, cu putere de adevăr legal, de către instanțele de contencios administrativ competente potrivit legii, a conflictelor juridice în care cel puțin una dintre părți este un serviciu public administrativ, iar conflictul juridic s-a născut din adoptarea sau emiterea unui act administrativ, ori din refuzul de a rezolva o cerere referitoare la un drept recunoscut de lege.

Întocmit:

Coordonare urbanism: **arh. urb. CORNELIA SILVIA TUDOR**

Urbanism: **arh. CIPRIAN-MARIAN POPESCU**



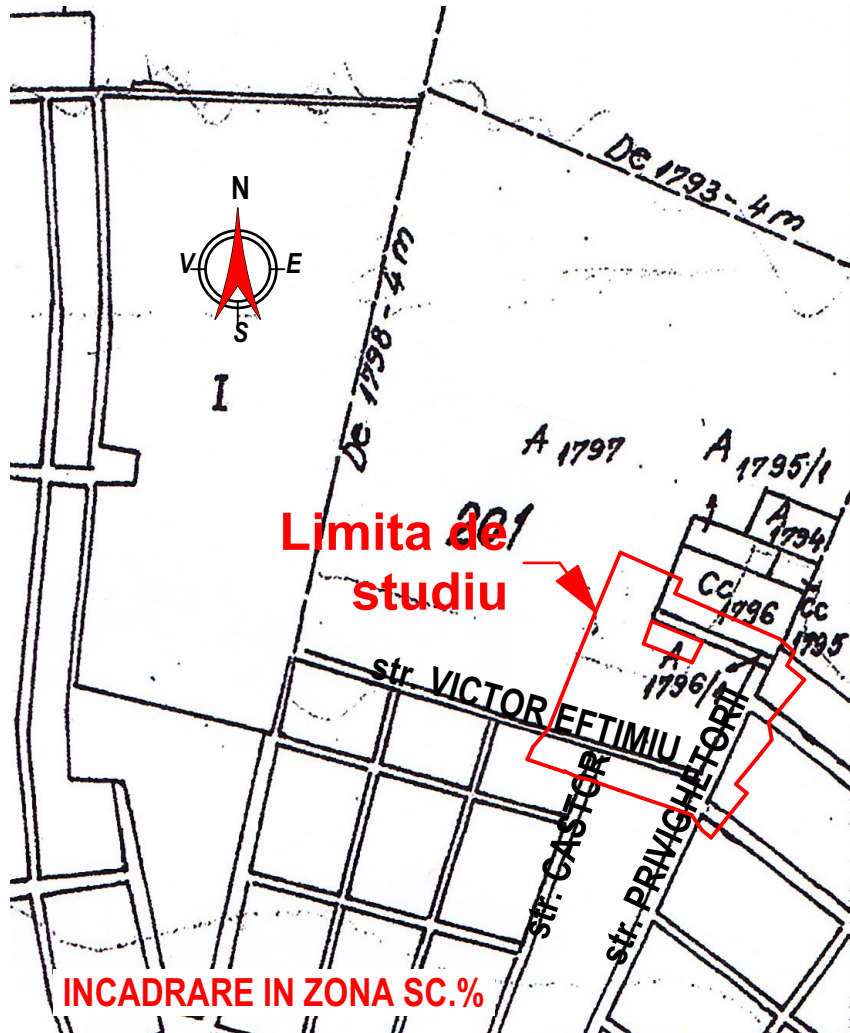
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, STR. CASTOR F.N., ARAD

00


INCADRARE IN ZONA

LEGENDA: reprezentari si notatii

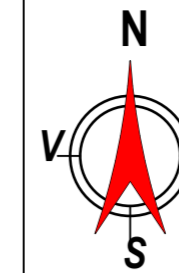
—○— LIMITA ZONA DE STUDIU, conform Aviz de oportunitate nr. 20/03.10.2013 emis de catre Primaria Municipiului Arad



Această documentație este proprietatea intelectuală a arh. Ciprian-Marian POPESCU și a arh. Cornelia-Silvia TUDOR și intră sub incidența legii dreptului de autor. Reproducerea, copierea sau multiplicarea parțială sau în totalitate a documentației se poate face doar cu acordul scris conform legii.

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME:	SEMNATURA:	CERINTA:	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
 C.I.F. 23913745 Ciprian-Marian POPESCU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA calea Circumvalatiunii, nr.34, ap.9, TIMISOARA 300682 tel. +40728045894 fax. +40356 814649	NUME:	SEMNATURA:	Scara:	Beneficiar:
	Coord. urbanism	arh. Cornelia Silvia TUDOR		%
Sef proiect/ PROIECTAT:	arh. Ciprian-Marian POPESCU		Data:	Titlul proiectului:
DESENAT:	arh. Ciprian-Marian POPESCU		sept. 2013	CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA str. Castor FN, ARAD
				Titlul plansei:
				INCADRARE IN ZONA
				Proiect nr.:
				032/2013
				Faza:
				PUZ
				Plansa nr.
				00

Domenii	Disfuncionalitati	Prioritati
Circulație: Drum de exploatare De 1797/11	<ul style="list-style-type: none"> • Neamenajarea De 1797/11 ca stradă • Lipsa trotuarelor • Lipsa spațiilor verzi de protecție și aliniament amenajate • Accese neamenajate la locuințele existente în acest tronson 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Amenajarea De 1797/11, ca stradă, continuare a străzii Castor 2. Asigurarea continuității trotuarelor aferente străzilor din limita de studiu 3. Asigurarea zonei cu spații verzi de aliniament și protecție aferente străzilor
Fond construit și utilizarea terenurilor	<ul style="list-style-type: none"> • Lipsa continuității fondului construit în zona de studiu 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Abordarea unui concept urbanistic viabil și integrat zona de locuințe
Spații plantate, Perdele de protecție	<ul style="list-style-type: none"> • Lipsa spațiilor amenajate- plantate 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Crearea de spații verzi de aliniament stradal cu arbori 2. Amenajarea de spații verzi publice și private având în vedere procentele de ocupare impuse de L 525/1996 și L 24/2007- MAPM
Probleme de mediu	<ul style="list-style-type: none"> • Lipsa rețelelor de utilități pentru extinderea străzii Castor • Lipsa spațiilor verzi și a perdelelor de protecție- plantații de arbori 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Racordarea la toate utilitățile existente în zonă prin extinderea acestora pe noul tronson al străzii Castor 2. Constituirea spațiilor verzi de protecție, aliniament și agrement 3. Gestionarea deșeurilor menajere prin colectarea deșeurilor sortate și reciclate, prin contracte individuale.



P.U.Z. Plan urbanistic zonal

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, STR. CASTOR F.N., ARAD

01

SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA: reprezentari si notatii

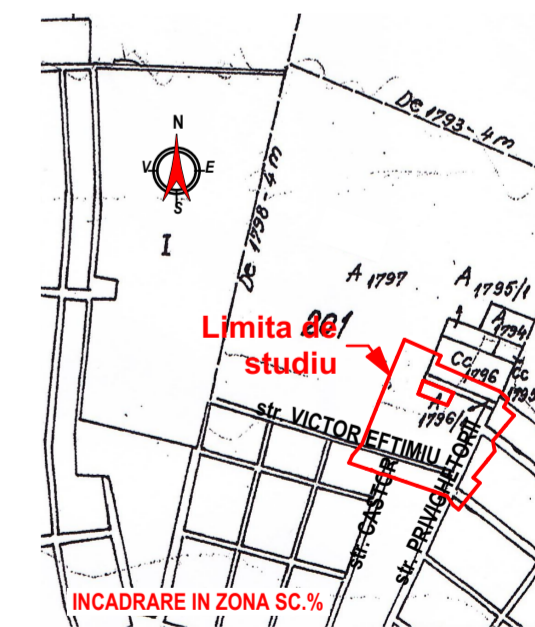
- LIMITA ZONA DE STUDIU, conform Aviz de oportunitate nr. 20/03.10.2013 emis de catre Primaria Municipiului Arad
- LIMITA PROPRIETATE STUDIATA- str. Castor FN, ARAD, nr. cad. 6528, nr. top 201.1797/1 S= 1500,00 mp conf. Extras CF
- TEREN ARABIL INTRAVILAN - EXISTENT
- TEREN PENTRU CONSTRUCTII LOCUINTE INDIVIDUALE sau in condominiu, cu regim mic de inaltime P...P+2- EXISTENTE
- TEREN PENTRU CONSTRUCTII LOCUINTE cu regim mic de inaltime P...P+2+Ph- PROPUSE PRIN planuri urbanistice aprobate anterior prezentului PUZ
- PARCELE REZULTATE IN URMA REGLEMENTARILOR PUZ APROBATE ANTERIOR
- RETRAGERI MAXIME FATA DE ALINIAMENT, conform PUZ-uri aprobate
- ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE
- CAROSABIL EXISTENT- strat uzura asfaltic
- TROTUARE / PLATFORME PIETONALE EXISTENTE
- CAROSABIL EXISTENT- strat uzura pamant
- SPATII VERZI DE PROTECTIE SI ALINIAMENT STRADAL- EXISTENTE
- SPATII VERZI DE PROTECTIE SI ALINIAMENT STRADAL NEAMENAJATE- EXISTENTE
- ZONA DE PROTECTIE CONDUCTE SUBTERANE APE INDUSTRIALE- EXISTENTE

INDICATORII URBANISTICI EXISTENTI

- pentru parcela studiata

POT existent= 0,00%

CUT existent= 0,0

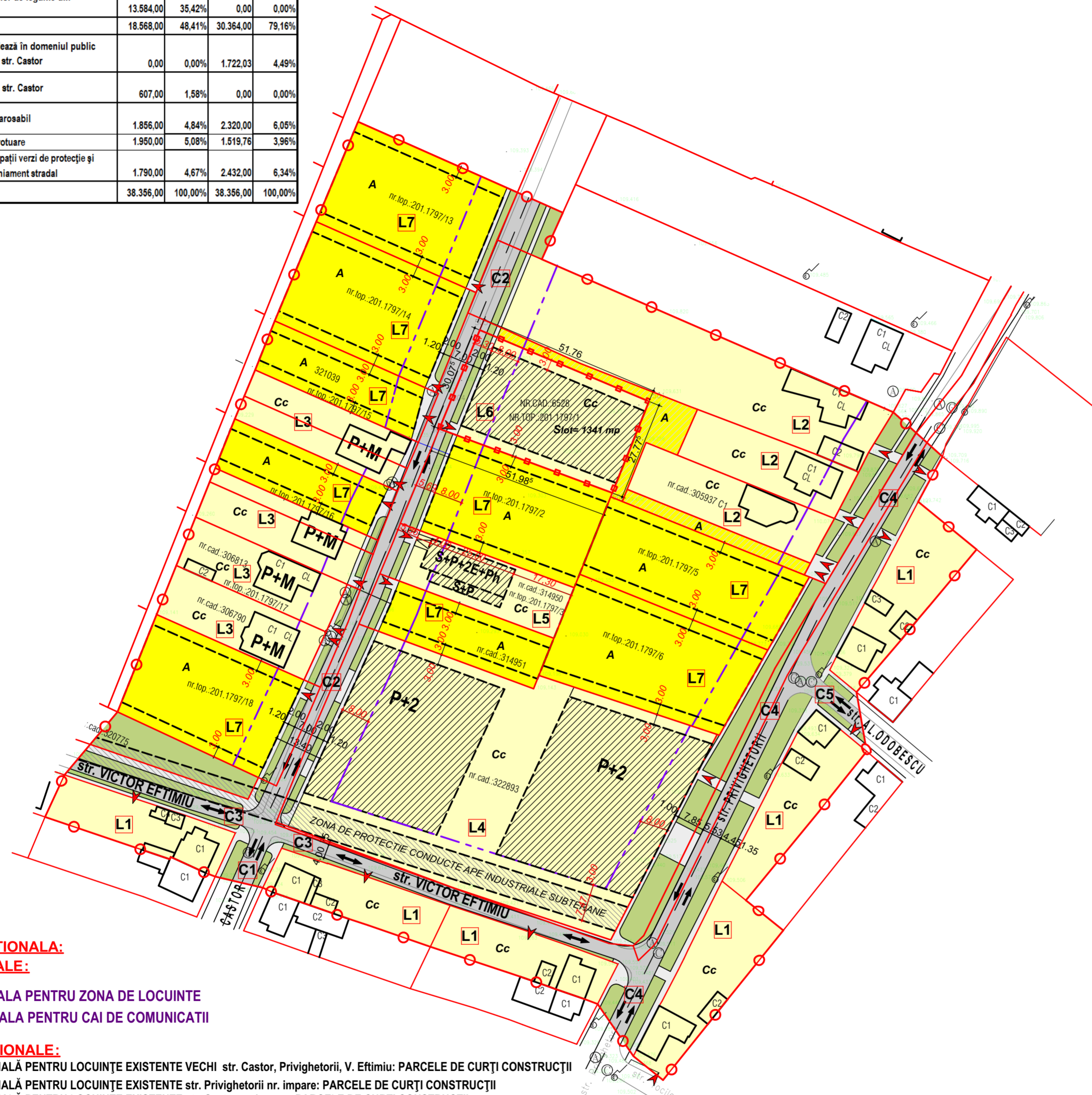


Această documentație este proprietatea intelectuală a arh. Ciprian-Marian POPESCU și a arh. Cornelia-Silvia TUDOR și intră sub incidența legii dreptului de autor. Reproducerea, copierea sau multiplicarea parțială sau în totalitate a documentației se poate face doar cu acordul scris conform legii.

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME:	SEMNATURA:	CERINTA:	REFERAT/EXPERTIZA NR. DATA
	Ciprian-Marian POPESCU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA calea Circumvalațiunii, nr.34, ap.9, TIMISOARA 300682 tel. +40728045894 fax. +40356 814649			Beneficiar: LUNGU ALEXANDRU-CONSTANTIN și soția LUNGU BIANCA GEORGIANA
			Scara: 1:1000	Proiect nr.: 032/2013
Coord. urbanism	arh. Cornelia Silvia TUDOR			Titlul proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA str. Castor FN, ARAD
Set proiect/ PROIECTAT:	arh. Ciprian-Marian POPESCU			Faza: PUZ
DESENAT:	arh. Ciprian-Marian POPESCU		Data: sept. 2013	Titlul planșei: SITUATIA EXISTENTA
				Planșa nr.: 01

BILANT FUNCTIONAL IN LIMITA DE STUDIU:

CONSTRUIRE LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ ZONA DE STUDIU	EXISTENT		PROPUȘ		
	SUPRAFATA (mp)	% Din Zona studiu	SUPRAFATA (mp)	% Din Zona studiu	
Loturi teren arabil asimilabil grădinilor de legume din intravilanul localitatilor	13.584,00	35,42%	0,00	0,00%	
Loturi locuire (parcele)	18.568,00	48,41%	30.364,00	79,16%	
Suprafețe parcele locuințe ce se cedează în domeniul public pentru constituire tronșon extindere str. Castor	0,00	0,00%	1.722,03	4,49%	
De 1797/11 aferent viitoarei extinderi str. Castor	607,00	1,58%	0,00	0,00%	
căi de comunicație rutieră și pietonală	- carosabil	1.856,00	4,84%	2.320,00	6,05%
	- trotuare	1.950,00	5,08%	1.519,76	3,96%
	- Spații verzi de protecție și aliniament stradal	1.790,00	4,67%	2.432,00	6,34%
total LIMITA DE STUDIU	38.356,00	100,00%	38.356,00	100,00%	



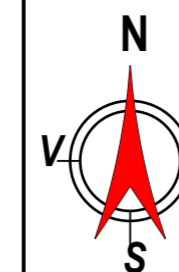
**ZONIFICARE FUNCTIONALA:
UNITATI FUNCTIONALE:**

- L- UNITATE FUNCTIONALA PENTRU ZONA DE LOCUINTE
- C- UNITATE FUNCTIONALA PENTRU CAI DE COMUNICATII

SUBUNITATI FUNCTIONALE:

- L1- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTE EXISTENTE VECHI str. Castor, Privighetorii, V. Eftimiu: PARCELE DE CURȚI CONSTRUCȚII
 - L2- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTE EXISTENTE str. Privighetorii nr. impare: PARCELE DE CURȚI CONSTRUCȚII
 - L3- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTE EXISTENTE str. Castor nr. impare: PARCELE DE CURȚI CONSTRUCȚII
 - L4- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE sau in condominiu, cu regim mic de inaltime P+1- PROPUȘ PRIN PUZ "Locuințe de serviciu" aprobat prin HCLM 260/2011: PARCELE DE CURȚI CONSTRUCȚII
 - L5- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE, cu regim mic de inaltime P...P+2+Ph- PROPUȘ PRIN PUZ "Construire locuințe colective S+P+2E+Ph" aprobat 2013: PARCELE DE CURȚI CONSTRUCȚII
 - L6- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALA, cu regim mic de inaltime P...P+2- PROPUȘ PRIN PREZENTUL PUZ: PARCELA DE CURȚI CONSTRUCȚII
 - L7- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINIU, cu regim mic de inaltime P...P+2: PARCELE ARABIL IN INTRAVILAN (ASIMILATE DESTINATIEI GRADINILOR DE LEGUME) CE VOR DEVENI CURȚI CONSTRUCȚII IN URMA CERERILOR PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUIRII CONFORM PREZENTULUI PUZ
- Nota: Orice schimbare privind amplasarea in cadrul parcelei fata de limitele laterale și posterioara ale acesteia, se va realiza in urma elaborării și aprobării unui PUD;
Schimbarea destinației, a regimului de inaltime, a retragerii fata de aliniament, se vor realiza in urma elaborării și aprobării de PUZ.

- C1- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA: str. Castor EXISTENTA
- C2- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA: str. Castor PROPUȘA
- C3- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA: str. VICTOR EFTIMIU PROPUȘA
- C4- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA: str. PRIVIGHETORII EXISTENTA și REORGANIZATA
- C5- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA: str. AL. ODOBESCU EXISTENTA



P.U.Z. Plan urbanistic zonal

CONSTRUIRE LOCUINȚA UNIFAMILIALA, STR. CASTOR F.N., ARAD

02

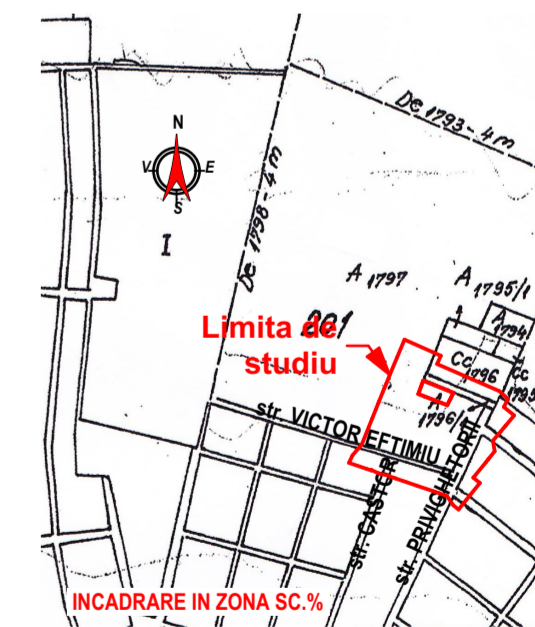
REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA: reprezentari și notatii

- LIMITA ZONA DE STUDIU, conform Aviz de oportunitate nr. 20/03.10.2013 emis de catre Primaria Municipiului Arad
- LIMITA PROPRIETATE STUDIATA- str. Castor FN, ARAD, nr. cad. 6528, nr. top 201.1797/1 S= 1500,00 mp conf. Extras CF
- TEREN ARABIL INTRAVILAN EXISTENT DESTINAT CONSTRUCȚIILOR DE LOCUINTE cu regim maxim de inaltime P+2
- TEREN PENTRU CONSTRUCȚII LOCUINTE INDIVIDUALE sau in condominiu, cu regim mic de inaltime P...P+2- EXISTENTE
- TEREN PENTRU CONSTRUCȚII LOCUINTE cu regim mic de inaltime P...P+2+Ph- PROPUȘ PRIN planuri urbanistice aprobate anterior prezentului PUZ
- SUPRAFATA EDIFICABILA A PARCELEI- PROPUȘ prin planuri urbanistice aprobate anterior și prin prezentul PUZ
- LIMITA EDIFICABILA A PARCELEI conf. prezentul PUZ
- RETRAGERI MAXIME FATA DE ALINIAMENT pentru constructii noi: 8,00 m conform PUZ
- ACCES CAROSABILE SI PIETONALE
- CAROSABIL EXISTENT- strat uzura asfaltic
- TROTUARE / PLATFORME PIETONALE EXISTENTE
- SPATII VERZI DE PROTECTIE SI ALINIAMENT STRADAL- EXISTENTE
- ZONA DE PROTECTIE CONDUCTE SUBTERANE APE INDUSTRIALE- EXISTENTE
- TEREN ASUPRA CARUIA SE INSTIUIE INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE, DATORITA FORMEI IN CAZUL IN CARE ACESTA VA FI ALIPIT UNEI/UNOR PARCELE, INTERDICTIA TEMPORARA DE CONSTRUIRE ISI PIERDE EFECTUL

NOTA:

Din situatia cadastrala existenta și prin Reglementarile propuse loturilor cu frontul stradal pe str. Castor, rezulta necesitatea cedării in domeniul public a unei suprafețe de teren aferenta viitoarei strazi.

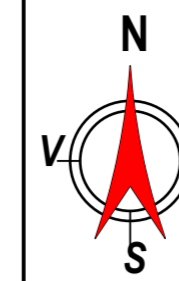


INDICATORII URBANISTICI

- in zona de studiu:
- POT maxim admis= 40,00%
- CUT maxim admis= 0,95
- REGIM MAXIM DE INALTIME PENTRU CONSTRUCȚIILE VIITOARE DIN ZONA DE STUDIU: (S)+P+2, coroborat cu regimul de amplasare in interiorul parcelei

Această documentație este proprietatea intelectuală a arh. Ciprian-Marian POPESCU și a arh. Cornelia-Silvia TUDOR și intră sub incidența legii dreptului de autor. Reproducerea, copierea sau multiplicarea parțială sau în totalitate a documentației se poate face doar cu acordul scris conform legii.

VERIFICATOR/EXPERT	NUME:	SEMNTATURA:	CERINTA:	REFERAT/EXPERTIZA NR. DATA
	Ciprian-Marian POPESCU			
	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA			
	calea Circumvalațiunii, nr.34, ap.9, TIMISOARA 300682			
	tel. +40728045884 fax. +40356 814649			
Coord. urbanism	arh. Cornelia Silvia TUDOR	Scara:	1:1000	Beneficiar:
Ser proiect/PROIECTAT:	arh. Ciprian-Marian POPESCU	Data:	sept. 2013	LUNGU ALEXANDRU-CONSTANTIN și sotia LUNGU BIANCA GEORGIANA
DESENAT:	arh. Ciprian-Marian POPESCU			Titlul proiectului: CONSTRUIRE LOCUINȚA UNIFAMILIALA str. Castor FN, ARAD
				Faza: PUZ
				Titlul planșei: REGLEMENTARI URBANISTICE
				Planșă nr. 02



P.U.Z. Plan urbanistic zonal

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, STR. CASTOR F.N., ARAD

03

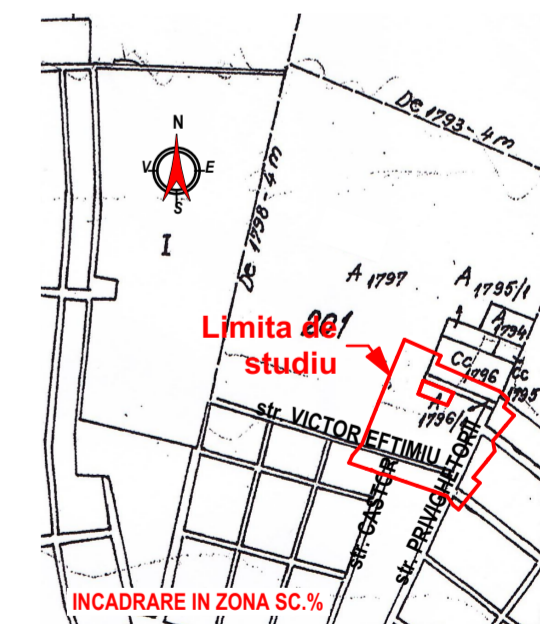
REGLEMENTARI EDILITARE

LEGENDA: reprezentari si notatii

- LIMITA ZONA DE STUDIU, conform Aviz de oportunitate nr. 20/03.10.2013 emis de catre Primaria Municipiului Arad
- LIMITA PROPRIETATE STUDIATA- str. Castor FN, ARAD, nr. cad. 6528, nr. top 201.1797/1 S= 1500,00 mp conf. Extras CF
- SUPRAFATA EDIFICABILA A PARCELEI- PROPUSE prin planuri urbanistice aprobate anterior si prin prezentul PUZ
- LIMITA EDIFICABILA A PARCELEI conf. prezentul PUZ
- RETRAGERI MAXIME FATA DE ALINIAMENT pentru constructii noi: 8,00 m conform PUZ
- ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE
- CAROSABIL EXISTENT- strat uzura asfaltic
- TROTUARE / PLATFORME PIETONALE EXISTENTE
- SPATII VERZI DE PROTECTIE SI ALINIAMENT STRADAL- EXISTENTE
- ZONA DE PROTECTIE CONDUCTE SUBTERANE APE INDUSTRIALE- EXISTENTE
- TEREN ASUPRA CARUIA SE INSTITUIE INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE, DATORITA FORMEI IN CAZUL IN CARE ACESTA VA FI ALIPIT UNEI/UNOR PARCELE, INTERDICTIA TEMPORARA DE CONSTRUIRE ISI PIERDE EFECTUL

NOTA:

Din situatia cadastrala existenta si prin Reglementarile propuse loturilor cu frontul stradal pe str. Castor, rezulta necesitatea cedarii in domeniul public a unei suprafete de teren aferenta viitoarei strazi.



INDICATORII URBANISTICI

- in zona de studiu:

POT maxim admis= 40,00%

CUT maxim admis= 0,95

REGIM MAXIM DE INALTIME PENTRU CONSTRUCTIILE VIITOARE DIN ZONA DE STUDIU: (S)+P+2, coroborat cu regimul de amplasare in interiorul parcelei

Această documentație este proprietatea intelectuală a arh. Ciprian-Marian POPESCU și a arh. Cornelia-Silvia TUDOR și intră sub incidența legii dreptului de autor. Reproducerea, copierea sau multiplicarea parțială sau în totalitate a documentației se poate face doar cu acordul scris conform legii.

VERIFICATOR/EXPERT	NUME: Ciprian-Marian POPESCU	SEMNTATURA:	CERINTA:	REFERAT/EXPERTIZA NR. DATA
	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA			Beneficiar:
	calea Circumvalatunii, nr.34, ap.9, TIMISOARA 300682 tel. +40728045894 fax. +40356 814649			LUNGU ALEXANDRU-CONSTANTIN si sotia LUNGU BIANCA GEORGIANA
	NUME: arh. Cornelia Silvia TUDOR	SEMNTATURA:	Scara: 1:1000	Faza: PUZ
Coord. urbanism	arh. Ciprian-Marian POPESCU		Data: sept. 2014	Titlul proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA str. Castor FN, ARAD
Set proiect/PROIECTAT:	arh. Ciprian-Marian POPESCU			Titlul plansei: REGLEMENTARI EDILITARE
DESENAT:	arh. Ciprian-Marian POPESCU			Planșa nr. 03



GAZE NATURALE:

- RETEA DISTRIBUTIE GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA - EXISTENTA
- RETEA DISTRIBUTIE GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA - PROPUSA

RETELE ELECTRICE:

- LINIE ELECTRICA AERIANA DISTRIBUTIE JOASA TENSIIUNE SI ILUMINAT STRADAL - EXISTENTA
- LINIE ELECTRICA SUBTERANA DISTRIBUTIE JOASA TENSIIUNE - EXISTENTA
- EXTINDERE RETEA DISTRIBUTIE SUBTERANA - PROPUSA

TELECOMUNICATII:

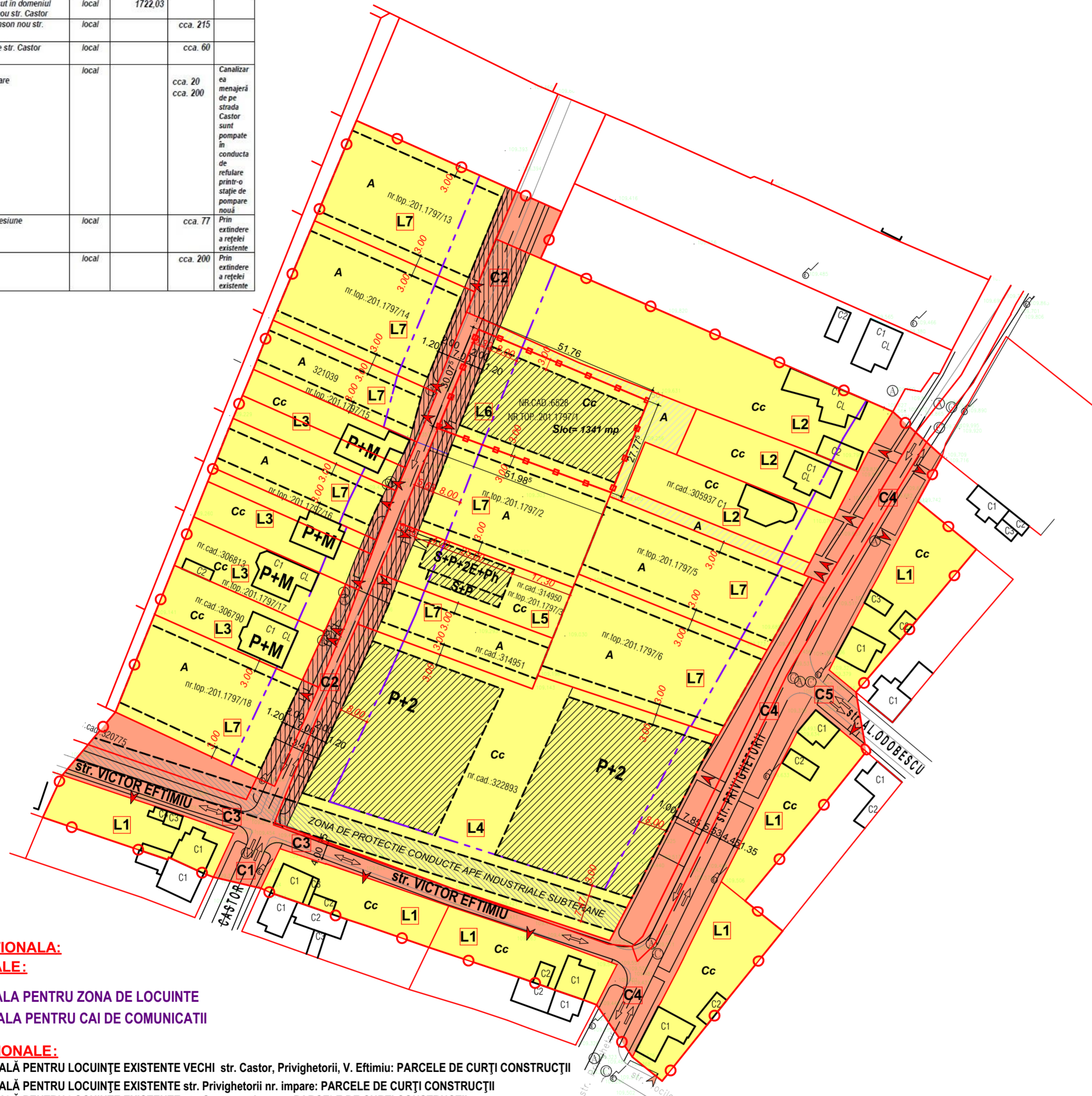
- LINIE AERIANA TELECOMUNICATII - EXISTENTA
- LINIE AERIANA TELECOMUNICATII - PROPUSA

INSTALATII APA-CANAL:

- ARTERA DE APA INDUSTRIALA EXISTENTA
- CONDUCTA DISTRIBUTIE APA POTABILA EXISTENTA
- COLECTOR CANAL MENAJER EXISTENT
- ROBINET DE CONCESIE BRANSAMENT APA EXISTENT
- Cv CAMINE DE VANE APA EXISTENTE
- Ce CAMINE DE VIZITARE CANAL MENAJER EXISTENTE
- CONDUCTA DE DISTRIBUTIE APA POTABILA PROPUSA
- CONDUCTA CANAL MENAJER PROPUSA
- CONDUCTA REFULARE CANAL MENAJER PROPUSA
- Cm CAMINE DE VIZITARE CANAL MENAJER PROPUSE
- SPM STATIE DE POMPARE APA UZATA MENAJERA PROPUSA

TABEL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Tipul de obiectiv de utilitate publica materializat in P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA STR. CASTOR, ARAD	Categ. de Interes	Dimensiuni m.p.	Lungimi m.l.	observatii
1 Strazi noi create in Zona de studiu - str. Castor categ. III - Carosabil - Trotuare - Spatii verzi	local	1340,00 495,00 555,00	190	
2 Teren privat ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public pentru constituirea tronsonului nou str. Castor	local	1722,03		
3 Rețea alim. energie electrică 0,4 kV- tronson nou str. Castor	local		cca. 215	
4 Rețea alimentare apă potabilă- extindere str. Castor	local		cca. 60	
5 Rețea canalizare - ape uzate menajere- conductă refulare - ape uzate menajere	local		cca. 20 cca. 200	Canalizarea menajeră de pe strada Castor sunt pompate in conducta de refulare printr-o stație de pompare nouă
6 Rețea alimentare gaze naturale joasă presiune	local		cca. 77	Prin extindere a rețelei existente
7 Rețele telecomunicații	local		cca. 200	Prin extindere a rețelei existente



**ZONIFICARE FUNCTIONALA:
UNITATI FUNCTIONALE:**

- L- UNITATE FUNCTIONALA PENTRU ZONA DE LOCUINTE
- C- UNITATE FUNCTIONALA PENTRU CAI DE COMUNICATII

SUBUNITATI FUNCTIONALE:

- L1- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTE EXISTENTE VECHI str. Castor, Privighetorii, V. Eftimiu: PARCELE DE CURTI CONSTRUCTII
 - L2- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTE EXISTENTE str. Privighetorii nr. impare: PARCELE DE CURTI CONSTRUCTII
 - L3- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTE EXISTENTE str. Castor nr. impare: PARCELE DE CURTI CONSTRUCTII
 - L4- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE sau in condominiu, cu regim mic de inaltime P+1- PROPUSE PRIN PUZ "Locuinte de serviciu" aprobat prin HCLM 260/2011: PARCELE DE CURTI CONSTRUCTII
 - L5- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE, cu regim mic de inaltime P...P+2+Ph- PROPUSE PRIN PUZ "Construire locuinte colective S+P+2E+Ph" aprobat 2013: PARCELE DE CURTI CONSTRUCTII
 - L6- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTA INDIVIDUALA, cu regim mic de inaltime P...P+2- PROPUSE PRIN PREZENTUL PUZ: PARCELA DE CURTI CONSTRUCTII
 - L7- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINIIL, cu regim mic de inaltime P...P+2: PARCELE ARABIL IN INTRAVILAN (ASIMILATE DESTINATIEI GRADINILOR DE LEGUME) CE VOR DEVENI CURTI CONSTRUCTII IN URMA CERERILOR PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUIRII CONFORM PREZENTULUI PUZ
- Nota: Orice schimbare privind amplasarea in cadrul parcelei fata de limitele laterale si posterioara ale acesteia, se va realiza in urma elaborarii si aprobarii unui PUD;
Schimbarea destinatiei, a regimului de inaltime, a retragerii fata de aliniament, se vor realiza in urma elaborarii si aprobarii de PUZ.

- C1- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA: str. Castor EXISTENTA
- C2- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA: str. Castor PROPUSA
- C3- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA: str. VICTOR EFTIMIU PROPUSA
- C4- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA: str. PRIVIGHETORII EXISTENTA si REORGANIZATA
- C5- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA: str. AL. ODOBESCU EXISTENTA



P.U.Z. Plan urbanistic zonal
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, STR. CASTOR F.N., ARAD

04

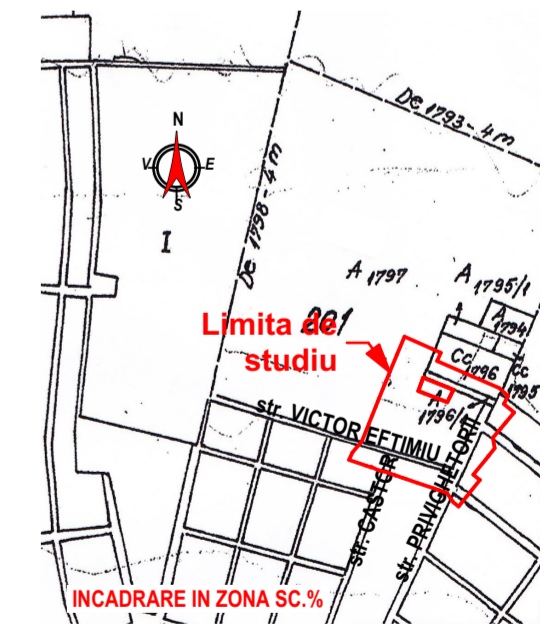
**OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
CIRCULATIA TERENURILOR**

LEGENDA: reprezentari si notatii

- LIMITA ZONA DE STUDIU, conform Aviz de oportunitate nr. 20/03.10.2013 emis de catre Primaria Municipiului Arad
- LIMITA PROPRIETATE STUDIATA- str. Castor FN, ARAD, nr. cad. 6528, nr. top 201.1797/1 S= 1500,00 mp conf. Extras CF
- PROPRIETATI PRIVATE ALE PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- DOMENIUL PUBLIC: carosabil, spatii verzi de aliniament si protectie, trotuare
- TEREN CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU CONSTITUIRE TRONSON EXTINDERE STRADA CASTOR
- SUPRAFATA EDIFICABILA A PARCELEI- PROPUSE prin planuri urbanistice aprobate anterior si prin prezentul PUZ
- LIMITA EDIFICABILA A PARCELEI conf. prezentul PUZ
- RETRAGERI MAXIME FATA DE ALINIAMENT pentru constructii noi: 8,00 m conform PUZ
- ACCES CAROSABILE SI PIETONALE
- ZONA DE PROTECTIE CONDUCTE SUBTERANE APE INDUSTRIALE- EXISTENTE
- TEREN ASUPRA CARUI SE INSTITUIE INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE, DATORITA FORMEI. IN CAZUL IN CARE ACESTA VA FI ALIPIT UNEI/UNOR PARCELE, INTERDICTIA TEMPORARA DE CONSTRUIRE ISI PIERDE EFECTUL

NOTA:

Din situatia cadastrala existenta si prin Reglementarile propuse loturilor cu frontul stradal pe str. Castor, rezulta necesitatea cedarii in domeniul public a unei suprafete de teren aferenta viitoarei strazi.



INDICATORII URBANISTICI

- in zona de studiu:

- POT maxim admis= 40,00%
- CUT maxim admis= 0,95
- REGIM MAXIM DE INALTIME PENTRU CONSTRUCTIILE VIITOARE DIN ZONA DE STUDIU: (S)+P+2, coroborat cu regimul de amplasare in interiorul parcelei

Aceasta documentatie este proprietatea intelectuala a arh. Ciprian-Marian POPESCU si a arh. Cornelia-Silvia TUDOR si intra sub incidenta legii dreptului de autor. Reproducerea, copierea sau multiplicarea partiala sau in totalitate a documentatiei se poate face doar cu acordul scris conform legii.

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME:	SEMNTATURA:	CERINTA:	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
	Ciprian-Marian POPESCU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA calea Circumvalatiunii, nr.34, ap.9, TIMISOARA 300682 tel. +40728045884 fax. +40356 814649			Beneficiar: LUNGU ALEXANDRU-CONSTANTIN si sotia LUNGU BIANCA GEORGIANA
			Scara: 1:1000	Proiect nr.: 032/2013
Coord. urbanism	arh. Cornelia Silvia TUDOR			Faza: PUZ
Ser. proiect/ PROIECTAT:	arh. Ciprian-Marian POPESCU		Data: sept. 2013	Planşa nr. 04
DESENAT:	arh. Ciprian-Marian POPESCU			Titlul plansei: OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA CIRCULATIA TERENURILOR



P.U.Z. Plan urbanistic zonal

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, STR. CASTOR F.N., ARAD

05

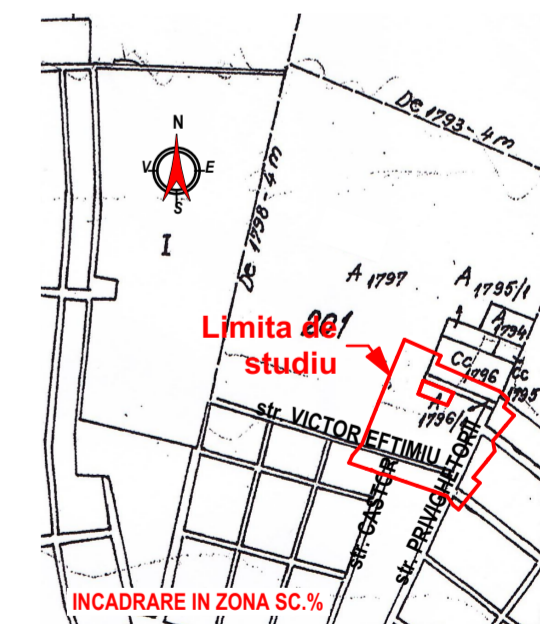
POSSIBILITATI DE MOBILARE

LEGENDA: reprezentari si notatii

- LIMITA ZONA DE STUDIU, conform Aviz de oportunitate nr. 20/03.10.2013 emis de catre Primaria Municipiului Arad
- LIMITA PROPRIETATE STUDIATA- str. Castor FN, ARAD, nr. cad. 6528, nr. top 201.1797/1 S= 1500,00 mp conf. Extras CF
- TEREN PENTRU CONSTRUCTII LOCUINTE INDIVIDUALE sau in condominiu, cu regim mic de inaltime P...P+2- EXISTENTE SI PROPUSE
- LIMITA EDIFICABILA A PARCELI conf. prezentul PUZ
- RETRAGERI MAXIME FATA DE ALINIAMENT pentru constructii noi: 8,00 m conform PUZ
- ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE
- CAROSABIL EXISTENT- strat uzura asfaltic
- TROTUARE / PLATFORME PIETONALE EXISTENTE
- SPATII VERZI DE PROTECTIE SI ALINIAMENT STRADAL- EXISTENTE
- ZONA DE PROTECTIE CONDUCTE SUBTERANE APE INDUSTRIALE- EXISTENTE
- TEREN ASUPRA CARUIA SE INSTITUIE INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE, DATORITA FORMEI. IN CAZUL IN CARE ACESTA VA FI ALIPIT UNEI/UNOR PARCELE, INTERDICTIA TEMPORARA DE CONSTRUIRE ISI PIERDE EFECTUL

NOTA:

Din situatia cadastrala existenta si prin Reglementarile propuse loturilor cu frontul stradal pe str. Castor, rezulta necesitatea cedarii in domeniul public a unei suprafete de teren aferenta viitoarei strazi.



INDICATORII URBANISTICI

- in zona de studiu:

POT maxim admis= 40,00%

CUT maxim admis= 0,95

REGIM MAXIM DE INALTIME PENTRU CONSTRUCTIILE VIITOARE DIN ZONA DE STUDIU: (S)+P+2, coroborat cu regimul de amplasare in interiorul parcelei

Această documentație este proprietatea intelectuală a arh. Ciprian-Marian POPESCU și a arh. Cornelia-Silvia TUDOR și intră sub incidența legii dreptului de autor. Reproducerea, copierea sau multiplicarea parțială sau în totalitate a documentației se poate face doar cu acordul scris conform legii.

VERIFICATOR/EXPERT	NUME:	SEMNTATURA:	CERINTA:	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
	Ciprian-Marian POPESCU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA calea Circumvalatunii, nr.34, ap.9, TIMISOARA 300682 tel. +40728045884 fax. +40356 814649			Beneficiar: LUNGU ALEXANDRU-CONSTANTIN și sotia LUNGU BIANCA GEORGIANA
			Scara: 1:1000	Proiect nr.: 032/2013
Coord. urbanism	arh. Cornelia Silvia TUDOR			Faza: PUZ
Ser proiect/PROIECTAT:	arh. Ciprian-Marian POPESCU		Data: sept. 2013	Planșa nr. 05
DESENAT:	arh. Ciprian-Marian POPESCU			Titlul planșei: POSIBILITATI DE MOBILARE



ZONIFICARE FUNCTIONALA: UNITATI FUNCTIONALE:

- L- UNITATE FUNCTIONALA PENTRU ZONA DE LOCUINTE
- C- UNITATE FUNCTIONALA PENTRU CAI DE COMUNICATII

SUBUNITATI FUNCTIONALE:

- L1- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTE EXISTENTE VECHI str. Castor, Privighetorii, V. Eftimiu: PARCELE DE CURTI CONSTRUCTII
 - L2- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTE EXISTENTE str. Privighetorii nr. impare: PARCELE DE CURTI CONSTRUCTII
 - L3- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTE EXISTENTE str. Castor nr. impare: PARCELE DE CURTI CONSTRUCTII
 - L4- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE sau in condominiu, cu regim mic de inaltime P+1- PROPUSE PRIN PUZ "Locuinte de serviciu" aprobat prin HCLM 260/2011: PARCELE DE CURTI CONSTRUCTII
 - L5- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE, cu regim mic de inaltime P...P+2+Ph- PROPUSE PRIN PUZ "Construire locuinte colective S+P+2E+Ph" aprobat 2013: PARCELE DE CURTI CONSTRUCTII
 - L6- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTA INDIVIDUALA, cu regim mic de inaltime P...P+2- PROPUSE PRIN PREZENTUL PUZ: PARCELA DE CURTI CONSTRUCTII
 - L7- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINIIL, cu regim mic de inaltime P...P+2: PARCELE ARABIL IN INTRAVILAN (ASIMILATE DESTINATIEI GRADINILOR DE LEGUME) CE VOR DEVENI CURTI CONSTRUCTII IN URMA CERERILOR PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUIRII CONFORM PREZENTULUI PUZ
- Nota: Orice schimbare privind amplasarea in cadrul parcelei fata de limitele laterale si posterioara ale acesteia, se va realiza in urma elaborarii si aprobarii unui PUD;
Schimbarea destinatiei, a regimului de inaltime, a retragerii fata de aliniament, se vor realiza in urma elaborarii si aprobarii de PUZ.

- C1- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA: str. Castor EXISTENTA
- C2- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA: str. Castor PROPUSA
- C3- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA: str. VICTOR EFTIMIU PROPUSA
- C4- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA: str. PRIVIGHETORII EXISTENTA si REORGANIZATA
- C5- SUBUNITATE FUNCTIONALA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA: str. AL. ODOBESCU EXISTENTA