

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.:	22 / 2018
Faza:	P.U.Z.
Denumire proiect:	PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE
Conținut volum:	PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE
Amplasament:	Mun. Arad, zona Gai , Str. Fagului 41-43 și 45, Cf. nr.319434 Arad și Cf.328109Arad.
Beneficiar:	Selegean Radu Daniel, Selegean Monica Georgeta Sarbu Mihai, Ardelean Lia
Adresa:	mun. Arad, Str. Stefan Tenetchi, Nr.35

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Doriana BALOGH

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: arh.Szarvas Raul

arh. Doriana BALOGH R.U.R – D E
ing.Cătalin Jescu

Instalații sanitare exterioare:

ing.Cristian Pui

Instalații electrice:

ing.Adrian Prahoveanu

Sistematizare verticală drumuri:

Întocmit: arh. Szarvzs Raul

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

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

Certificat de Urbanism Nr. 1647 din 23.iul.2018

Copie CI

Copie împuternicire notarială

Extras de Carte Funciară 319434 Arad și 328109 Arad

Aviz de oportunitate nr. 28 din 06.11. 2018

Raportul informării publicului etapa 1, nr.73603/A6/5.11.2018

Raportul informării publicului etapa 2, nr. 1395/16.04.2019

Acord nr. 6153/23.04.2019 Compania de Apă Arad - alimentare cu apă/canal

Aviz de amplasament Enel Distribuție Banat nr. 261557565/10.04.2019

Aviz de amplasament Telekom nr. 114/04.04.2019

Aviz de principiu Delgaz Grid SA 21/77444/07.05.2019

Decizi etapei de încadrare APM Arad nr. 11259/21.06.2019

Notificare DSP Arad nr. 351/19.04.2019

Aviz ISU Arad "Vasile Goldiș" PSI nr. 917/19/SU-AR/10.05.2019

Aviz ISU Arad "Vasile Goldiș" PC nr. 1414/19/SU-AR/10.05.2019

Aviz de principiu I.P.J. Arad - Serviciul rutier nr. 203 611/15.04.2019

Aviz de principiu Primaria Arad Direcția Edilitară Serviciul Întreținere și reparații Căi de

Comunicații Terestre nr. 30106/T6/17.05.2019

Aviz de principiu Autoritatea aeronautică civilă Română nr. 14894/03.05.2019

Aviz de gospodărire a apelor nr. 40/08.05.2019

Aviz ANIF Arad nr. 75/24.04.2019

Aviz OCPI PV recepție nr. 2085/2018

V. STUDIU GEOTEHNIC

VI. MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

VII. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VIII. PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

B. PIESE DESENATE:

- | | |
|--|------|
| 1. INCADRARE IN TERITORIU | 00 A |
| 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ | 01 A |
| 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE | 02 A |
| 4. REGLEMENTĂRI EDILITARE | 03 A |
| 5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | 04 A |
| 6. ILUSTRARE URBANISTICA | 05A |

Întocmit,

arh. Szarvas Raul

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA PROIECTULUI	PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, Strada Fagului nr. 41-43 și 45
BENEFICIAR	SELEGEAN RADU DANIEL, SELEGEAN MONICA GEORGETA, SÂRB MIHAI, ARDELEAN LIA
FAZA	Plan Urbanistic Zonal
DATA ELABORĂRII	Jan. 2019

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor Selegean Radu Daniel, Selegean Monica Georgeta, Sarb Mihai, Ardelean Lia. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1647 din 23.07.2018, eliberat de Primăria Municipiului Arad, pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Arad, cartier Gai, având o suprafață de **10.456 mp** (7.038 mp + 3.418 mp) conform Extraselor de Carte Funciară nr. 319434 Arad și 328109 Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construcții noi: locuințe izolate sau cuplate S+P, S+P+1/ S+P+M, S+P+1E
- dotări tehnico-edilitare (rețea alimentare apă, rețea canalizare, rețea alimentare gaze, rețea alimentare energie electrică, etc.)
- sistematizarea verticală a terenului
- drumuri, platforme carosabile / parcaje de incintă, alei pietonale
- spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale
- împrejmuire terenuri
- amenajare zone verzi.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Arad, Cartier Gai, Strada Fagului nr. 41-43, 45.

Prevederile PUG – UTR 24 pentru această zonă sunt:

- funcțiunea dominantă a zonei: locuire, zonă rezidențială cu clădiri de tip urban
- funcțiuni complementare admise zonei: spații comerciale și prestări servicii, zone verzi, căi comunicație și rețele, tehnico-edilitare
- utilizări premise cu condiții: spații comerciale și prestări servicii
- interdicții permanente: unități industriale/ agricole/ depozitare poluante
- retragere de la frontul stradal: 3,00 m ÷ 5,00 m

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

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Cartierul Gai este amplasat în nord-vestul Mun, Arad, la 5 km față de centrul orașului, fiind inițial o comună cu o suprafață relativ mare. În urma dezvoltării urbane, suprafața administrativă a Gaiului s-a restrâns, mai ales prin crearea de noi cartiere: Poltura (Duca), Bujac, Șega. În prezent cartierul se întinde pe o suprafață de 720 ha, din care 390 ha este ocupată cu locuințe, străzi, piețe, etc. Până în prezent, nu se cunosc date precise privind înființarea și alipirea cartierului Gai la orașul Arad, aceasta având loc după anii 1930.

Zona rezidențială a cartierului a cunoscut o importantă dezvoltare în ultimii 20 ani. Zona studiată are destinație rezidențială, categoria de folosință curți construcții în intravilan.

2.2. Încadrarea în localitate

Incinta studiată este formată din două parcele adiacente străzii Fagului, într-o zonă de locuințe individuale, fiind caracterizată de construcții rezidențiale de tip urban.

Zona este accesibilă direct dinspre strada Fagului.

Vecinătățile terenului sunt:

- sud: zonă rezidențială – locuințe individuale
- nord: zonă rezidențială – locuințe individuale
- vest: zonă rezidențială – locuințe individuale (Str. Dunării)
- est: Strada Fagului și zonă rezidențială

2.3. Elemente ale cadrului natural

În prezent, pe terenul studiat, în suprafață totală de 10.456 mp, există construcții care se mențin (locuință P și anexe pe Str. Fagului nr. 45) și un corp de clădire (locuință P) situat la nr. 41-43 în curs de desființare, în baza Autorizației de desființare nr. 673 din 03.07.2018. Cele două parcele studiate sunt folosite preponderant ca și grădini ale locuințelor existente la frontul stradal.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 107,00 NMN (est, spre Str. Fagului) și 104,53 NMN (vest, spre canalul de desecare).

Terenul prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, și anume căderea de nivel de 2,50 m începând din zona estică (Str. Fagului) înspre vest (canal de desecare), a rețelilor hidrografice – existența canalelor de desecare de la vest și, partial, la sud (Cn. top 3821), dar nu și din punct de vedere al condițiilor geotehnice și al riscurilor naturale.

Zona nu prezintă risc de alunecări de teren.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul a $0,20 \div 0,50$ m, prezentând o ușoară pantă pe direcția est-vest, partea mai ridicată situându-se la frontul străzii Fagului, având stabilitatea generală asigurată.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca. 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafață, de cca 250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen), prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masă, de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

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

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la 0,6 – 0,7 m
- praf argilos cafeniu plastic vârtos cu trecere la praf nisipos argilos cafeniu, sub 1,2 m spre nisip prăfos cafeniu plastic vârtos până la 1,5 m
- nisip fin cafeniu gălbui până la 2,1 m și nisip grosier cafeniu cenușiu cu pietriș și liant în masă până la 2,9 m
- nisip cu pietriș cafeniu ruginiu cenușiu, uneori cu intercalații argiloase până la adâncimea de investigare.

Nivelul apelor subterane: apare la adâncimi de 4,5 – 5,0 m față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

Recomandări:

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, până la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,2 m, pe stratul de nisip prăfos cafeniu plastic vîrtos.

2.4. Circulația

Cartierul Gai are o tramă stradală rectangulară. Artera principală este formată de DN 7 (Str. Ștefan Tenețchi). Str. Fagului asigură accesul la loturile studiate, este o stradă perpendiculară pe Str. Ștefan Tenețchi, având prospectul de cca. 19 m lățime. Carosabilul Str. Fagului are îmbrăcăminte asfaltică și câte o bandă de circulație pe sens.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "curți construcții", "căi de comunicație" și "canale desecare" în intravilan.

Locuințele sunt de regulă amplasate la frontul stradal, cu fronton. Anexele se desfășoară în prelungirea locuințelor.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă și cea propusă.

De-a lungul străzii Fagului sunt amenajate spații verzi de protecție a carosabilului, cu o lățime de 5-6m.

În zonă, există o rețea edilitare de transport energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și alimentare cu gaze naturale.

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

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- diferența de nivel dintre Str. Fagului la est și canalul de desecare existent la vest (2,50 m), aspect care va crea dificultăți privind modulul de sistematizare a terenului și pantele de curgere ale rețelele de canalizare menajeră propuse, cu descărcare în colectorul de pe Str. Fagului.

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

Pe Str. Fagului există rețea publică de apă potabilă.

2.7.2. Canalizare menajeră

Pe Str. Fagului există rețea publică de canalizare menajeră.

2.7.3. Canalizare pluvială

La vest de incinta studiată există un canal de desecare, respectiv canal top. 3821.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona de amplasament există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale joasă presiune.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Pe Str. Fagului există rețele de energie electrică joasă tensiune. Amplasamentul studiat dispune de bransament la rețeaua electrică de pe Str. Fagului.

2.8. Probleme de mediu

În zonă există fond construit – locuințe individuale – care nu afectează cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 6 km sud de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă și canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale. Apele pluviale pot fi dirijate către canalul de desecare existent la limita vestică a incintei cu propuneri.

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

Din punct de vedere al protecției mediului, **nu s-au remarcat în zonă disfuncționalități.**

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată de extinderea zonei rezidențiale, iar proximitatea zonei industriale, aflată la 1,5 km est, a generat necesitatea de densificare a zonei prin realizarea de noi locuințe. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității, conform PUG aprobat.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale PUG

Prevederile PUG – UTR 24 pentru această zonă sunt: subzona predominant rezidențială

- funcțiunea dominantă a zonei: locuire, zonă rezidențială cu clădiri de tip urban (spațiu locuit + anexe gospodărești), regim de înălțime predominant P, P+1, P+2
- funcțiuni complementare admise zonei: spații comerciale și prestări servicii, zone verzi, căi comunicație și rețele, tehnico-edilitare
- utilizări premise cu condiții: unități industriale nepoluante și agricole nepoluante, funcțiuni compatibile cu locuirea
- interdicții permanente: unități industriale / agricole / depozitare poluante

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat ținând cont de panta lui naturală și pentru racordul carosabil la strada Fagului. Terenurile care fac obiectul PUZ-ului sunt ocupate cu construcții care nu afectează negativ mediul natural. Locuința situată pe Str. Fagului nr. 41-43 este în curs de desființare, în baza Autorizației de desființare nr. 673 din 03.07.2018.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

Se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,20 m, pe stratul de nisip prăfos cafeniu plastic virtos.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 4,50 m – 5,00 m față de cota terenului natural. NH-ul poate prezenta variații de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul în zona de locuințe propusă se realizează din strada Fagului, prin intermediul unui strazi de categoria a IV (conf. STAS 10144/1) racordată la strada Fagului printr-o intersecție în "T".

Strada nou creată s-a propus a se amenaja ca strada de categoria a IV-a cu următoarele elemente geometrice:

- Parte carosabilă 3,50m
- Locuri de parcare adiacente 2,30m
- Trotuar 1,20m
- Zone verzi zone verzi de aliniament lățime 2,30 m, alternate cu spații de manevră și parcaje paralele cu bordura

Din punct de vedere al elementelor geometrice în plan și spațiu strada nou creată se va amenaja în conformitate cu STAS 10144/1-Profiluri transversale, STAS 10144/3 -Elemente geometrice, Stas 10144/2-Trotuare, Alei pietoni și piste de ciclisti, SR 10144/4-Amenajarea intersecțiilor de stazi.

Intersecția cu strada Fagului s-a propus a se amenaja ca intersecție în "T" cu racordarea părții carosabile cu arce de cerc cu raza de 6,00m.

Lucrările rutiere constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a Str. Fagului, cu raze de racordare $R = 6,00\text{ m}$; strada de acces la locuințele propuse va avea

prospectul de 3,50 m, cu o bandă de circulație pe sens și spațiu de manevră de-a lungul părții carosabile, între parcajele propuse paralel cu bordura; fiecare parcelă pentru locuințe va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat în cadrul parcelei;

- amenajarea străzii propuse se va realiza prin alocarea unei suprafețe de cca. 2.034 mp de teren proprietate privată, astfel încât să rezulte o zonă de lățime 7,00 m:

- o carosabil 3,50 m lățime
- o alei pietonale min. 1,20 m pe o parte a drumului
- o zone verzi de aliniament lățime 2,30 m, alternate cu spații de manevră și parcaje paralele cu bordura

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități urbane..

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

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

Circulația interioară-Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile dinspre strada Fagului (pentru locuința care se menține la nr. 45 și pentru drumul de incintă);
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabilă în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe străzile noi s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație asigurând prioritate pentru traficul de pe Strada Fagului.

Structura rutiera propusă pentru strada nou creată va fi realizată cu o îmbracaminte rutieră modernă.

Scurgerea apelor se va realiza prin proiectarea unui sistem de colectare și evacuare racordat la canalizarea orașului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

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

Se propune amplasarea unor construcții cu **funcțiunea dominantă locuire în regim izolat sau cuplat**. **Funcțiunile complementare** acestora sunt: drumuri de incintă, parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. **Funcțiunile admise cu condiții** sunt mic comerț și servicii, dotări complementare locuirii.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: locuințe S+P, S+P+1/ S+P+M, S+P+1E (construcții principale) în regim individual izolat sau cuplat, cu anexe tip garaj, car-port, foisoare, pergole, împrejmuire terenuri
- b) dotări tehnico-edilitare (rețele de-a lungul drumului de incintă propus și bransamente la acestea)
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri, parcaje, alei pietonale
- e) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de **24.400 mp**. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la Str. Fagului
- racord la rețele edilitare apă potabilă, canalizare menjeră, energie electrică și gaze naturale existente pe Str. Fagului.

Zona propusă spre reglementare este compusă din două parcele cu folosința "curți construcții" în intravilan, în suprafață totală de **10.456 mp**. Zona propusă spre reglementare are frontul la Str. Fagului de 38,50 m și adâncimea de 243,30 m.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea indicilor urbanistici în vederea parcelării incintei în **19 loturi**, fără schimbarea destinației existente (rezidențială).

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea rezidențială. Sunt propuse construcții rezidențiale cu regim de înălțime S+P ÷ S+P+1E. Vor fi amenajate un total de **19 parcele pentru locuințe izolate sau cuplate**, astfel:

- **11 parcele** cu frontul stradal de 16,00 m ÷ 20,00 m, dispuse perpendicular pe drumul de incintă propus, la sud de acesta
- **6 parcele** cu frontul stradal de 13,50 m ÷ 15,00 m, dispuse de-a lungul drumului de incintă, accesibile din drumuri de tip fundături dispuse perpendicular pe drumul de incintă principal, la nord de acesta
- **2 parcele** cu frontul stradal spre Str. Fagului, cu acces direct dinspre aceasta.

Suprafața parcelor rezultate va fi de cca. 350 mp ÷ 500 mp.

Incinta va fi deservită de un drum perpendicular pe Str. Fagului, cu prospectul de 3,50 m, având o bandă de circulație pe sens, cu zone destinate parcajelor și supralărgirilor, de lățime 2,30 m, cu alei pietonale de lățime min. 1,20 m și zone verzi dispuse de-a lungul carosabilului, pe o parte a acestuia (spre sud).

Construcții propuse:

A. Locuințe individuale sau cuplate S+P, S+P+1/ S+P+M, S+P+1E

Sc = max. 3.500 mp (Sc mediu locuință = 150 mp, Sc mediu spații garare, anexe/ lot = 40 mp)

Sd = max. 12.500 mp

Locuințele propuse vor avea o structură de rezistență mixtă (zidărie cărămidă și stâlpi beton armat), planșee beton armat, cu acoperiș tip terasă sau cu șarpantă lemn și învelitoare țiglă ceramică sau metalică.

În jurul locuințelor și anexelor propuse se vor realiza alei pietonale. Pe fiecare lot vor fi amenajate parcaje sau garaje, care să asigure min. 1 loc parcare/ parcelă. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 30,00 % din suprafața loturilor rezidențiale, va fi amenajată ca zonă verde.

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 24.440 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Locuințe și amenajări parcele: pietonale, garaje/parcaje	22.698	93,02	16.707,9	68,475
02.	Carosabile propuse	596	2,44	1829,1	7,496
03.	Parcaje și supralărgiri drum incintă	0	0	390	1,598
04.	Platforme carosabile și parcaje	175	0,71	805	3,299
05.	Trotuare/ Alei pietonale	230	0,94	520	2,131
06.	Zone verzi amenajate în cadrul parcelor	0	0	3.137	12,856
07.	Zone verzi amenajate/ compacte în incintă	701	2,87	1011	4,134
TOTAL GENERAL		24.400	100	24.400	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATĂ 10.456 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Locuințe și amenajări parcele: pietonale, garaje/parcaje	10.456	100,00	4.182,4	40,00
02.	Carosabile propuse	-	-	1.233,1	11,79
03.	Parcaje și supralărgiri drum incintă	-	-	390	3,72
04.	Platforme carosabile și parcaje	-	-	913,5	8,73
05.	Alei pietonale	-	-	290	2,77
06.	Zone verzi amenajate în cadrul parcelor	-	-	3.137	30,00
07.	Zone verzi amenajate compacte în incintă	-	-	310	2,96

TOTAL GENERAL	10.456	100	10.456	100
----------------------	---------------	------------	---------------	------------

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	1,97 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,019	1,20

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan Municipiul Arad	Intravilan Municipiul Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 319434 Arad și 328109 Arad	

3.5.1. Sistemizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 107,00 NMN (est, spre Str. Fagului) și 104,53 NMN (vest, spre canalul de desecare). La amenajarea zonei se va urmări panta naturală a terenului, cu egalizarea cotei terenului sistematizat pentru fiecare parcelă rezultată, la cote variabile de-a lungul drumului de incintă.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Sunt propuse locuințe S+P, S+P+1/ S+P+M, S+P+1E, dispuse retras de la frontul stradal al parcelelor rezultate, paralel cu limitele de proprietate.

3.5.3. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal:
 - la frontul stradal spre Str. Fagului pentru cele 2 parcele cu acces direct dinspre Str. Fagului
 - la minim 5,00 m față de limita de proprietate pentru cele 11 parcele amplasate la sud de drumul de incintă
 - la min. 6,00 m față de limita de proprietate pentru cele 6 parcele amplasate la nord de drumul de incintă
 - construcțiile de tip car-port/ structuri ușoare pot fi amplasate până pe limita frontului stradal
- spre limitele laterale ale parcelelor rezultate:
 - locuințe individuale izolate: la minim 1,00 m față de una dintre limitele laterale de proprietate, respectiv la min. 3,00 m față de cealaltă limită, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, pentru cele 11 parcele amplasate la sud de drumul de incintă
 - locuințe individuale cuplate, amplasate cu o latură pe mezuină: la min. 3,00 m față de cealaltă limită de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, pentru cele 11 parcele amplasate la sud de drumul de incintă
 - la min.2,00 m față de limita de proprietate nordică, respectiv la min. 3,00 m față de limita de proprietate adiacentă drumului principal de incintă, pentru cele 6 parcele amplasate la nord de drumul de incintă
 - construcțiile de tip garaj sau car-port pot fi amplasate pe o limită laterală de proprietate, cu acordul vecinilor afectați

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru locuințe individuale: S+P, S+P+1/ S+P+M, S+P+1E, respectiv max. 6,50 m la cornișă și max. 9,00 m la coamă, față de cota ± 0,00.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

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

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înnierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire, într-un procent de minim 30,00 % pentru funcțiunea rezidențială, conform conform HGR 525/1996 actualizată. De asemenea, se prevede realizarea unui spațiu verde compact cu loc de joacă pentru copii, amplasat în zona vestică a incintei reglementate.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua de apă potabilă existentă pe Str. Fagului.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatorii din incinta reglementată se va realiza printr-o conductă de distribuție din polietilenă PE-ID DN 100mm, montată subteran în afara carosabilului.

Conducta de distribuție va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă.

Racordul locuințelor la rețeaua de distribuție propusă se va face prin cămine de apometru dimensionate corespunzător, în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare obiectiv în parte, căminele de apometru fiind dispuse conform planului de situație propus, în zona frontului stradal la limita fiecărei parcele.

Astfel, pentru parcela studiată, se propune montarea unei conducte din polietilenă DN 100mm care este dimensionată atât pentru asigurarea consumului de apă menajer, cât și pentru alimentarea cu apă a hidranților exteriori.

3.6.1.1. Instalații de stingere incendiu cu hidranți exteriori

Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

Astfel, pentru parcela studiată, se propune montarea a 2 hidranți exteriori supraterani, Dn80, fiecare asigurând debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118/2, pentru centre populate până în 5.000 locuitori).

Hidranții se vor monta la o distanță de 100 m unul față de celălalt și vor fi alimentați din rețeaua de distribuție apă potabilă.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer rezultate de la obiectele sanitare montate în locuințele propuse, se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți, în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Colectarea și evacuarea apei uzate de la obiectele sanitare din imobile se va face la interior prin tuburi din polietilenă cu mufă și garnitură de cauciuc, dirijate spre căminele menajere propuse a se realiza la exterior.

Conductele de canalizare menajeră de la exterior vor fi din tuburi din PVC SN 4 pentru scurgere, cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare, montate îngropat sub adâncimea de îngheț, pe un strat de nisip de 10 cm grosime, după care se vor acoperi cu un strat de nisip de 10 cm grosime.

În incinta imobilelor se vor monta cămine pentru inspecție și curățire, din polietilenă sau PVC, cu capace și ramă din fontă necarosabile, iar pentru racordul la rețeaua de canalizare s-au prevăzut cămine de vizitare, acoperite cu capace carosabile.

Apele menajere vor fi dirijate la rețeaua stradală nou propusă, urmând ca acestea să fie dirijate către rețeaua de canalizare menajeră existentă pe Str. Fagului.

Rețeaua stradală de canalizare menajeră va fi echipată cu cămine de vizitare și control din beton armat STAS 2448-73 dispuse la o distanță maximă de 30 m unul față de altul, fiind prevăzute cu capace din fontă. Montarea conductelor de canalizare se va face la o distanță de cel puțin 3,00 m față de fundațiile clădirilor propuse.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișuri sunt colectate prin conducte din PVC-SN4 și cămine de canalizare și sunt dirijate spre canalul de desecare de la vest de amplasament.

Apele pluviale provenite de pe parcaje și drumul de incintă se vor prelua prin rigole carosabile și printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și vor fi dirijate gravitațional spre canalul de desecare de la vest de amplasament.

Apele pluviale potențial impurificate de pe platformele cu circulație auto se vor pre-epura într-un separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent, după care vor fi evacuate în canalul de desecare.

Toate apele evacuate în canalul de desecare și cele evacuate pe spații verzi vor fi conform NTPA 001/2002.

Conductele de canalizare se vor monta îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm, sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

În zona de amplasament există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale.

Energia termică necesară încălzirii locuințelor va fi furnizată de centrale termice cu funcționare pe combustibil gazos. În spațiile locuințelor propuse se va asigura temperatura de 21-22°C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

În apropierea zonei studiate există o linie electrică de joasă tensiune.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se propune a se face de la rețeaua de distribuție de energie electrică aeriană de joasă tensiune, prin intermediul unui post de transformare ce va fi montat pe sol în zona mediană a incintei studiate.

Din postul de transformare se propune a se realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune, prin cabluri electrice montate subteran până la firida de bransament, amplasată la limita de proprietate a fiecărei parcele.

În zona studiată sunt propuse 19 locuințe unifamiliale. Pentru fiecare locuință se consideră o putere instalată de 10 kW.

Calcul putere instalată și putere absorbită:

$$P_i = 19 \text{ locuințe} \times 10 \text{ kW} / \text{locuință} = 190 \text{ kW}$$

$$P_a = P_i \times K_s = 190 \text{ kW} \times 0,55 = 104,50 \text{ kW}$$

$$K_s = 0,55 - \text{coeficient de simultaneitate.}$$

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție 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 aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

3.6.7. Gospodărie comunală

Parcelele propuse vor avea amenajate câte o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă nu există transport în comun.

În incinte vor fi amenajate min. un loc parcare (garare) / unitate locativă.

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;

- sursele de apă menajeră sunt colectate în sisteme inelare și deversate în rețeaua de canalizare a municipiului
- sursele de apă pluvială de pe platformele carosabile sunt colectate și deversate ca ape convențional curate în rețeaua canalul de desecare top. 3821
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;
- poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – drumul județean DN7 existent la sud de Str. Fagulului – dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

3.7.3. Apele uzate

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădiri se va face gravitațional în rețeaua de canalizare existentă pe Str. Fagulului.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În jud. Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul municipiului, cu utilaje adecvate. Pentru incinte se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc. Deasemenea se va amenaja și platformă gospodărească-pentru pubele, dotată cu robinet spalare și racord la canalizare menajeră propusă, aceasta se va amplasa la min 10,00 m față de locuințe.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de către firma RETIM.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul. În incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 30,00 %.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Incinta studiată se află în intravilanul Municipiului Arad, fiind amplasată în UTR 24 conform PUG aprobat. Propunerile prezentului PUZ respectă în totalitate prevederile PUG Arad, deoarece va fi continuată dezvoltarea funcțiunii rezidențiale, având ca factor favorizant existența zonei industriale vest, la cca. 1,5 km față de amplasament.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește panta naturală a terenului, este propusă o sistematizare a acestuia care să țină cont de caracteristicile nivelmentului terenului natural, cu o pantă naturală de curgere a apelor pluviale înspre canalul de desecare de la vest de teren. Pentru deversarea apelor uzate menajer în colectorul pe Str. Fagulului, și în funcție de adâncimea la care este amplasat acesta, se va utiliza o stație de pompare.

3.9. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (Str. Fagulului) și proprietate privată a statului (canalul de desecare), de interes local, dar și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. În zonă nu există terenuri proprietate privată de interes județean sau național.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

Amenajarea accesului carosabil dinspre strada Fagulului și racordul la rețelele edilitare existente se va realiza din fonduri private.

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. cuprinde măsuri pentru incinta reglementată, și anume cedarea în domeniul public a zonei afectată de căile de acces spre locuințele

proapse, care include drum carosabil, alei peionale și zone verzi, în suprafață de cca. 2.034 mp. În vecinătate, pe domeniul public, se va realiza racordul la Str. Fagului, iar racordul la rețelele edilitare se va realiza parțial pe domeniul public, parțial pe domeniul privat. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare.

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8, rezultă fără echivoc că propunerile prezentului P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad referitoare la intravilanul municipiului. Prevederile actualului PUZ sunt adaptate caracteristicilor PUG aprobat, propunând funcțiunea dominantă **locuire** și funcțiuni admise spații comerciale /prestări servicii complementare zonei rezidențiale.

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

- realizarea racordurilor carosabile la Str. Fagului
- drum de incintă
- rețele edilitare
- funcțiunea locuire

Intervenția propusă nu perturbă funcțiunea existentă a zonei, ci permite extinderea zonei rezidențiale cu o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

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

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Realizarea zonei de locuințe este oportună și necesară pentru asigurarea de loturi locuințe individuale într-o zonă a municipiului aflată în plină dezvoltare, fiind influențată de amploarea dezvoltării zonei de industrie și servicii din nordul municipiului.

Realizarea zonei rezidențiale propuse va crea noi spații destinate locuirii de calitate și va genera fonduri suplimentare la bugetul local.

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

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

Pentru **etapele următoare**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCL Arad
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a carosabilelor propuse și a racordurilor acestora la strada Fagului, precum și a asigurării utilităților prin extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente.

Întocmit:

Urbanism: arh.Raul SZARVAS

arh. Dorian BALOGH RUR – DE

Instalații santare exterioare: ing.Cătălin JESCU

Instalații electrice :Ing Cristian PUI

Sistematizare verticală și drumuri: ing Adrian PRAHOVEANU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. "ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE"

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

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

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

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

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

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

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 57/2019 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.
- Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul Mun. Arad, cartier Gai, UTR nr. 24 conform PUG Arad.

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă locuințe izolate sau cuplate – cu funcțiunile complementare admise zonei.

Zona studiată are suprafața de **24.400 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la racordarea drumului de incintă la Str. Fagulului și realizarea bransamentelor și racordurilor la utilități.

Incinta studiată are suprafața de **10.456 mp** (7.038 mp + 3.418 mp) conform Extraselor de Carte Funciară nr. 319434 și 328109 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la parcelarea incintei reglementate în vederea obținerii a **19 loturi** de teren cu funcțiunea **locuire în regim individual izolat sau cuplat** și mobilarea acestora cu locuințe S+P ÷ S+P+1E, cu asigurarea accesului din drumul public existent (Str. Fagulului), prin crearea unui carosabil de incintă și prin menținerea celor 2 accese carosabile existente din Str. Fagulului, spre locuințele de la nr. 41-43 și nr. 45.

Astfel, prin PUZ se propune păstrarea destinației zonei aferente terenului care face obiectul investiției propuse: teren "curți construcții" în intravilan, cu funcțiunea dominantă locuire, cu reglementarea indicatorilor urbanistici pentru loturile rezultate prin parcelare.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

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

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

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

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

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1647/23.07.2018**, eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Se va respecta **Avizul nr. 6153/23/04/2019 al Companiei de Apă Arad**:

- Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul public de alimentare cu apă și/sau canalizare se va face de către agenți economici agrementați de Compania de Apa Arad S.A., cu respectarea procedurilor specifice de proiectare, avizare, autorizare, execuție, recepție, contractare, furnizare, în baza unor Cereri de branșare/racordare înaintate de proprietari ori împuterniciți legali și pe cheltuiala acestora și în baza unui aviz de Soluție Tehnică.
- Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în Avizul de Soluție tehnică.

Se va respecta **Avizul de amplasament nr. 261557565/10.04.2019 al Enel Distribuție Banat**:

- Se vor respecta PE 101A/185, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejurimi, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), propuse a se construi;
- Distanța minimă admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (categoria C, D, E pericol de incendiu): balcon, fereastră (DESCHISĂ), terasă propusă a se construi și conductorul LEA 0,4 kV existent echipat cu conductor neizolat, va fi de 1 m cf. PE 106/2003;
- Distanța minimă de apropiere măsurată pe orizontală între axul LEA 0,4 kV existent și cel mai apropiat element al construcției cu pericol de incendiu va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, cf. PE 106/2003;
- Distanța minimă de apropiere măsurată pe verticală între partea superioară a împrejuririi propuse a se construi (îngradiri metalice, spaliere) și conductorul inferior al LEA 0,4 kV echipat cu conductor neizolat la săgeată maximă, va fi de 1,5 m cf. PE 106/2003;
- Distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA 0,4 kV și partea carosabilă să fie de minim 6m cf. PE 106/2003;
- Distanța măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de apă, canalizare și fundația celui mai apropiat stâlp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pământ (APROPIERE, TRAVERSARE) să fie de minim 2 m (PE 106/2003).
- Distanța minimă măsurată pe orizontală (TRAVERSARE) între armăturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundația stâlpului LEA 0,4 kV va fi egală cu înălțimea stâlpului (PE 106/2003);
- Distanța minimă măsurată pe orizontală (APROPIERE) între armăturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și axul LEA 0,4 kV va fi egală cu înălțimea stâlpului (PE 106/2003);
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor. În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față

de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone. Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.

Se va respecta **Decizia etapei de încadrare nr. 11259 din 21.06.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Arad:**

- prin PUZ se prevede asigurarea de spații verzi amenajate și plantații în aliniament în conformitate cu prevederile HG 525/1996, anexa 6
- necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua de apă potabilă existentă pe strada Fagului
- apele menajere vor fi dirijate în rețeaua stradală nou propusă, urmând ca acestea să fie dirijate către rețeaua de canalizare menajera existentă pe strada Fagului
- apele pluviale provenite de pe acoperișuri sunt colectate prin conducte și cămine de canalizare și sunt dirijate spre canalul de desecare de la vest de amplasament.
- apele pluviale provenite de pe parcaje și drumul de incintă se vor prelua prin rigole carosabile și printr-o rețea de cămine și conducte trecute printr-un separator de hidrocarburi și vor fi dirijate gravitațional spre canalul de desecare de la vest de amplasament
- alimentarea cu gaze naturale se va face printr-un bransament la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zonă
- alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se propune a se face de la rețeaua de distribuție de energie electrică aeriană de joasă tensiune, prin intermediul unui post de transformare ce va fi montat pe sol în zona mediană a incintei studiate
- spațiul verde din domeniul public va reprezenta un procent de cca. 3 % din totalul suprafeței, va respecta HG 525/1996, Anexa 6, de minim 2 mp/locuitor.
- Vor fi amenajate spații pentru parcare astfel încât să fie asigurat numărul de locuri de parcare necesar corelat cu capacitatea zonei, conform HG 525/1996, Anexa 5
- se vor respecta prevederile punctelor de vedere / avizelor emise / eliberate de autoritățile competente, precum și a documentațiilor care au stat la baza emiterii acestora.

Se va respecta **Avizul de principiu nr. 14894/794/20.06.2019 al Autorității Aeronautice Civile Române:**

- respectarea amplasamentelor și datelor precizate în documentația transmisă spre avizare
- respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12m, respectiv cota absolută maximă de 117,10m

Se vor respecta condițiile din **Avizul nr. 30106/T6/17.05.2019 al Direcției Tehnice a Primăriei Municipiului Arad – Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicație Rutieră:**

- se interzice depozitarea oricăror materiale pe strada Fagului
- accesul va respecta cotele actuale ale carosabilului și trotuarului

- accesul va fi avizat de poliția rutiera în baza unui plan de semnalizare întocmit de un proiectant autorizat
- accesul va fi amenajat astfel încât apele pluviale colectate pe suprafața acestuia să fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gură de scurgere, canalizare)

Se va respecta **Avizul de principiu nr. 203611 din 15.04.2019 emis de Inspectoratul de Poliție Județean Arad – Serviciul Rutier:**

- înainte de începerea lucrărilor, constructorul să solicite aviz pentru semnalizarea rutieră temporară conform Normelor metodologice Comune MAI/MT nr 1112/411/ 2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului
- zona afectată a drumului public va fi adusă la starea inițială, în condițiile prevăzute de Certificatul de urbanism 1647/23.07.2019.

Se va respecta **Avizul de gospodărire a Apelor nr. 40/08.05.2019 al Agenției Naționale "Apele Române":**

- Alimentarea cu apă potabilă – sursa: rețea în system centralizat
- Ape uzate: vor fi dirijate către rețeaua de canalizare menajeră existent pe Str. Fagului
- Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișul clădirilor, se vor colecta și deversa gravitațional în canalul de desecare existent la vest de amplasament
- Apele pluviale potențial impurificate de pe platformele cu circulație auto se vor pre-epura într-un separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent, după care vor fi evacuate în canalul de desecare.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului maxim de construibilitate (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include volumele locuințelor, cu excepția amenajărilor de tip pergolă, filigorie, etc. și a amenajărilor/construcțiilor de tip car-port – față de limitele de proprietate:

- aliniamentul la frontul stradal:
 - la frontul stradal spre Str. Fagului pentru cele 2 parcele cu acces direct dinspre Str. Fagului
 - la minim 5,00 m față de frontul stradal pentru cele 11 parcele amplasate la sud de drumul de incintă
 - la min. 6,00 m față de de frontul stradal pentru cele 6 parcele amplasate la nord de drumul de incintă
 - construcțiile de car-port (structuri ușoare) pot fi amplasate până pe limita frontului stradal
- spre limitele laterale ale parcelelor rezultate:
 - la minim 1,00 m față de una dintre limitele laterale de proprietate, respectiv la min. 3,00 m față de cealaltă limită, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie pentru cele 11 parcele amplasate la sud de drumul de incintă
 - la min. 2,00 m față de limita de proprietate nordică, respectiv la min. 3,00 m față de limita de proprietate adiacentă drumului de incintă, pentru cele 6 parcele amplasate la nord de drumul de incintă

- construcțiile de tip garaj sau car-port pot fi amplasate pe o limită laterală de proprietate, cu acordul vecinilor afectați

În cadrul parcelelor individuale, locuințele și spațiile de garare/parcare pot fi amplasate cuplat sau individual. În cazul amplasării în regim cuplat, aliniamentul față de limitele laterale de proprietate este următorul:

- min. 3,00 m față de una din limitele de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie

Perimetrul construibil al amenajărilor sau construcțiilor care deservește parcare sau gararea autovehiculelor poate fi pe limitele laterale de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea zonelor de zi a locuințelor propuse se recomandă să se realizeze astfel încât să se asigure însorirea optimă pentru aceste spații. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Accesul carosabil a incintă se va asigura din Str. Fagului , prin intermediul unei intersecții în "T" simplă, cu raze de girație de 6,00 m.

Lucrările rutiere amenajate ca o intersecție în "T", constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a Str. Fagului cu raze de racordare de 6,00 m;
- amenajarea drumului de acces în incintă cu lățimea de 3,50 m și realizarea unei structuri rutiere din beton rutier;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe Str. Fagului s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul public;
- în interiorul incintei și pe loturile individuale se vor amenaja platforme de parcare autoturisme.

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Include construcțiile de locuințe, cu excepția amenajărilor de tip pergolă, filigorie, etc. și a amenajărilor/construcțiilor de tip car-port – față de limitele de proprietate:

- la frontul stradal spre Str. Fagului pentru cele 2 parcele cu acces direct dinspre Str. Fagului
- la minim 5,00 m față de frontul stradal pentru cele 11 parcele amplasate la sud de drumul de incintă
- la min. 6,00 m față de de frontul stradal pentru cele 6 parcele amplasate la nord de drumul de incintă
- construcțiile de tip car-port pot fi amplasate până pe limita frontului stradal

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei (locuințe)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului maxim de construibilitate (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include volumele locuințelor, cu excepția amenajărilor de tip pergolă, filigorie, etc. și a amenajărilor / construcțiilor de tip car-port/garaj – față de limitele laterale și posterioare de proprietate:

A. Parcele amplasate la nord de drumul de incintă:

- retragerea minimă obligatorie față de limita de proprietate nordică: min. 2,00 m
- retragerea minimă obligatorie față de limita de proprietate sudică: min. 3,00 m

B. Parcele amplasate la sud de drumul de incintă:

- retragerea minimă obligatorie a locuințelor individuale izolate față de limitele de proprietate: min. 1,00 m față de una dintre limitele laterale de proprietate, respectiv la min. 3,00 m față de cealaltă limită

- pentru locuințele individuale cuplate, retragerea minimă obligatorie față de o limită de proprietate: min. 3,00 m.

Fac excepție de la aceste prevederi anexele de tip pergolă/filigorie, piscine, etc.

Construcțiile de tip garaj sau car-port pot fi amplasate pe o limită laterală de proprietate, cu acordul vecinilor afectați.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime.

Carosabilul din interiorul zonei 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.

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

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- **Utilizări interzise**

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori, sau dacă utilitățile necesare funcționării construcțiilor pot fi rezolvate local – puțuri forate, bazin vidanjabil, bazin retenție ape pluviale.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

Parcelare

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

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

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcțiile de locuințe este **S+P ÷ S+P+1E**, cu înălțimea maximă de **9,00 m** față de cota ± 0,00.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de maxim **40 %** și se referă la terenurile rezultate în urma parcelării propuse.

Coefficientul de utilizare a terenului este de maxim **1,20**.

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

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

Parcaje

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

Va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare lot de locuință, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public.

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – locuire, se vor amenaja spații verzi înierbate în interiorul parcelelor destinate locuirii, în procent de min. 30,00 %.

Se va amenaja o zona verde compactă, în cadrul căreia va fi amenajat un loc de joacă pentru copii, în suprafață de 210 mp.

De asemenea, vor fi amenajate casete plantate în aliniament, cât și la capătul carosabilelor tip fundătură, conform planșei reglementari urbanistice.

Împrejmui:

Împrejmuirile se vor realiza de preferință din gard transparent de înălțime max. 2,20 m la frontul stradal, iar pe celelalte limite de proprietate, acestea pot fi opace.

III. Zonificarea funcțională

Unitatea funcțională va fi destinată locuirii în regim de înălțime maxim S+P+1E - "LM 24".

Subunități:

Lm 24 - locuințe individuale izolate sau cuplate S+P ÷ S+P+1E

Cc - drum incintă, parcaje pe domeniul public, supralărgiri carosabil

P1 - parcaje adiacente carosabilului

P2 - zonă amenajări / construcții parcare / garare în interiorul parcelelor

SP - zone verzi amenajate

TE - culuar tehnico-edilitar

Pg-platformă gospodărească

1. Obiective și modalități de operare

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

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

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este LOCUIRE în regim individual izolat sau cuplat.

2.2. Funcțiuni complementare, utilizări permise

Drumuri, parcaje /garaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

2.3. Utilizări permise cu condiții

Mic comerț și servicii sau dotări, complemetare locuirii.

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare și industrie poluantă. Este interzisă activitatea spălătorie autoturisme.

Este interzisă autorizarea construcțiilor pe zona de protecție a canalului de desecare, de lățime 2,50 m de la marginea acestuia.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele, canale de desecare.

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

Zonificări:

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

Subzona L -Locuințe

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,20
- Regim maxim de înălțime S+P+1E
- Spațiu verde minim 30 % - funcțiune locuire

REGLEMENTĂRI Locuire

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire

funcțiuni admise: Mic comerț și servicii sau dotări, complemetare locuirii

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri, industrie poluantă, spălătorii auto.

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim de S+P+1E, cu înălțimea maximă la cornișă 6,50 m față de cota ± 0,00, respectiv 9,00 m la coamă
- se vor autoriza construcții provizorii tip pergolă , filigorie etc, regim de înălțime maxim Parter, cu înălțimea maximă la cornișă 4,00 m față de cota ± 0,00.

Regim de aliniere:

- locuințele propuse se vor amplasa astfel:
 - aliniamentul la frontul stradal:
 - la frontul stradal spre Str. Fagului pentru cele 2 parcele cu acces direct dinspre Str. Fagului
 - la minim 5,00 m față de limita de proprietate pentru cele 11 parcele amplasate la sud de drumul de incintă
 - la min. 6,00 m față de limita de proprietate pentru cele 6 parcele amplasate la nord de drumul de incintă
 - construcțiile de tip car-port pot fi amplasate până pe limita frontului stradal
 - spre limitele laterale ale parcelelor rezultate:
 - pentru locuințele individuale izolate amplasate la sud de drumul de incintă: la minim 1,00 m față de una dintre limitele laterale de proprietate, respectiv la min. 3,00 m față de cealaltă limită, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie
 - pentru locuințele individuale cuplate amplasate la sud de drumul de incintă: retragerea minimă obligatorie față de o limită laterală de proprietate: min. 3,00 m, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie
 - la min. 2,00 m față de limita de proprietate nordică, respectiv la min. 3,00 m față de limita de proprietate adiacentă drumului de incintă, pentru cele 6 parcele amplasate la nord de drumul de incintă
 - construcțiile de tip garaj sau car-port pot fi amplasate pe o limită laterală de proprietate, cu acordul vecinilor afectați

Fac excepție de la aceste prevederi anexele de tip pergolă/filigorie, piscine, etc., care pot fi amplasate în afara perimetrului maxim de construibilitate propus pentru locuințele propriu-zise.

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă

Plantații

- plantații de aliniament spre stradă: conifere – tuia, gazon
- plantații pe zone verzi: conifere, Forsitia, gazon

Indicatori de utilizare a terenului:

LM - locuire :

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

Cc – Căi de comunicație carosabilă drum privat propus, prospect carosabil 3,50 m + 2,30 m benzi de refugiu / supralărgiri

P1 – parcaje adiacente carosabilului

- se vor amenaja parcaje în lungul drumului de incintă propus, întrerupte de supralărgiri în zona străzilor de tip fundătură și în zona intersecției cu Str. Fagului

P2 – zonă amenajări / construcții parcare / garare în interiorul parcelelor

- se pot amenaja sau construi car-porturi, garaje, etc. pentru asigurarea în interiorul parcelei a min. 1 loc parcare autovehicul, cu posibilitatea amplasării acestora la frontul stradal

PRc – zonă protecție canal de desecare

- interdicție de construire 2,50 m față de marginea canalului de desecare

SP – zone verzi amenajate

- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 30,00 % în interiorul parcelelor de locuit

SPc – zone verzi compacte

- se va amenaja un spațiu verde compact în vestul incintei reglementate, cu loc de joacă pentru copii, în proporție de 2,96 % din suprafața incintei.

Pg-platformă gospodărească

-se va amenaja o zonă pentru pubele gunoi, dotată cu robinet spălare și record la canalizare menajeră propusă; platforma gospodărească se va amplasa la minim 10,00 m față de locuință.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

**Întocmit,
Arh. Raul Szarvas**

Urbanism D-E: Arh. Doriană Balogh



PERSPECTIVA zona acces dinspre str. Fagului



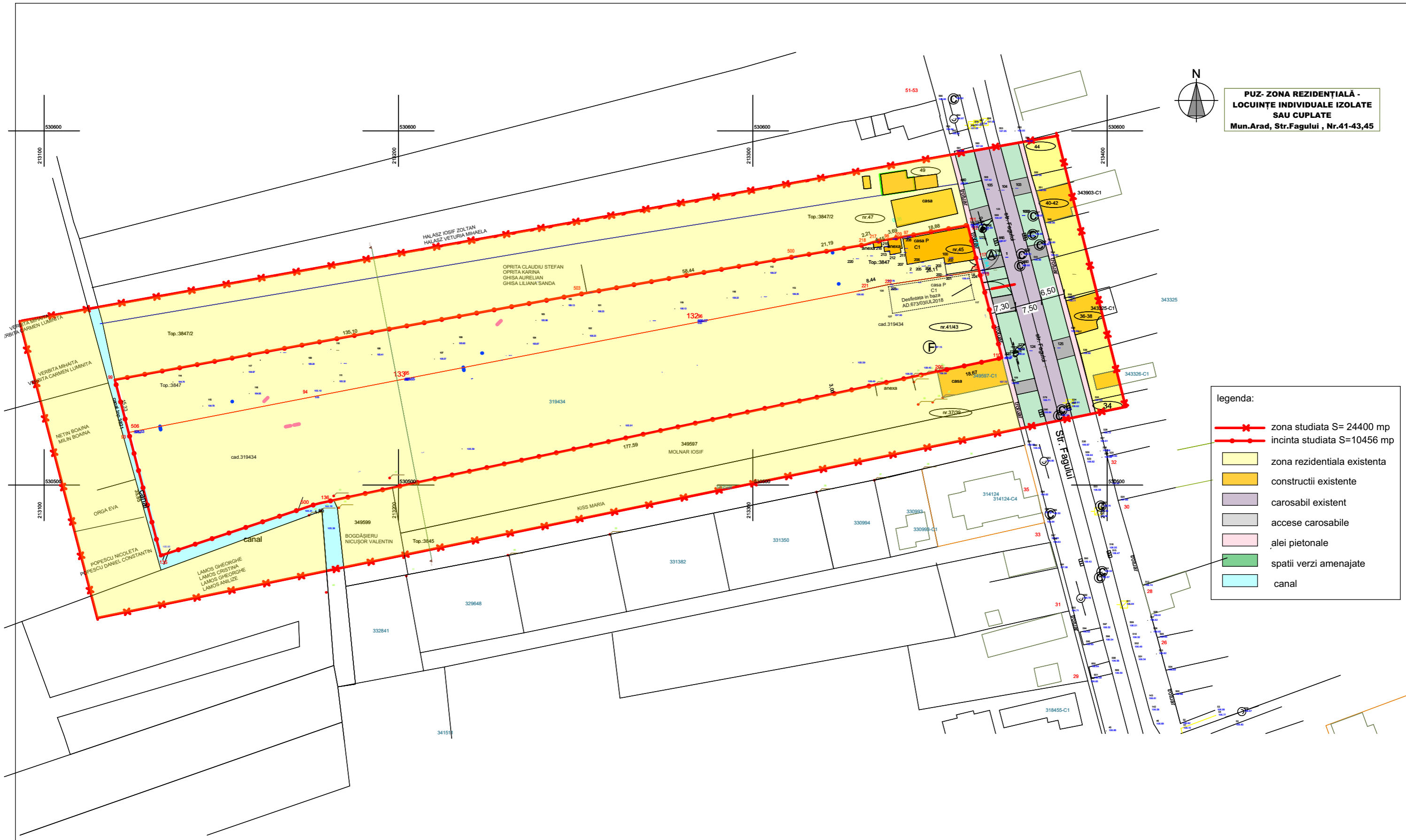
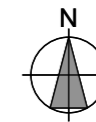
PERSPECTIVA




PERSPECTIVA1

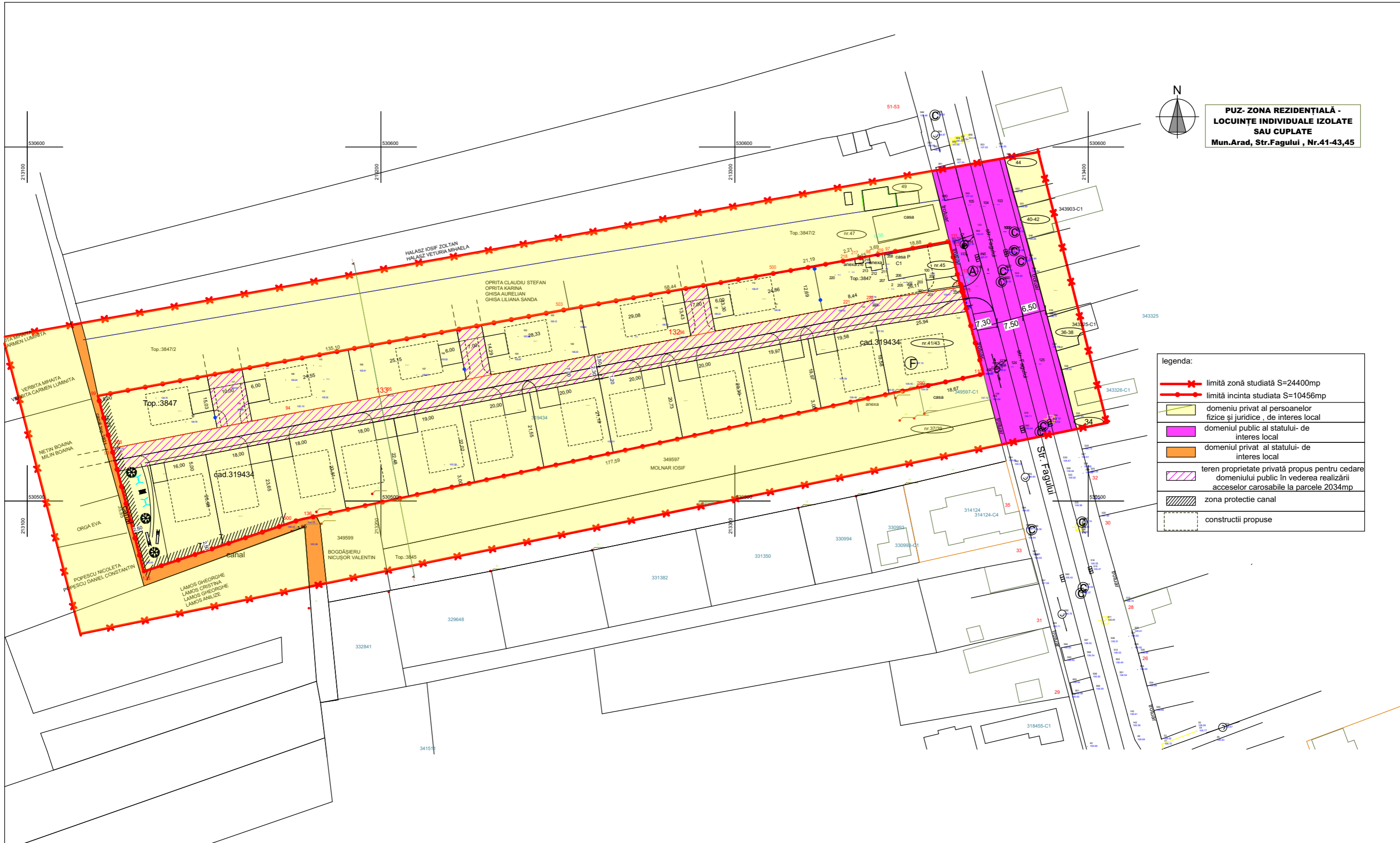
 S.C. NERIA ARCHITECTURE S.R.L. J2/1402/2015 C.U.I. 35347925 ARAD - ROMÂNIA			Beneficiar:	SELEGEAN RADAU , SELEGEAN MONICA, SÂRB MIHAI ,ARDELEAN LIA Arad Str.Fagului , Nr.41-45	Nr.proiect:	22/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scară 1:1000	Titlu proiect: PUZ -Zona rezidențială-locuințe individuale izolate sau cuplate Arad Str.Fagului , Nr.41-43,45	Faza:	
SEF.PROIECT	<i>Arh. Balogh Doriana</i>				P.U.Z.	
PROIECTAT .	<i>Arh. Szarvas Raul</i>		Dată Aug./2018	Titlu planșă: Ilustrare urbanistica	Nr.planșă:	5A
DESENAT	<i>Arh. Szarvas Raul</i>					

**PUZ- ZONA REZIDENȚIALĂ -
LOCUIȚE INDIVIDUALE IZOLATE
SAU CUPLATE**
Mun.Arad, Str.Fagului , Nr.41-43,45



- legenda:
- x — zona studiata S= 24400 mp
 - • — incinta studiata S=10456 mp
 - zona rezidentiala existenta
 - constructii existente
 - carosabil existent
 - accese carosabile
 - alei pietonale
 - spatii verzi amenajate
 - canal

 S.C. NERIA ARCHITECTURE S.R.L. J2/1402/2015 C.U.I. 35347925 ARAD - ROMÂNIA			Beneficiar:		Nr.proiect:
			SELEGEAN RADAU , SELEGEAN MONICA, SÂRB MIHAI ,ARDELEAN LIA Arad Str.Fagului , Nr.41-45		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scară 1:1000	Titlu proiect: PUZ -Zona rezidențială-locuințe individuale izolate sau cuplate Arad Str.Fagului , Nr.41-43,45	Faza:
SEF.PROIECT	Arh. Balogh Doriana				P.U.Z.
PROIECTAT .	Arh. Szarvas Raul		Dată Aug./2018	Titlu planșă: Situatie existenta	Nr.planșă:
DESENAT	Arh. Szarvas Raul				1A



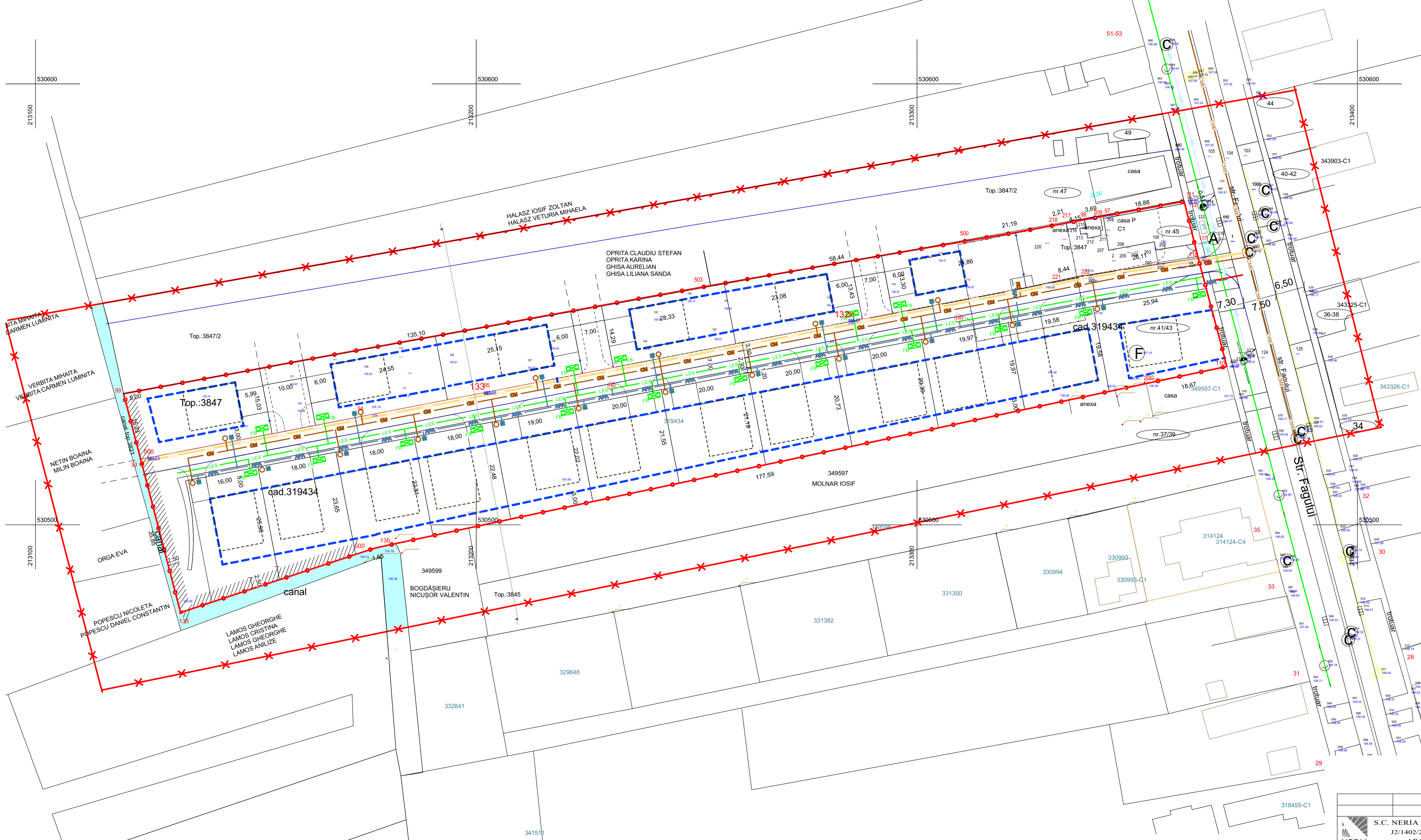
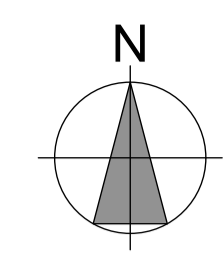
**PUZ- ZONA REZIDENTIALĂ -
LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE
SAU CUPLATE**
Mun.Arad, Str.Fagului , Nr.41-43,45

legenda:

	limită zonă studiată S=24400mp
	limită incinta studiată S=10456mp
	domeniu privat al persoanelor fizice și juridice , de interes local
	domeniul public al statului- de interes local
	domeniul privat al statului- de interes local
	teren proprietate privată propus pentru cedare domeniului public în vederea realizării acceselor carosabile la parcele 2034mp
	zona protecție canal
	construcții propuse

S.C. NERIA ARCHITECTURE S.R.L. J2/1402/2015 C.U.I. 35347925 ARAD - ROMÂNIA			Beneficiar: SELEGEAN RADAU , SELEGEAN MONICA, SÂRB MIHAI ,ARDELEAN LIA Arad Str.Fagului , Nr.41-45		Nr.proiect:
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scară 1:1000	Titlu proiect: PUZ -Zona rezidențială-locuințe individuale izolate sau cuplate Arad Str.Fagului , Nr.41-43,45	Faza:
SEF.PROIECT	<i>Arh. Balogh Doriana</i>				P.U.Z.
PROIECTAT .	<i>Arh. Szarvas Raul</i>		Dată Aug./2018	Titlu planșă: Proprietatea asupra terenurilor	Nr.planșă:
DESENAT	<i>Arh. Szarvas Raul</i>				4A

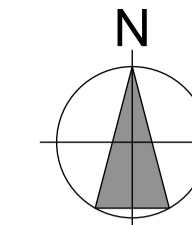
**PUZ- ZONA REZIDENTIALĂ -
LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE
SAU CUPLATE
Mun.Arad, Str.Fagului , Nr.41-43,45**



- legenda:**
- x— limită zonă studiată S=24400mp
 - o— limită incinta studiată S=10456mp
 - AR— rețea apă rece existentă
 - AM— rețea apă rece proiectată
 - HE hidranți exteriori supraterani, Dn80
 - CM cămin apometru apă rece propus
 - CME— canalizare menajeră existentă
 - O cămin de inspecție -canalizare menajeră-propus
 - LEA rețea electrică existentă
 - LES rețea electrică proiectată
 - FB fridă de bransament propusă
 - PT punct de transformare propus
 - GAZ— rețea de gaz proiectată
 - rețea de gaz existentă
 - canal de desecare
 - zona protecție canal 2,5m
 - construcții propuse
 - perimetru maxim de constructibilitate, cu excepția dotărilor tehnico -edilitare și anexelor de tip pergolă ,filigorie ,etc

S.C. NERIA ARHITECTURE S.R.L. J2/1402/2015 C.U.I. 35347925 ARAD - ROMANIA			Beneficiar: SELEGEAN RADAU , SELEGEAN MONICA, SĂRB MIHAI ,ARDELEAN LIA Arad Str.Fagului , Nr.41-45		Nr.proiect: 22/2018
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNTURA	Scară 1: 500	Titlu proiect: PUZ -Zona rezidențială-locuințe individuale izolate sau cuplate Arad Str.Fagului , Nr.41-43,45	Eaza: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Balogh Dariana				
	Arh. Scarvas Raul		Data: Aug./2018	Titlu plansă: Reglementari editare	Nr.plansă: 3A
DESENAT	Arh. Scarvas Raul				

**PUZ- ZONA REZIDENȚIALĂ -
LOCUIȚE INDIVIDUALE IZOLATE
SAU CUPLATE
Mun.Arad, Str.Fagului , Nr.41-43,45**



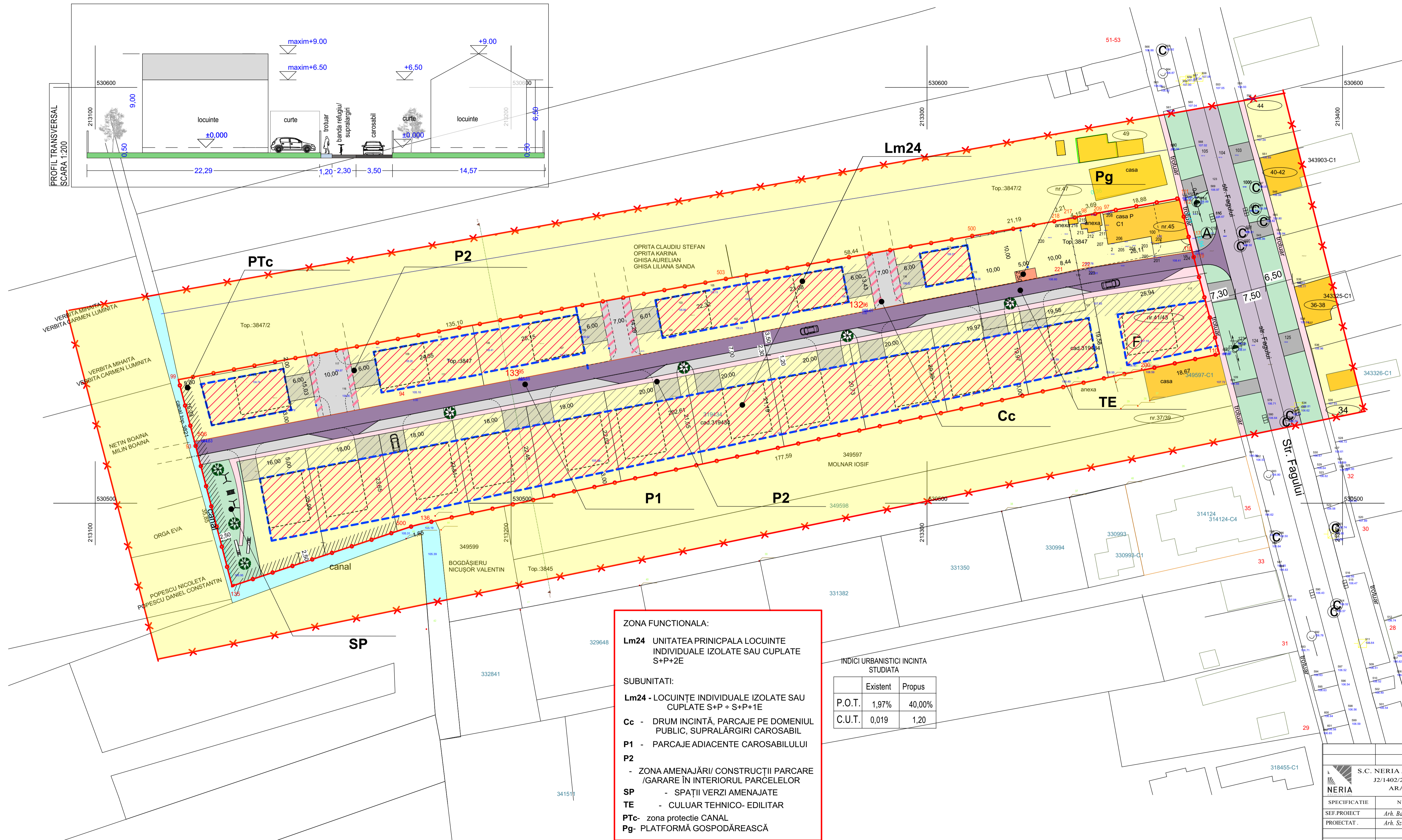
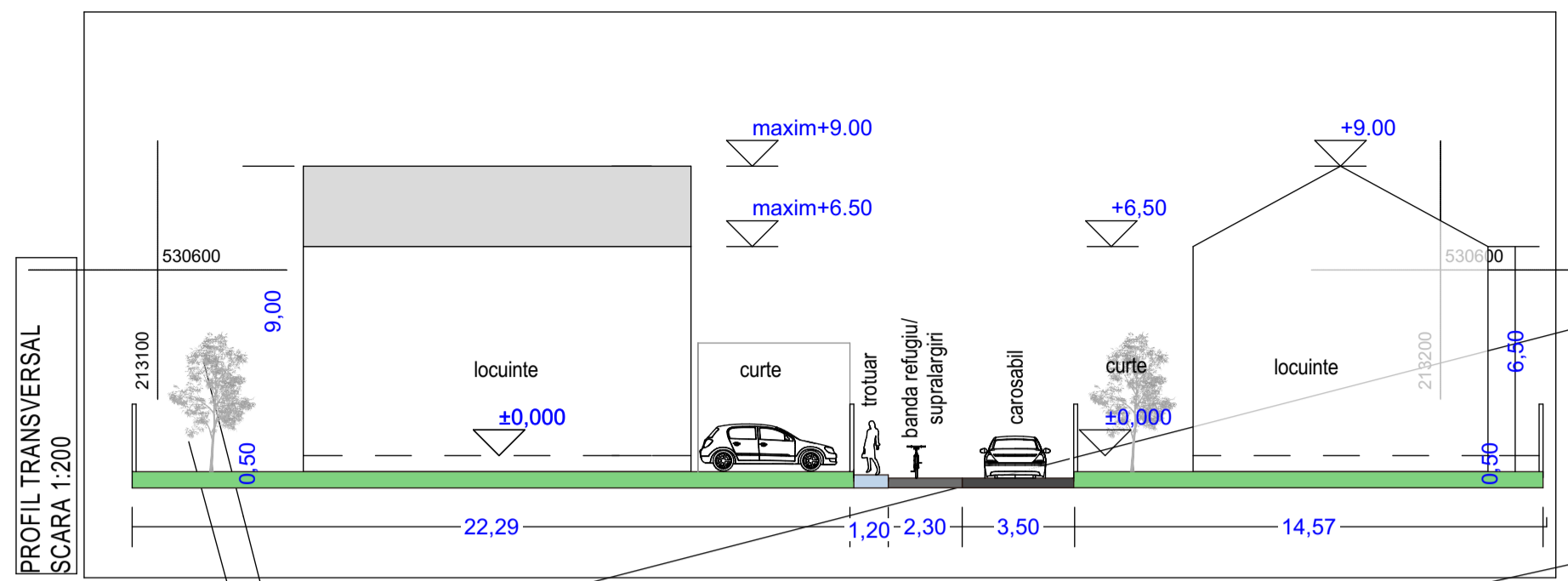
BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATĂ-24400mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROBUS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
Locuințe,parcaje/carport și anexe	22698	93,02	16707.9	68,475
Suprafețe carosabile	596	2,44	1829.1	7,496
Parcaje/ supralargiri drum incintă	0	0	390	1,598
Platforme carosabile și parcaje	175	0,71	805	3,299
Aleii pietonale	230	0,94	520	2,131
Zone verzi amenajate în cadrul parcelor	0	0	3137	12,856
Zone verzi amenajate/compacte în incintă	701	2,87	1011	4,134
Total	24400	100%	24400	100%

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA-10456mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROBUS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
Locuințe,parcaje/carport și anexe	10456	100	4128,4	40,00
Carosabile propuse în incintă	0	0	1233,1	11,79
Parcaje/ supralargiri drum incintă	0	0	390	3,72
Platforme carosabile și parcaje	0	0	913,5	8,73
Aleii pietonale	0	0	290	2,77
Zone verzi amenajate în cadrul parcelor	0	0	3137	30,00
Zone verzi amenajate/compacte în incintă	0	0	310	2,96
Total	10456	100%	10456	100%

- legenda:**
- limită zonă studiată S=24400mp
 - limită incinta studiată S=10456mp
 - zona rezidentiala
 - constructii existente
 - carosabil existent
 - carosabil propus
 - spațiu refugiu și parcaje
 - parcaje/carport în zonă locuințe
 - accese carosabile
 - aleii pietonale
 - spatii verzi amenajate
 - canal de desecare
 - zona protecție canal 2,5m
 - construcții propuse
 - perimetru maxim de constructibilitate, cu excepția dotărilor tehnico - edilitare și anexelor de tip pergolă ,filigorie ,etc
 - platformă gospodărească
 - zonă protecție platformă gospodărească

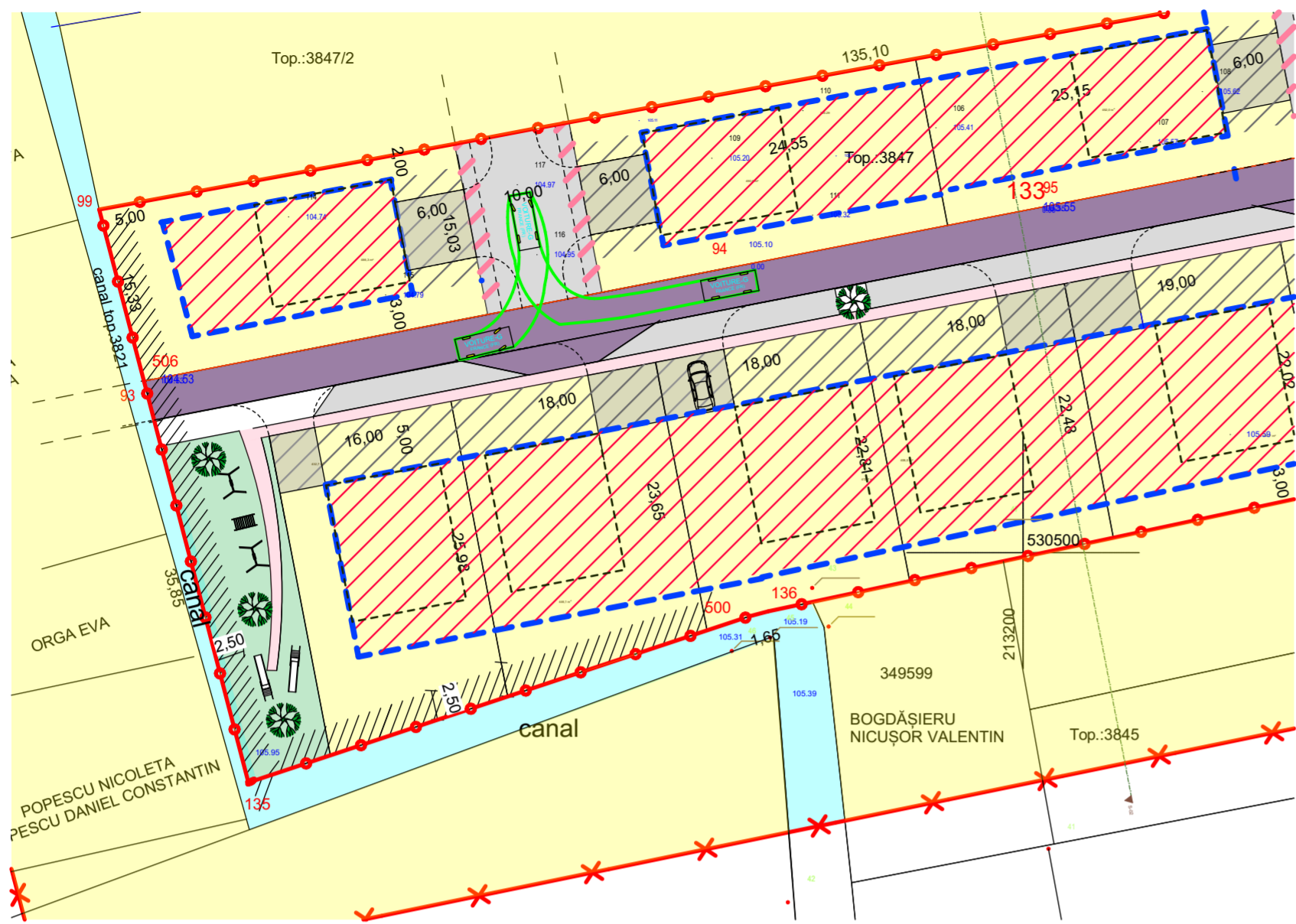


ZONA FUNCTIONALA:
Lm24 UNITATEA PRINCIPALA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE S+P+2E
SUBUNITATI:
Lm24 - LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE S+P + S+P+1E
Cc - DRUM INCINTĂ, PARCAJE PE DOMENIU PUBLIC, SUPRALĂRGIRI CAROSABIL
P1 - PARCAJE ADIACENTE CAROSABILULUI
P2 - ZONA AMENAJĂRI/ CONSTRUCȚII PARCARE /GARARE ÎN INTERIORUL PARCELELOR
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - CULUAR TEHNICO- EDILITAR
PTc- zona protecție CANAL
Pg- PLATFORMĂ GOSPODĂREASCĂ

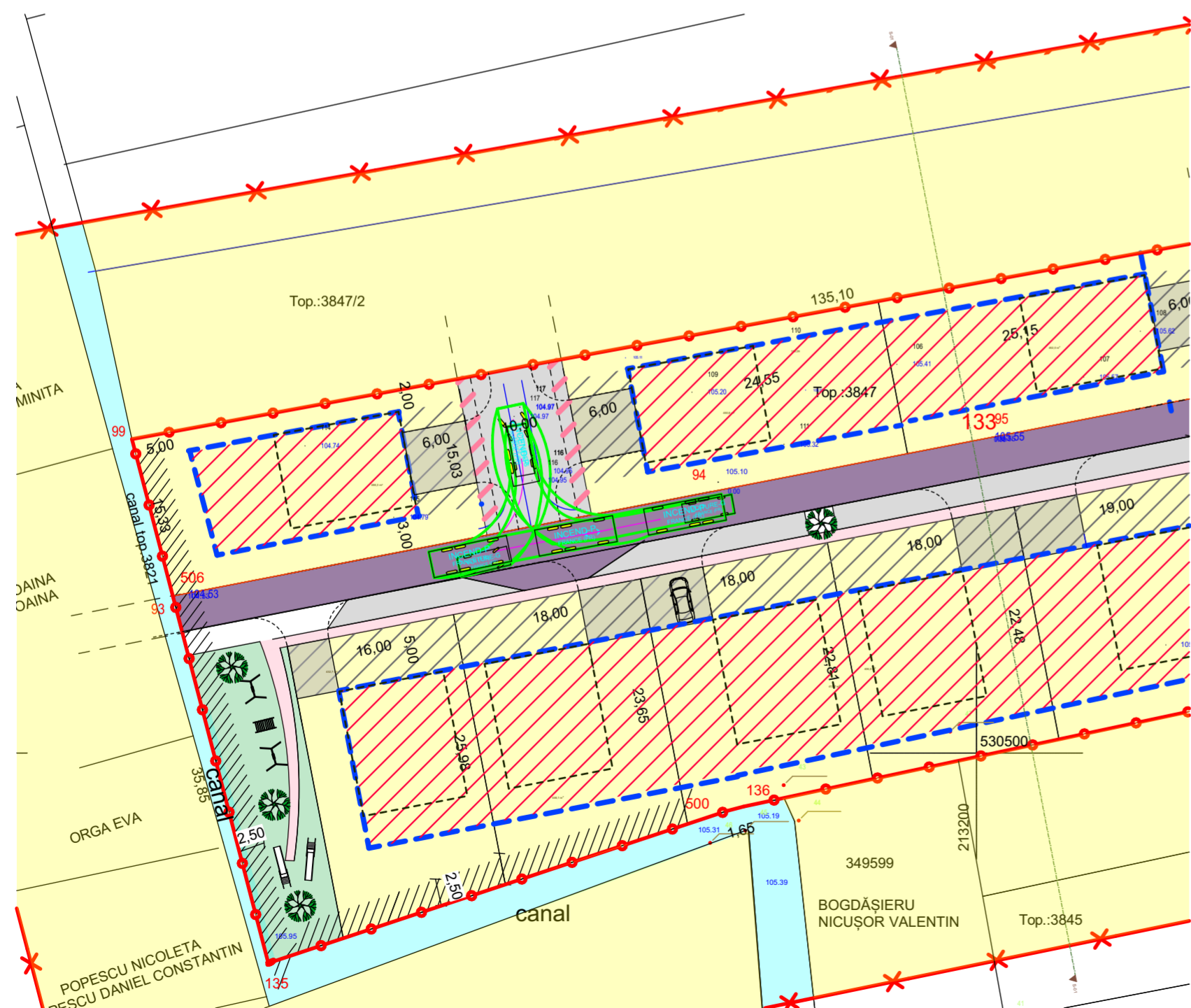
INDICI URBANISTICI INCINTA STUDIATA

	Existent	Propus
P.O.T.	1,97%	40,00%
C.U.T.	0,019	1,20

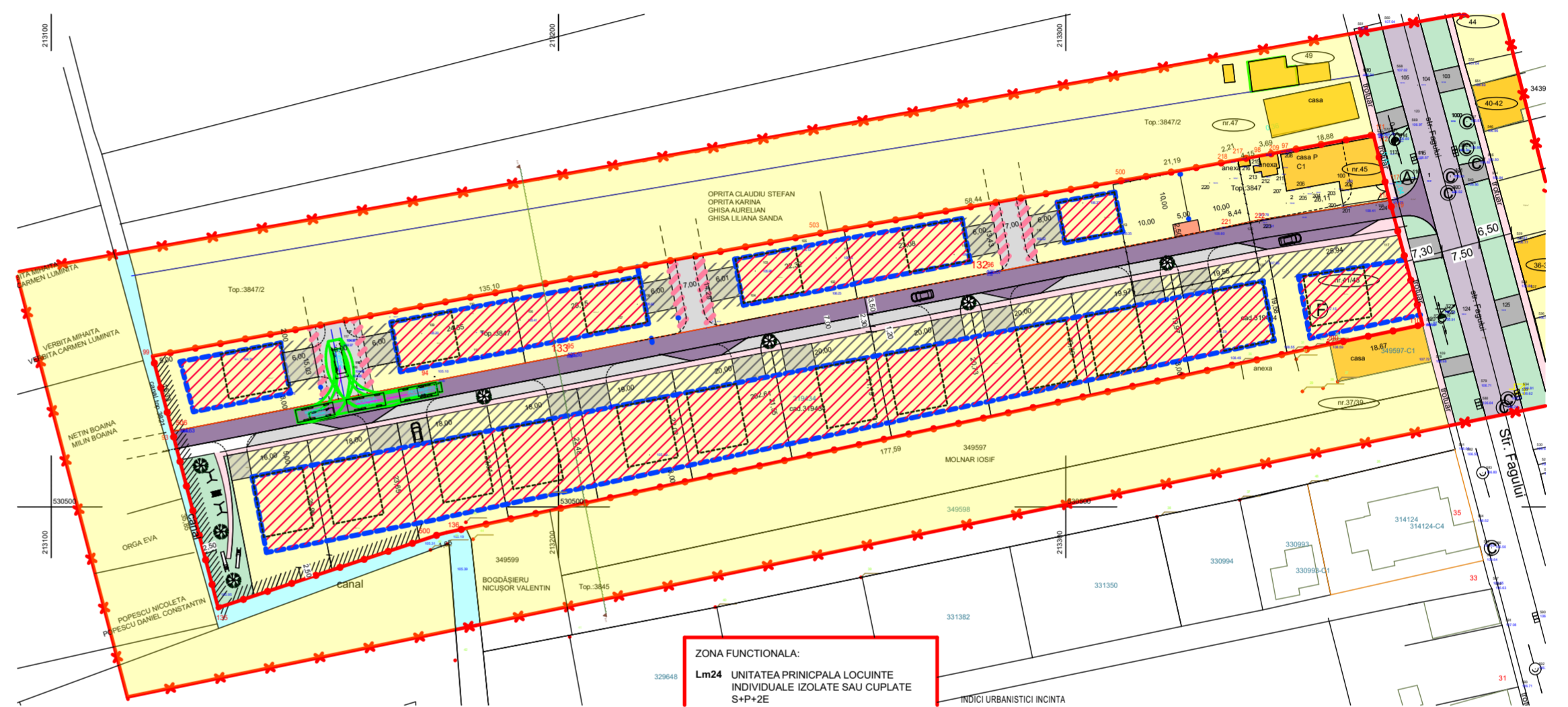
S.C. NERIA ARHITECTURE S.R.L.		Beneficiar: SELEGEAN RADAU , SELEGEAN MONICA, SĂRB MIHAI ,ARDELEAN LIA		Nr.proiect: 22/2018	
J2/1402/2015 C.U.I. 35347925 ARAD - ROMÂNIA		Arad Str.Fagului , Nr.41-45			
SEF.PROIECT	Arh. Balogh Dorian	Scara 1: 500	Titlu proiect: PUZ -Zona rezidențială-locuințe individuale izolate sau cuplate Arad Str.Fagului , Nr.41-43,45	Eaza: P.U.Z.	
PROIECTAT	Arh. Scarvas Raul				
DESENAT	Arh. Scarvas Raul	Data Aug./2018	Titlu plansă: Reglementari urbanistice/zonificare	Nr.plansă: 2A	




5. SIMULARE INTOARCERE AUTOVEHICUL 1:500



5. SIMULARE INTOARCERE AUTOUTILITARA -STINGERE INCENDIU



5. SIMULARE INTOARCERE AUTOVEHICUL 1:1000

 S.C. NERIA ARHITECTURE S.R.L. J2/1402/2015 C.U.I. 35347925 ARAD - ROMANIA			Beneficiar: SELEGEAN RADAU , SELEGEAN MONICA, SĂRB MIHAI ,ARDELEAN LIA Arad Str.Fagului , Nr.41-45		Nr.proiect: 22/2018
SPECIFICATIE SEF.PROIECT PROIECTAT . DESENAT	NUME Arh. Balogh Doriana Arh. Szarvas Raul	SEMNATURA 	Scară 1: 00 Dată Aug./2018	Titlu proiect: PUZ -Zona rezidențială-locuințe individuale izolate sau cuplate Arad Str.Fagului , Nr.41-43-45	Faza: P.U.Z. Nr.plansă: 7A
			Titlu plansă: Plansa -simulare manevre si intoarcere autovehicul		