

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU) „**Zonă rezidențială și funcțiuni complementare**”, **extravilan Municipiul Arad, zona Sânicolaul Mic**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 35261 din 20.05.2016;
- raportul informării și consultării publicului nr. 35257/20.05.2016, în conformitate cu prevederile Ord. M.D.R.T. 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 cu nr. 35148/A2 din 19.05.2016 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- 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, republicată.

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

HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „**Zonă rezidențială și funcțiuni complementare**”, **extravilan Municipiul Arad, zona Sânicolaul Mic**, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele caracteristici:

1. Beneficiar: PAȘCA MIHAI
2. Elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: Gheorghe Seculici, proiect nr. 385/2015;
3. Suprafața aferentă loturilor reglementate: 54 000 mp, identificată prin:
 1. CF nr. 312799 – Arad, arabil în extravilan – 24 000 mp, proprietari Zgârdea Valer și Zgârdea Lucreția;
 2. CF nr. 333264 – Arad, arabil în extravilan – 30 000 mp, proprietarul terenului este: Pașca Mihai

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

- a) funcțiunea principală: locuire individuală și funcțiuni complementare
- b) zona 1: locuințe individuale înșiruite cu regim de înălțime maxim P+1E+M sau S(D)+P+1E;
- c) zona 2: locuințe individuale izolate cu regim de înălțime maxim S(D)+P+2E;
- d) zona 3: locuințe individuale izolate, construcții cu funcțiuni complementare (comerț, servicii, dotări) cu regim de înălțime maxim S(D)+P+2E.
- e) -Indicatori urbanistici propuși:
 - P.O.T. max/lot 40 % pentru toate zonele
 - C.U.T. max/lot 1,05 pentru loturile din Z1 și C.U.T. max/lot 1,20 pentru loturile din Z2 și Z3
- f) Regim maxim de înălțime:
 - Z1: H max la coamă = 9 m, H max cornișă = 7 m
 - Z2: Hmax coamă = 12 m, Hmax cornișă = 10 m
 - Z3: Hmax coamă = 12 m, Hmax cornișă = 10 m
- g) Procent de zonă verde min 20%/lot.
- h) În zona Z1 se va realiza o zonă verde compactă în suprafață de 1857,88 mp teren pentru amenajare locuri de joacă și de agrement
- i) Accesele rutiere se propun a se realiza din strada Nucului.
- j) Prospectul stradal din incintă va avea lățime totală de 12,00 m, având două benzi de circulație 2 x 3,00 m = 6,00 m. Trotuarele propuse vor avea lățimea de 2 x 1,20 m, iar spațiul verde de aliniament, 2 x1,80 m .

- k) Utilități: prin extinderea rețelelor de utilități existente pe strada Nucului (energie electrică, apă-canal, telecomunicații, gaz.
- l) Canalul care traversează imobilele va fi redirijat pe cheltuiala exclusivă a investitorilor la limita proprietății acestora, în condițiile legii.

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

Art.4. Presentul Plan urbanistic zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiar 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)

„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, extravilan Municipiul Arad, zona Sânicolaul Mic

- beneficiar: PAȘCA MIHAI

- elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 385/2015;

- suprafața aferentă loturilor reglementate: 54 000 mp identificată prin:

1. CF nr. 312799 – Arad, arabil în extravilan – 24 000 mp, proprietari Zgârdea Valer și Zgârdea Lucreția;

2. CF nr. 333264 – Arad, arabil în extravilan – 30 000 mp, proprietarul terenului este: Pașca Mihai Coproprietarii incintei studiate Zgârdea Valer și Zgârdea Lucreția și-au exprimat acordul notarial pentru propunerea din planul urbanistic zonal.

Având în vedere că documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 2117 din 10 noiembrie 2015 și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000,

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal.

p. PRIMAR
ing. Gheorghe Falcă

VICEPRIMAR
LEVENTE BOGNAR

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism P.U.Z. având următoarele date generale:

- denumire documentație: „**Zonă rezidențială și funcțiuni complementare**”, **extravilan Municipiul Arad, zona Sânicolaul Mic**

- beneficiar: PAȘCA MIHAI

- elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 385/2015;

- suprafața aferentă loturilor reglementate: 54 000 mp identificată prin:

1. CF nr. 312799 – Arad, arabil în extravilan – 24 000 mp, proprietari Zgârdea Valer și Zgârdea Lucreția;

2. CF nr. 333264 – Arad, arabil în extravilan – 30 000 mp, proprietarul terenului este: Pașca Mihai Coproprietarii incintei studiate Zgârdea Valer și Zgârdea Lucreția și-au exprimat acordul notarial pentru propunerea din planul urbanistic zonal.

Zona luată în studiu este situată în extravilan, partea sud-est a municipiului Arad, la sud de cartierul Sânicolaul Mic și este accesibilă din strada Nucului.

Descrierea soluției propuse:

Prin documentația prezentă se propune parcelarea suprafeței de teren și introducerea în intravilanul municipiului Arad, stabilind condiții pentru realizarea unei zone rezidențiale (locuințe individuale) și funcțiuni complementare (comerț, servicii, dotări aferente).

Se propune crearea a trei zone:

-zona 1: locuințe individuale înșiruite cu regim de înălțime maxim P+1E+M sau S(D)+P+1E;

-zona 2: locuințe individuale izolate cu regim de înălțime maxim S(D)+P+2E;

-zona 3: locuințe individuale izolate, construcții cu funcțiuni complementare (comerț, servicii, dotări) cu regim de înălțime maxim S(D)+P+2E.

Indicatori urbanistici propuși:

- P.O.T. max/lot 40 % pentru toate zonele

- C.U.T. max/lot 1,05 pentru loturile din Z1 și C.U.T. max/lot 1,20 pentru loturile din Z2 și Z3

- Regim maxim de înălțime:

Z1: H max la coamă = 9 m, Hmax cornișă = 7 m

Z2: Hmax coamă = 12 m, Hmax cornișă = 10 m

Z3: Hmax coamă = 12 m, Hmax cornișă = 10 m

- Procent de zonă verde min 20%/lot.

- În zona Z1 s-a prevăzut zonă verde compactă în suprafață de 1857,88 mp teren pentru amenajare locuri de joacă și de agrement: 1857,88 mp .

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale loturilor:

-zona 1: locuințe individuale înșiruite – distanță față de aliniament: 5m; retragere minimă față de limita de proprietate posterioară 5,00 m;

-zona 2: locuințe individuale izolate – distanță față de aliniament: 5m; retragere minimă față de limita de proprietate posterioară de 5,00 m, iar față de una din limitele laterale de 3,00 m și 2,00 m față de cealaltă;

-zona 3: locuințe individuale izolate și construcții cu funcțiuni complementare (servicii sau comerț) – distanță față de aliniament: 5m; retragere minimă față de limita de proprietate posterioară de 5,00 m și față de limitele laterale de 3,00 m, respectiv 2,00 m;

Accesele rutiere se propun a se realiza din strada Nucului.

Prospectul stradal din incintă va avea lățime totală de 12,00m, având două benzi de circulație 2 x 3,00 m = 6,00 m. Trotuarele propuse vor avea lățimea de 2 x 1,20 m iar spațiul verde de aliniament 2 x 1,80m.

Utilități: se prevede extinderea pe cheltuiala beneficiarilor a rețelelor de utilități existente pe strada Nucului (energie electrică, apă-canal, telecomunicații, gaz), a modernizării acceselor din strada Nucului la incintă, a drumurilor de incintă, a aleilor pietonale, cât și a parcarilor.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională.

După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

Consilier
ing. Laurențiu Florescu

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Zonă rezidențială și funcțiuni complementare

Inițiatorul documentației– **Pașca Mihai și Zgârdea Valer**

Amplasament –extravilan municipiul Arad –Zona Sânicolaul Mic

Proiectant – **SC PRO ARHITECTURA SRL**, arh.Doriana Balogh, Proiect nr.385/2015

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

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

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

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

- prin adresa nr. 58404/16.09.2016, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Pașca Mihai și Zgârdea Valer 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 28.09.2015

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 28.09.2015 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 07.10.2015 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de dl.Crisan Mihai.

Prin adresa înregistrată cu nr.63760/12.10.2015 dl.Crisan Mihai sesizează următoarele:

- în calitate de vicepresedinte al Asociației Urbaniștilor din Sanicolaul Mic precizează ca păsunea este proprietatea acestei asociații și ca există un dosar la Parchetul Arad în finalizare vizavi de acest lucru
- face această sesizare cu scopul de a nu se angrena inițiatorul investiției într-o activitate care mai târziu îi va crea probleme.

Sesizarea a fost transmisă la data de 12.10.2015 inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat .

Prin adresele înregistrate cu nr.64254/14.10.2015 și 64510/15.10.2015, inițiatorii și elaboratorul documentației , ne comunica următorul răspuns:

“Urmare a sesizării înregistrate la Primăria Municipiului Arad sub nr. 63760/12.10.2015, de numitul Crișan Mihai, vă facem cunoscute următoarele:

1. Suprafața de teren care face obiectul proiectului de Plan Urbanistic Zonal în discuție nu este în categoria de folosință *pășune* așa cum greșit susține petiționarul în cauză. Cele două parcele de teren sunt întabulate în cărțile funciare 312799 și 333264 Arad, pe care le aveți la dispoziție, unde se poate observa că ambele sunt în categoria de folosință *arabil*.
2. Nici una dintre cele două parcele de teren nu sunt proprietatea vreunei Asociații așa cum fals susține petiționarul Crișan Mihai. Ele nici nu se învecinează cu o astfel de Asociație și nici nu reprezintă „*pășunea Sânicolaului Mic*“, după cum nici nu se învecinează cu o astfel de pășune. Cele două parcele sunt proprietatea inițiatorilor acestui demers de realizare proiect PUZ – numiții Pașca Mihai și Zgârdea Valer după cum rezultă din extrasele CF și sunt așa cum am arătat mai sus terenuri arabile – nicidecum pășune. Initial respectivele terenuri și întreaga zonă virană din care fac parte, au aparținut UAT Arad, care le-a folosit în anul 2010 în procesul de reconstituire a dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole.
3. În ceea ce privește susținerea că ar exista „*un dosar la Parchetul Arad vizavi de acest lucru*“, aceasta este atât neclară cât și lipsită de orice relevanță. Arătăm că în ce privește inițiatorii proiectului de PUZ – numiții Pașca și Zgârdea – aceștia nu s-au aflat niciodată, nici ei nici persoanele de la care au cumpărat respectivele terenuri, în vreun litigiu având ca obiect aceste terenuri, nici cu autorul sesizării nici cu alte persoane. După cum nu fac nici obiectul vreunor cercetări de ordin penal legat de acest obiect și nici nu au făcut vreodată.

Terenurile și în prezent sunt libere de orice sarcini, nu fac obiectul nici unui litigiu cu nici o persoană iar proprietarii își exercită dreptul de proprietate netulburat de la momentul dobândirii acestui drept până în prezent.

Față de aceste aspecte vă solicităm să constatați că sesizarea mai sus amintită se întemeiază pe o serie de susțineri nereale și nu cuprinde nici un fel de motive legal întemeiate pentru care să nu dați curs procedurilor legale în vederea elaborării și avizării acestui proiect.”

În data de 20.10.2015 au fost transmise d-lui Crisan Mihai copii ale răspunsurilor înregistrate cu nr.64254/14.10.2015 și 64510/15.10.2015.

Prin adresa nr.65933/21.10.2015 beneficiarul solicită revizuirea documentației.

Față de documentația depusă anterior, beneficiarul deorește să renunțe la zona de locuințe colective propusă. Soluția propusă a fost consultată în ședința CTATU din 22.10.2015, membrii comisiei au recomandat emiterea Avizului de oportunitate pentru funcțiunea propusă fără reluarea procedurii de informare a populației aferente etapei I.

Având în vedere că s-a parcurs procedura stabilită pentru această etapă de informare, s-a emis Avizul de Oportunitate în vederea elaborării documentației PUZ.

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

- prin adresa nr.71126 din 13.11.2015, înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii Pașca Mihai și Zgârdea Valer solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U. Prin adresele 71602/17.11.2015 și 74818/02.12.2015, elaboratorul documentației completează documentația cu lista cu proprietarii imobilelor din zona studiată a PUZ.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 24.11.2015

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 24.11.2015 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 15.12.2015 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.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate: Groza Elena, Hoza Nicolae Gianni și Mihaela, Grozav Nelia, Grozav Augusta Roberta, Rugea Marta și Gabriel, Mateuț Marius și Arabela Carmen, Tomescu Gheorghe, Gombors Mircea, Danci Adrian Ovidiu, Danci Radu Ciprian, Danci Xenia, Pop Mirel și Daciana, Trifoi Florea și Mariana, Olariu Iris Dorothea, Ardelean Anca Eugenia, SC GB COMPANY EUROPE SRL, SC AGRONOMICA SRL, Miron Maricica Irina și Miron Niculai, Dumitrache Marian Adam, Dumitrache Ana, Popa Daniel Călin, Popa Maria, Bulbas Elisabeta, Călinoiu Gianina Cecilia, Mișcu Monica

- având în vedere că în imediata vecinătate a zonei reglementate prin PUZ, sunt terenuri în proprietatea Municipiului Arad, în data de 20.11.2015 a fost trimisă scrisoare de notificare Direcției Patrimoniu din Cadrul Primăriei municipiului Arad, și o copie după propunerile preliminare PUZ, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de dl. Mariș Petru reprezentant al d-nei Grozav Nelia - fără obiecții și d-na Mișcu Monica care transmite sesizare în scris.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.78156/15.12.2015 d-na Mișcu Monica ne sesizează faptul că în calitate de proprietar al terenului vecin PUZ, nu este de acord cu următoarele:

- să se construiască clădiri tip bloc, locuințe ANL sau sociale,

- să fie relocalate piețe, oboare

- să se construiască hale industriale, magazine foarte mari care prin activitatea desfășurată să producă un trafic intens în zonă, poluare fonică și noxe.

Propune ca pe acest teren să fie construit un cartier care să dispună de spațiu verde, un mic parc pentru copii cu plantare de copaci pentru crearea unui ambient plăcut și pentru păstrarea specificului

acestei zone, fiind una liniștită cu trafic redus, sigur pentru copii. Propune ca proprietarii din zonă să beneficieze de dezvoltarea acestei zone și să își poată duce și ei copii în parc.

Sesizarea a fost transmisă la data de 18.12.2015 inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.2472/15.01.2015 inițiatorul documentației dl.Paşca Mihai ne comunică următorul răspuns, care a fost transmis contestatarului la data de 18.01.2016.

“ Regimul de înălțime propus prin documentația PUZ pentru viitoarele construcții din această zonă este în conformitate cu prevederile legale în materie. Este vorba de locuințe individuale (case) și nu colective, deci nu poate fi vorba de construire de blocuri. Cu atât mai mult despre construirea de locuințe ANL sau sociale nu poate fi vorba, investiția noastră fiind una privată și nu publică.

Nu este cazul de construire a unor obiective industriale sau piețe, varianta menționată de autoarea adresei –proiectul de PUZ fiind elaborat pentru o destinație de zonă rezidențială cu funcțiuni complementare.

Așa cum am mai arătat mai sus, destinația principală a zonei, propusă prin proiectul de PUZ este una rezidențială și nu comercială. Eventualele zone de servicii care ar putea fi create în urma aprobării PUZ-ului nu pot gazdui centre comerciale de dimensiuni mari ci ar avea ca funcție de bază deservirea locuitorilor din zonă, cele mai importante unități similare fiind amplasate la o distanță apreciabilă.

Cartierul propus prin proiectul PUZ, așa cum se poate observa din studiul de teren, va dispune de spații verzi și zonă de agrement cu suprafețe cu mult peste limitele minime cerute de lege, el urmând să vină în mod armonios în continuarea zonei rezidențiale deja existente, cu o dezvoltare firească a acesteia, fără a schimba sau distorsiona în vreun fel specificul sau aspectul acestei zone a orașului.”

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

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

Consilier,
Angelica Giura



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

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

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o baza legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

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

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

Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legală elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr.50/1991 actualizată în 2014
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată 1998
- Legea administrației locale nr. 215/2001

- Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizată 2015
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 actualizată 2015
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996 actualizată 2015
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- HGR 525/1996 modificată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil actualizat 2015
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației
- HG 1076/2004 al Ministerului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000
- Normele de aplicare a legii 50/1991/2005 conform Ordinului nr. 839/2009
- Legea nr. 350/2001 republicată
- Norme metodologice de aplicare a Legii 350/2001

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

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din extravilanul municipiului Arad, zona Sânicolaul Mic, având destinația de teren agricol – arabil.

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

- Introducerea în intravilan a terenurilor corespunzătoare celor două extrase C.F. – 312799 și 333264 Arad
- Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume de zonă rezidențială și funcțiuni complementare. Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă, la nord de incinta studiată aflându-se cartierul Sânicolaul Mic, unde predomină locuirea individuală cu regim de înălțime redus
- Studiarea acceselor și relațiile cu vecinătățile

Zona studiată are suprafața de **75.653,00 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea acceselor rutiere - intrare, ieșire prin continuarea străzii Nucului și realizarea de noi străzi conectate cu aceasta. Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețelele edilitare.

Incinta cu propuneri are suprafața de **54.000,00 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la parcelarea terenului, realizarea drumurilor de incintă necesare funcțiunii propuse, amenajarea de spații verzi și de agrement. Parcelele vor avea suprafața minimă de 200mp. Construcțiile propuse vor avea funcțiunea principală de locuire, fiind admise funcțiuni complementare acesteia – servicii, comerț, dotări. Incinta studiată va fi împărțită în trei subzone – două zone pentru locuințe individuale și o zonă locuințe individuale, comerț, servicii, dotări. În zonele de locuințe individuale sunt admise și funcțiuni complementare locuirii (mici servicii, comerț, dotări), cu condiția ca suprafața desfășurată a acestora corespunzătoare unei parcele să nu depășească 100 mp. În a treia subzonă nu se impun limitări ale suprafețelor alocate fiecărei funcțiuni. Adicional spațiului verde cu o lățime de 1,80m din cadrul profilului stradal este prevăzută și o suprafață compactă pentru zonă verde și de agrement. Se vor extinde rețelele edilitare existente în zonă pentru a deservi viitoarele construcții propuse.

Funcțiunea dominantă a zonei în prezent:

- Zonă rezidențială (subzonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime situate în afara zonelor de construire protejate pe lotizări de tip urban, L1b, U.T.R. 21) la nord de incinta studiată
- Zonă agricolă, la vest (subzonă activități agro - zootehnice, U.T.R. 43, T.I.Z. 108, T.I.Z. 109, la aproximativ 140 m), sud și est de incinta studiată (terenuri agricole arabile în extravilan)

Adicional, în U.T.R. 21 există o subzonă mixtă cu regim de construire discontinuu și clădiri de înălțime mediu, situată de-a lungul străzii Steagului, arteră principală de circulație în zonă, precum și subzone de instituții publice și servicii și spații verzi publice.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile
- Reglementări Urbanistice
- În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic

Conform Deciziei Etapei de Încadrare nr. 16383 din 22.12.2015 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Arad, **APM Arad decide că proiectul nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

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

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

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

- Înainte de începerea lucrărilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutieră temporară conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului”
- Zona afectată a drumului public va fi adusă la starea inițială, în condițiile prevăzute de Certificatul de Urbanism nr. 2117 din 10.11.2015

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 151502047 din 04.12.2015 emis de Enel Distribuție Banat, și anume:

- Pentru obținerea avizului în faza DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament
- Se vor respecta PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejurimi, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.) propuse a se construi
- Pentru obținerea avizului de amplasament în faza DTAC, se va anexa Hotărârea de aprobare în faza PUZ, plan de situație vizat faza PUZ și copie după avizul de amplasament, faza PUZ
- Distanța minimă admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (categoria C, D, E): balcon, fereastră (deschisă), terasa propusă a se construi și conductorul LEA 0,4 kV existentă va fi 1m, cf. PE 106/2003
- Distanța minimă măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de apă și fundația celui mai apropiat stâlp al LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pământ (apropiere, traversare) să fie de 2m, cf. PE 106/2003: pământ și peretele conductei de gaz (traversare, apropiere) să fie 5m, cf. PE 106/2003

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 30053 din 04.12.2015 emis de S.C. Compania de Apă Arad S.A., și anume:

- Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de S.C. Compania de Apă Arad S.A., cu respectarea procedurilor specifice de proiectare – avizare – autorizare – execuție – recepție – contractare – furnizare, în baza unei (unor) Cereri de branșare/racordare înaintat(e) de proprietar(i) ori împuternicitul (împuterniciții) legal (i) și pe cheltuiala acestuia (acestora) și în baza unui Aviz de soluție Tehnică
- Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție tehnică.

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 297/U/27.11.2015 al Direcției Județene pentru Cultură Arad, și anume:

- În cazul în care, în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria localității, asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003.

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 108538/07.03.2016 al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, și anume:

- Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe

terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Arad, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- Beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea
- Beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel
- În situația în care, se constată că nu au fost respectate condițiile precizate mai sus, prin actul de constatare, emis de direcția pentru agricultură județeană Arad se dispune suportarea pagubelor de către beneficiarul obiectivului de investiție precum și restabilirea situației anterioare pe cheltuiala acestuia
- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu va fi ținut răspunzător pentru investiția în cauză dacă, în conformitate cu legile fondului funciar, suprafețele aferente investitorilor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor îndreptățite sau al altor litigii

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

3.1. Orientarea față de punctele cardinale

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

3.2. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și

rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Utilizări interzise

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

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

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

- Z1 – zonă locuințe individuale înșiruite, regim de înălțime $D_s(S)+P+1E$ sau $P+1E+M$ (cel mai sudic cvartal central, care include și spațiul verde și de agrement, și parcelele de pe limitele laterale estice, sudice și vestice ale incintei)
- Z2 – zonă locuințe individuale izolate, regim de înălțime $D_s(S)+P+2E$ (cvartalul central)
- Z3 – zonă locuințe individuale, comerț, servicii, dotări, amplasare izolată pe parcelă, regim de înălțime de $D_s(S)+P+2E$ (cvartalul desfășurat pe direcția est-vest, cel mai aproape de str. Nucului).

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

- Față de limita de proprietate de la stradă se va realiza o retragere de 5,00m
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m
- Având în vedere amplasarea înșiruită a construcțiilor în această zonă, acestea vor fi alipite de limitele laterale de proprietate. Construcțiile realizate pe parcelele de colț pot fi alipite doar de una dintre limitele laterale ale lotului.
- Pe parcelele amplasate pe capătul vestic și estic al cvartalului central cu locuințe înșiruite se va respecta o retragere față de limita de proprietate de către străzile de la est și vest de 3,00m.

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

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

- Pentru locuințe izolate: retragere de 3,00m față de una dintre limitele de proprietate laterale; 2,00m față de cealaltă
- Pentru locuințe cuplate: retragere de 3,00m față de una dintre limitele laterale
- Pentru locuințe cuplate și izolate: retragere de 5,00m față de limita de proprietate de la frontul stradal și 5,00m față de limita de proprietate posterioară
- Pentru locuințe cuplate și izolate: prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea golurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale.
- Pentru locuințe cuplate și izolate: pe parcelele amplasate pe capătul vestic și estic al cvartalului central cu locuințe înșiruite se va respecta o retragere față de limita de proprietate de către străzile de la est și vest de 3,00m.

Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul stradal de 5,00m, cât timp construcția ia forma și destinația unei copertine tip carport.

Retragerile minime pentru subzona Z2 sunt:

- Față de limita de proprietate de la stradă se va realiza o retragere de 5,00m
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m
- Față de una dintre limitele laterale se va respecta o retragere de minim 3,00m
- Față de cealaltă limită laterală se va respecta o retragere de minim 2,00m
- Pe parcelele amplasate pe capătul vestic și estic al cvartalului se va respecta o retragere față de limita de proprietate de către aceste străzi de 3,00m.

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

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

Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul stradal de 5,00m, cât timp construcția ia forma și destinația unei copertine tip carport.

Retragerile minime pentru subzona Z3 sunt:

- Față de limitele de proprietate de la stradă se va realiza o retragere de 5,00m
- Față de una dintre limitele laterale se va respecta o retragere de minim 3,00m
- Față de cealaltă limită laterală se va respecta o retragere de minim 2,00m
- Pe parcelele amplasate pe capătul vestic și estic al cvartalului se va respecta o retragere față de limita de proprietate de către aceste străzi de 3,00m.

În această zonă nu este limitat numărul de loturi care se pot alipii, cu condiția respectării prevederilor HGR 525/1996, art. 30, aliniatul (2), punctul (c), conform căruia adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul stradal de 5,00m, cât timp construcția ia forma și destinația unei copertine tip carport.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil, păstrarea distanței de minimul 2,00m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Elementele geometrice ale străzilor

În plan

În conformitate cu reglementările privind asigurarea acceselor, din cadrul avizului de oportunitate nr. 30 din 23.10.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad, accesele carosabile se propun a se realiza din strada Nucului. Străzile vor fi dimensionate astfel încât să asigure două sensuri de circulație, trotuare și spații verzi.

Strada Nucului este o stradă de categoria a III-a – colectoare (în conformitate cu Ordinul nr. 49 din 1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, lățimea pentru aprobarea cu două benzi de circulație de 3,00 m pe sens). Străzile care vor accede în această stradă din zona urbana propusă prin prezenta documentație urbanistică vor fi tot de categoria a III-a cu două benzi, câte o bandă pe fiecare sens, iar, în conformitate cu Ordinul nr. 49 din 1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, lățimea părții carosabile pentru aceste străzi conform Anexa 2 va fi de 6,00-7,00 m. Ținând cont de traficul preconizat pe aceste străzi care se apropie de valoare inferioara corespunzătoare traficului mediu, adică de 160 vehicule etalon/oră și bandă, s-a decis realizarea străzilor cu lățimea de 6,00 m.

Ținând cont de frontul stradal propus, proiectarea elementelor geometrice în plan se va face pentru o viteză de proiectare de 40 km/h.

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

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

În profil longitudinal

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

În profil transversal

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

- lățime parte carosabilă: 6,00 m;
- benzi de circulație curente: 2 x 3,00 m;
- pantă transversală parte carosabilă: 2,50 %;
- trotuare: 2 x 1,20 m;
- pantă transversală trotuare 2,00 %;

Structura rutieră

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

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

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

Odată finalizate, drumurile din incintă vor fi donate domeniului public al municipiului Arad.

Siguranța circulației

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

Parcaje

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

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

Pentru construcțiile de comerț, servicii, dotări, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp

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

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

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

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

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

Alimentarea cu apă potabilă va fi asigurată prin extinderea rețelelor existente pe strada Nucului pe terenul corespunzător incintei studiate, printr-un inel de conducta din PEHD. Fiecare parcelă va fi alimentată cu apă de la căminul de apometru proiectat la limita de proprietate a incintei studiate, la fiecare clădire. În principiu, se propune câte un cămin de apometre pentru câte două parcele, în care se vor monta două apometre (câte unul pentru fiecare parcelă deservită), având fiecare parcelă câte un branșament de apă pe care se prevede câte un robinet îngropat cu tijă de manevra. Pe rețeaua de apă propusă spre extindere se prevăd hidranți exteriori supraterani DN80 care să asigure stingerea incendiilor pentru incinta studiată, raza de acțiune a fiecărui hidrant fiind de 120,00m.

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

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

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

Alimentarea cu energie electrică a complexului rezidențial va trebui să facă obiectul unui proiect tehnic, proiect realizat după eliberarea unui Aviz Tehnic de Racordare emis de ENEL în baza unei fișe de soluție elaborate de ENEL la cererea beneficiarului.

121 case se preconizează a fi construite.

700-kW – $P_{\text{instalată}}$

400 kW – $P_{\text{simultan absorbită}}$

Ținând seama de situația energetică din zonă, alimentarea cu energie electrică se va realiza prin intermediul unui PT nou, în anvelopă de beton 20/0,4 kV, alimentat din LEA 20kV din zona.

Pentru realizarea soluției de alimentare cu energie electrică prezentate mai sus, sunt necesare următoarele lucrări:

-PT nou se va înseria în LEA 20kV actuală

-montare PT în anvelopă de beton (anvelopa dimensionată pentru trafo de 630 kVA), cu acționare din interior, echipat cu:

- celule modulare de linie de 24kV;

- celulă de transformator 24kV;

- transformator 20/0,4 kV;

- tablou de distribuție JT echipat cu întrerupătoare 0.4kV;

- tablou electric pentru servicii auxiliare

- realizare ieșire LES 0,4 kV din noul PT, LES montat în tub de protecție;

- montare firide de distribuție stradale 0.4kV, de tip E3+4, E2+4 .

*OBS. Locul de amplasare a PT nou se va stabili prin proiectul tehnic.

Alimentarea consumatorilor se va realiza prin branșamente, în faza de realizare a construcțiilor la solicitarea viitorilor clienți ai distribuitorului de energie electrica. Linia electrică nou realizată în incintă va fi subterană.

Delimitarea de gestiune între instalațiile distribuitorului și cele ale consumatorului, se va face la ieșirea din BMP-uri.

Materialele și echipamentele care se utilizează la realizarea instalației trebuie să fie noi, omologate sau certificate.

Celelalte materiale și echipamente, pentru care nu sunt elaborate specificații tehnice unificate, trebuie să fie noi, compatibile cu starea tehnică a instalației, să îndeplinească cerințele specifice de fiabilitate și siguranță.

Amplasarea în teren a instalațiilor existente și proiectate sunt prezentate în planul de situație anexat.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

Parcelarea

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

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

- Asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare
- Forme și dimensiuni adecvate

Conform parcelării propuse vor rezulta un număr maxim de 121 loturi.

Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime:

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

H_{max} = 9,00m

H_{cornișă} = 7,00m

Subzona Z2 – L: P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E, D_s(S)+P, D_s+P+M, D_s(S)+P+1E, D_s(S)+P+1E+M, D_s(S)+P+2E

H_{max} = 12,00m

H_{cornișă} = 10,00m

Subzona Z3 – LCoS: P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E, D_S(S)+P, D_S(S)+P+M, D_S+P+1E, D_S(S)+P+1E+M, D_S(S)+P+2E

H_{max} = 12,00m

H_{cornișă} = 10,00m

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se acceptă utilizarea culorilor nesaturate, alb și diverse nuanțe de gri.

Învelitoarea poate fi de tip șarpantă, cu panta cuprinsă între 15 și 25 de grade sau tip terasă. Din punct de vedere al materialelor utilizate, pentru învelitoare de tip șarpantă se recomandă utilizarea țiglelor ceramice. Se permite utilizarea tablei fâltuite pentru învelitoare atunci când această alegere este mai potrivită pentru aspectul estetic al construcției.

Procentul de ocupare al terenului

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

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

- Z1 – subzona L – zonă locuințe individuale înșiruite, P.O.T. maxim 40%, C.U.T. maxim 1,05
- Z2 – subzona L – zonă locuințe individuale izolate, P.O.T. maxim 40%, C.U.T. maxim 1,20
- Z3 – subzona LCoS – zonă locuințe individuale izolate, comerț, servicii, dotări, P.O.T. maxim 40%, C.U.T. maxim 1,20

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona identificabilă marcate pe planșa de Regulament local de urbanism, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. Reglementări urbanistice.

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

Spații verzi

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

Au fost prevăzute spații verzi de-a lungul drumurilor propuse în incintă, cu o lățime de 1,80m, care cumulate ajung la suprafața de 3.559,36mp. De asemenea, în cadrul Z1 este prevăzută o subzonă cu destinația de spațiu verde și de agrement, cu suprafața de 1.857,88mp. Astfel, se ajunge la o suprafață de 5.417,24mp. Pe fiecare parcelă va fi asigurat spațiu verde, în proporție de

minimum 20,00% din suprafața acesteia. În cazul în care pe aceeași parcelă se află mai multe tipuri de funcțiuni, se va asigura necesarul de spațiu verde conform funcțiunii care impune o suprafață mai mare.

Spațiul verde compact corespunzător Z1 va fi amenajat sub forma unui parc, ce va dispune de amenajări pentru agrement (teren de sport, mese pe ping-pong, locuri de joacă etc.). Pe fiecare parcelă este obligatorie plantarea unui copac spre limita de proprietate posterioară, respectându-se retragerile prevăzute în Codul Civil. Pe retragerea de 5,00m față de limita de proprietate de la stradă se recomandă plantarea unui arbust sau copac de mici dimensiuni.

Împrejmuiri

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

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii. Este permisă renunțarea la împrejmuirile spre frontul stradal la clădirile cu destinație comerț, servicii, dotări. În cadrul împrejmuirii stradale va fi inclusă o nișă pentru mascarea cutiei de branșament gaz, a celei pentru branșament energie electrică și a pubelei pentru gunoi. Această nișă trebuie să fie liber accesibilă dinspre domeniul public. Cutia poștală va fi înglobată în cadrul împrejmuirii, de preferință în preajma accesului pietonal. La front se va asigura un acces carosabil și unul pietonal.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale conform O2A – Reglementări urbanistice – zonificare

Z1 – Zonă locuințe individuale înșiruite

Subunități:

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

Z2 – Zonă locuințe individuale izolate

Subunități:

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

Z3 – Zonă locuințe individuale izolate, comerț, servicii, dotări

LCoS – zonă locuințe individuale, comerț, servicii, dotări

Cr – căi de comunicație rutieră

Cp – căi de comunicație pietonală

Sp – zone verzi amenajate

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

1. Generalități

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

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

2. Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizări permise

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

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

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

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

Art. 6. Interdicții temporare

Nu este cazul.

Art. 7. Interdicții definitive

Construcții industriale poluante sau nepoluante.

Depozite de deșeuri.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție.

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare

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

Amplasarea față de aliniament

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

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

Pe parcelele amplasate pe capătul vestic și estic al cvartalului se va respecta o retragere față de limita de proprietate de către aceste străzi de 3,00m.

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta următoarele condiții de amplasare:

- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m
- Având în vedere amplasarea înșiruită a construcțiilor în această zonă, acestea vor fi alipite de limitele laterale de proprietate. Construcțiile realizate pe parcelele de colț pot fi alipite doar de una dintre limitele laterale ale lotului.
- Pe parcelele amplasate pe capătul vestic și estic al cvartalului central cu locuințe înșiruite se va respecta o retragere față de limita de proprietate de către străzile de la est și vest de 3,00m.
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m

În această zonă este admisă alipirea a maxim 4 loturi alăturate, cu condiția respectării prevederilor HGR 525/1996, art. 30, aliniatul (2), punctul (c), conform căruia adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

- Pentru locuințe izolate: retragere de 3,00m față de una dintre limitele de proprietate laterale; 2,00m față de cealaltă
- Pentru locuințe cuplate: retragere de 3,00m față de una dintre limitele laterale
- Pentru locuințe cuplate și izolate: retragere de 5,00m față de limita de proprietate de la frontul stradal și 5,00m față de limita de proprietate posterioară
- Pe parcelele amplasate pe capătul vestic și estic al cvartalului central cu locuințe înșiruite se va respecta o retragere față de limita de proprietate de către străzile de la est și vest de 3,00m.
- Pentru locuințe cuplate și izolate: prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea golurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale.

Art. 9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale

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

În conformitate cu reglementările privind asigurarea acceselor, din cadrul avizului de oportunitate nr. 30 din 23.10.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad, accesele carosabile se propun a se realiza din strada Nucului. Străzile vor fi dimensionate astfel încât să asigure două sensuri de circulație, trotuare și spații verzi.

Strada Nucului este o stradă de categoria a III-a – colectoare. Străzile care vor accede în această stradă din Z1 vor fi tot de categoria a III-a cu două benzi, câte o bandă pe fiecare sens, lățimea părții carosabile pentru aceste străzi va fi de 6,00. Intersecțiile dintre strada Nucului și străzile care acced în aceasta vor fi amenajate la nivel cu raza de racordare la nivelul bordurii de minim 9 m pentru a facilita accesul vehiculelor pe aceste străzi.

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

Profilul stradal va avea lățimea totală de 12,00m, fiind cuprins din:

- Carosabil, lățime 6,00m (2x3,00m)
- Alei pietonale, 2x1,20m lățime
- Spațiu verde, 2x1,80m lățime

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

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

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

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

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

Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

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

Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

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

Parcaje

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

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

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

Spații verzi și plantate

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

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

Spațiul verde de aliniament corespunzător acestei zone are o suprafață de 2.197,30mp, reprezentând 6,15% din suprafața totală a zonei.

Spațiul verde compact corespunzător acestei zone are o suprafață de 1.857,88 mp, reprezentând 5,20% din suprafața totală a zonei. Acesta va fi amenajat sub forma unui parc, ce va dispune de amenajări pentru agrement (teren de sport, mese pe ping-pong, locuri de joacă etc.).

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

Împrejmuiri

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

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

Z2 – Zonă locuințe individuale izolate, regim de înălțime D_s(S)+P+2E

1. Generalități

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

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

2. Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizări permise

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

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

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

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

Art. 6. Interdicții temporare

Nu este cazul.

Art. 7. Interdicții definitive

Construcții industriale poluante sau nepoluante.

Depozite de deșeuri.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție.

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

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

Amplasarea față de aliniament

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

Retragerea față de aliniamentul stradal este de 5,00m. Acest aliniament nu include împrejmuirile, construcțiile tehnico-edilitare și elementele de signalistică. Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul stradal de 5,00m, cât timp construcția ia forma și destinația unei copertine tip carport.

Pe parcelele amplasate pe capătul vestic și estic al cvartalului se va respecta o retragere față de limita de proprietate de către aceste străzi de 3,00m.

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta următoarele condiții de amplasare:

- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m
- Față de una dintre limitele laterale se va respecta o retragere de minim 3,00m
- Față de cealaltă limită laterală se va respecta o retragere de minim 2,00m
- Pe parcelele amplasate pe capătul vestic și estic al cvartalului se va respecta o retragere față de limita de proprietate de către străzile de la est și vest de 3,00m.
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m
- Prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea golurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale.

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

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

Art. 9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale

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

În conformitate cu reglementările privind asigurarea acceselor, din cadrul avizului de oportunitate nr. 30 din 23.10.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad, accesele carosabile se propun a se realiza din strada Nucului. Străzile vor fi dimensionate astfel încât să asigure două sensuri de circulație, trotuare și spații verzi.

Strada Nucului este o stradă de categoria a III-a – colectoare. Străzile care vor accede în această stradă din Z2 vor fi tot de categoria a III-a cu două benzi, câte o bandă pe fiecare sens, lățimea părții carosabile pentru aceste străzi va fi de 6,00. Intersecțiile dintre strada Nucului și străzile care acced în aceasta vor fi amenajate la nivel cu raza de racordare la nivelul bordurii de minim 9 m pentru a facilita accesul vehiculelor pe aceste străzi.

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

Profilul stradal va avea lățimea totală de 12,00m, fiind cuprins din:

- Carosabil, lățime 6,00m (2x3,00m)
- Alei pietonale, 2x1,20m lățime
- Spațiu verde, 2x1,80m lățime

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

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

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

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

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

Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

Art. 12. Înălțimea construcțiilor, regimul maxim de înălțime propus pentru zona identificabilă este de maxim $D_s(S)+P+2E$. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legale de asigurare a însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora. Înălțimea maximă a construcțiilor este de 12,00m iar înălțimea la cornișă este de maxim 10,00m.

Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

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

Parcaje

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

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

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

Spații verzi și plantate

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

Spațiul verde din cadrul zonei este de două tipuri: de aliniament (în cadrul profilului stradal) și pe parcelă (corespunzător fiecărui lot în parte).

Spațiul verde de aliniament corespunzător acestei zone are o suprafață de 1.747,95mp, reprezentând 12,95% din suprafața totală a zonei.

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

Împrejmuiri

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

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

Z3 – Zonă locuințe individuale izolate, comerț, servicii, dotări regim de înălțime

D_s(S)+P+2E

1. Generalități

Art. 2. Funcțiunile dominante ale zonei sunt de locuire, comerț, servicii, dotări.

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

2. Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizări permise

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

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

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

Art. 6. Interdicții temporare

Nu este cazul.

Art. 7. Interdicții definitive

Construcții industriale poluante sau nepoluante.

Depozite de deșeuri.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție.

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

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

Amplasarea față de aliniament

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

Retragerea față de limitele de proprietate de la stradă este de 5,00m. Acest aliniament nu include împrejmuirile, construcțiile tehnico-edilitare și elementele de signalistică. Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul stradal de 5,00m, cât timp construcția ia forma și destinația unei copertine tip carport.

Pe parcelele amplasate pe capătul vestic și estic al cvartalului se va respecta o retragere față de limita de proprietate de către aceste străzi de 3,00m.

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta următoarele condiții de amplasare:

- Față de una dintre limitele laterale se va respecta o retragere de minim 3,00m
- Față de cealaltă limită laterală se va respecta o retragere de minim 2,00m
- Pe parcelele amplasate pe capătul vestic și estic al cvartalului se va respecta o retragere față de limita de proprietate de către străzile de la est și vest de 3,00m.
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m
- Prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea golurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale.

În această zonă nu este limitat numărul de loturi care se pot alipii, cu condiția respectării prevederilor HGR 525/1996, art. 30, aliniatul (2), punctul (c), conform căruia adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

Art. 9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale

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

În conformitate cu reglementările privind asigurarea acceselor, din cadrul avizului de oportunitate nr. 30 din 23.10.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad, accesele carosabile se propun a se realiza din strada Nucului. Străzile vor fi dimensionate astfel încât să asigure două sensuri de circulație, trotuare și spații verzi.

Strada Nucului este o stradă de categoria a III-a – colectoare. Străzile care vor accede în această stradă din Z2 vor fi tot de categoria a III-a cu două benzi, câte o bandă pe fiecare sens, lățimea părții carosabile pentru aceste străzi va fi de 6,00. Intersecțiile dintre strada Nucului și străzile care acced în aceasta vor fi amenajate la nivel cu raza de racordare la nivelul bordurii de minim 9 m pentru a facilita accesul vehiculelor pe aceste străzi.

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

Profilul stradal va avea lățimea totală de 12,00m, fiind cuprins din:

- Carosabil, lățime 6,00m (2x3,00m)
- Alei pietonale, 2x1,20m lățime
- Spațiu verde, 2x1,80m lățime

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

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

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

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

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

Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

Art. 12. Înălțimea construcțiilor, regimul maxim de înălțime propus pentru zona identificabilă este de maxim $D_s(S)+P+2E$. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legale de asigurare a însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora. Înălțimea maximă a construcțiilor este de 12,00m iar înălțimea la cornișă este de maxim 10,00m.

Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

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

Parcaje

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

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

Pentru construcțiile de comerț, servicii, dotări, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp

- Un loc de parcare la 100,0 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp

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

Spații verzi și plantate

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

Spațiul verde din cadrul zonei este de două tipuri: de aliniament (în cadrul profilului stradal) și pe parcelă (corespunzător fiecărui lot în parte).

Spațiul verde de aliniament corespunzător acestei zone are o suprafață de 1.747,95mp, reprezentând 12,95% din suprafața totală a zonei.

Spațiul verde corespunzător fiecărei parcele va fi amenajat și întreținut de proprietarul acesteia. Acesta va în procent de minim 20% din suprafața parcelei. În cazul în care pe aceeași parcelă se află mai multe tipuri de funcțiuni, se va asigura necesarul de spațiu verde conform funcțiunii care impune o suprafață mai mare.

Împrejmuiri

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

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

Este permisă renunțarea la împrejmuirile spre frontul stradal la clădirile cu destinație comerț, servicii, dotări.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

S-a stabilit o singură Unitate Teritorială de Referință pe zona funcțională, denumită U.T.R. Nr. 21/a, care după aprobarea prezentului P.U.Z. va face parte integrantă din U.T.R. nr. 21 a P.U.G.-ului avizat.

Întocmit,

Arh. Gheorghe Seculici – R.U.R. DE

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

NUME PROIECT	P.U.Z ȘI R.L.U. AFERENT ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, zona Sânicolaul Mic
AMPLASAMENT	Jud. Arad, extravilan mun. Arad, zona Sânicolaul Mic, conform C.F. 333264, 312799 Arad
BENEFICIAR	PAȘCA MIHAI
PROIECTANT	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT	385/2015
DATA ELABORĂRII	Noiembrie 2015
FAZA	P.U.Z.

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1. Obiectul studiului

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

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului PAȘCA MIHAI cu domiciliul în mun. Arad, str Iustin Marșieu, nr. 16-18, bl.A, ap. 1, jud. Arad.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2117/10.11.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat în extravilanul municipiului Arad, amplasat în zona Sânicolaul Mic, la sud față de strada Nucului, având o suprafață de **54.000 mp**, conform extraselor C.F. nr. 333264 și 312799 Arad.

Folosința actuală este teren arabil în extravilan, alcătuit din 2 parcele, proprietatea privată a lui Pașca Mihai și Zgârdea Valer împreună cu Zgârdea Lucreția.

Conform PUG Arad, această zonă este încadrată în extravilanul municipiului Arad, categoria de folosință teren arabil, nereglementat din punct de vedere urbanistic.

La nord de incinta studiată se află U.T.R. 21, zonă locuințe individuale sau colective cu regim redus de înălțime.

2.2. Evoluția zonei

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

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul municipiului, în partea de sud - est, în zona cartierului Sânicolaul Mic, și constă din 54.000 mp teren arabil în extravilan.

Conform PUG Arad, această zonă este încadrată în extravilanul municipiului Arad și se află situat în apropierea UTR nr. 21, acesta din urmă fiind zonă de locuit, subzonă locuințe individuale sau colective cu regim redus de înălțime. UTR 21 corespunde unei porțiuni din cartierul Sânnicolaul Mic. Acesta a fost alipit municipiului Arad în 1950.

Incinta studiată nu este reglementată din punct de vedere urbanistic.

2.3. Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în partea sud – estică a municipiului Arad, la sud de strada Nucului și cartierul Sânnicolaul Mic.

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

Vecinătățile amplasamentului sunt:

N – strada Nucului

S – terenuri arabile, proprietăți private, C.F. nr. 312801, 312802, 312803, 312804 Arad

V – teren arabil, proprietate private, C.F. nr. 312800 Arad

E – teren arabil, proprietate private, C.F. nr. 333265 Arad

Terenul luat în studiu este în suprafață totală de 54.000mp și este compus din două parcele, corespunzătoare C.F. nr. 333264 și 312799 Arad, primul proprietatea lui Pașca Mihai și a doua proprietatea lui Zgârdea Valer împreună cu soția.

Amplasamentul propus nu este străbătut de rețele stradale, având categoria de folosință arabil în extravilan.

2.4. Elemente ale cadrului natural

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

2.5. Circulația

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

Aceasta este o stradă de categoria III – colectoare (în conformitate cu Ordinul nr.49/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane), cu o lățime a părții carosabile de 6,00m. Strada Emil Monția, aflată în zona studiată, este de asemenea o stradă de categoria III - colectoare, lățimea părții carosabile a acesteia fiind de asemenea de 6,00m.

2.6. Ocuparea terenurilor

Terenul luat în studiu nu este ocupat de construcții sau amenajări, destinația actuală fiind de teren arabil.

În zona studiată, terenurile au preponderent folosință agricolă (terenuri arabile în extravilan), curți construcții și căi de comunicație (străzi, drumuri de exploatare).

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

În perimetrul zonei studiate există fond construit (locuire).

Terenul este proprietatea privată al lui Pașca Mihai (C.F. 333264 Arad) și Zgârdea Valer cu Zgârdea Lucreția (C.F. 312799 Arad). Coproprietarii Zgârdea Valer cu Zgârdea Lucreția și-au dat acordul notarial pentru proiectul care face obiectul prezentei documentații.

Extrasele C.F. au înscrieri privitoare la proprietate:

- intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de ieșire din indiviziune (anterior cumpărare), dobândit prin ieșire din indiviziune, cota actuală 1/1 (C.F. 333264)

- intabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1 (C.F. 312799)

Extrasele CF nu au înscrieri privitoare la sarcini:

Terenurile au categoria de folosință arabil în extravilan.

2.7. Echiparea edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

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

2.7.2. Canalizare menajeră

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de canalizare menajeră, care ajunge până pe str. Nucului, la nord de incinta studiată.

2.7.3. Canalizare pluvială

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

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

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

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu energie electrică, care ajunge până pe str. Nucului, la nord de incinta studiată. Incinta studiată nu este străbătută de linii electrice aeriene.

2.7.6. Telecomunicații

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

2.8. Zone de protecție impuse

Nu se impun zone de protecție.

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

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

3.1.1. Studiu geotehnic

Din studiul geotehnic preliminar menționăm:

Din punct de vedere geomorfologic terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă în această parte, largi orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative. Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul 0,20 – 0,030m, având stabilitatea generală asigurată.

Stratificatia este constituită din: sol vegetal și umpluturi până la 0.7-08m adâncime; argilă cafenie, plastic vârtoasă până la 1.6m; argila cafenie ruginie plastic vârtoasă uneori cu concrețiuni de calcar pînă la 2.5m; argila cafenie ruginie cu intercalatii cenusii plastic vârtoasă pînă la 3.0m; argila prăfoasă cafenie plastic vârtoasă pînă la 3.8m și în continuare, până la adâncimea de

investigație de 4.5m, argila prăfoasă cafenie ruginie cu calcar și calcar alterat și oxizi de fier și mangan.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,70 - 0,80m.

Apa subterană, în fântână, se situează la adâncimea de 6,00m față de nivelul terenului actual. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

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

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

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

3.1.2. Ridicare topografică

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

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

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

- Plan Urbanistic General al Municipiului Arad
- Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000 și avizat în conformitate cu Legea nr.350/2001 rep. cu modificările și completările ulterioare.
- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

3.3. Alte surse de informații utilizate

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

3.4. Probleme de mediu

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

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

3.5. Zone de protecție impuse

Nu se impun zone de protecție.

3.6. Opțiuni ale populației

Populația din zona învecinată va beneficia de potențialele funcțiuni care vor fi realizate pe amplasament – spații agrement, comerț, servicii, dotări. Aceste tipuri de dotări nu se află în prezent în imediata apropiere a incintei, reprezentând o disfuncționalitate a zonei.

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

4. SOLUȚIA PROPUȘĂ PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA ACESTORA

4.1. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorului Pașca Mihai, respectând condițiile curpinse în Certificatul de Urbanism, emis de Primăria Municipiului Arad.

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitor și proiectant. Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda investitorului Pașca Mihai. Acesta a obținut certificat de urbanism 2117/10.11.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad privind realizarea „**PUZ - Zonă rezidențială și funcțiuni complementare**” în extravilanul municipiului Arad, în scopul realizării acestei investiții.

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

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

4.2. Modernizarea circulației

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

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

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

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

Elementele geometrice ale străzilor

În plan

În conformitate cu reglementările privind asigurarea acceselor, din cadrul avizului de oportunitate nr. 30 din 23.10.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad, accesele carosabile se propun a se realiza din strada Nucului. Străzile vor fi dimensionate astfel încât să asigure două sensuri de circulație, trotuare și spații verzi.

Strada Nucului este o stradă de categoria a III-a – colectoare (în conformitate cu Ordinul nr. 49 din 1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, lățimea pentru aprobarea cu două benzi de circulație de 3,00 m pe sens). Străzile care vor accede în această stradă din zona urbana propusă prin prezenta documentație urbanistică vor fi tot de categoria a III-a cu două benzi, câte o bandă pe fiecare sens, iar, în conformitate cu Ordinul nr. 49 din 1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, lățimea părții carosabile pentru aceste străzi conform Anexa 2 va fi între 6,00-7,00 m. Ținând cont de traficul preconizat pe aceste străzi care se apropie de valoare inferioară corespunzătoare traficului mediu, adică de 160 vehicule etalon/oră și bandă, s-a decis că lățimea acestor străzi colectoare va fi de 6,00 m.

Ținând cont de frontul stradal propus, proiectarea elementelor geometrice în plan se va face pentru o viteză de proiectare de 40 km/h.

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

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

În profil longitudinal

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

În profil transversal

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

- lățime parte carosabilă: 6,00 m;
- benzi de circulație curente: 2 x 3,00 m;
- pantă transversală parte carosabilă: 2,50 %;
- trotuare: 2 x 1,20 m;
- pantă transversală trotuare 2,00 %;

Structura rutieră

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

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

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

Odată finalizate, drumurile din incintă vor fi donate domeniului public al municipiului Arad.

Siguranța circulației

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

Zone verzi

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

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

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

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

a. Construcții noi

- locuințe individuale înșiruite, regim de înălțime maxim P+1E+M sau D_s(S) P+1E
- locuințe individuale izolate, regim de înălțime maxim D_s(S) P+2E
- construcții funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim D_s(S) P+2E
- unele construcții pot avea funcțiuni mixte: locuire și funcțiuni complementare
- se admit și construcții care au doar funcțiunea de servicii sau comerț

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

c. Sistematizarea verticală a terenului

d. Se propune realizarea de carosabile de incintă de categoria III - colectoare cu prospect de 6,00m (12,00m profil stradal), racordate la str. Nucului

e. Alei pietonale cu lățimea de 1,20m

f. Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminatul arhitectural

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

h. Platforme gospodărești

Zona studiată are suprafața de **75.653,00 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea acceselor rutiere - intrare, ieșire prin continuarea străzii Nucului și realizarea de noi străzi conectate cu aceasta. Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețelele edilitare.

Se propune o zonificare a terenului, datorită funcțiunii propusă: zonă rezidențială și funcțiuni complementare.

Zona studiată este traversată de strada Nucului.

În zona studiată, terenurile au preponderent folosință agricolă (terenuri arabile în extravilan), curți construcții și căi de comunicație (străzi, drumuri de exploatare).

Incinta cu propuneri are suprafața de **54.000,00mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la parcelarea terenului, realizarea drumurilor de incintă necesare funcțiunii propuse, amenajarea de spații verzi și de agrement. Parcelele vor avea suprafața minimă de 200mp. Construcțiile propuse vor avea funcțiunea principală de locuire, fiind admise funcțiuni complementare acesteia – servicii, comerț, dotări. Incinta studiată va fi împărțită în trei subzone – două zone pentru locuințe individuale și o zonă locuințe individuale, comerț, servicii, dotări. În zonele de locuințe individuale sunt admise și funcțiuni complementare locuirii (mici servicii, comerț, dotări), cu condiția ca suprafața desfășurată a acestora corespunzătoare unei parcele să nu depășească 100 mp. În a treia subzonă nu se impun limitări ale suprafețelor alocate fiecărei funcțiuni.

Adițional spațiului verde cu o lățime de 1,80m din cadrul profilului stradal este prevăzută și o suprafață compactă pentru zonă verde și de agrement.

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

Aria construită totală va fi de maxim 16.329,60mp. Această valoare reprezintă 40% din suprafața incintei parcelată pentru locuințele propuse. Pe fiecare lot se vor asigura locurile de parcare necesare, fără afectarea viitorului domeniu public. Se va amenaja spațiu verde pe fiecare parcelă.

Regimul de înălțime maxim propus este diferențiat pe zone, fie de D_s(S)+P+2E, fie de P+1E+M/ D_s(S)+P+1E. Aria desfășurată va fi de maxim 44.925,90mp.

S_{teren totală} = 54.000,00mp

S_{construită totală} = 16.329,60mp (maxim)

S_{desfășurată totală} = 44.925,90mp (maxim)

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

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

C.U.T. maxim propus = 1,05/1,20 (pe parcelele propuse)

BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

Nr. crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren agricol – arabil în extravilan	53.439,30	98,96	0,00	0,00
02.	Zonă locuințe individuale	-	-	37.264,23	69,01
03.	Zonă locuințe individuale, servicii, dotări și comerț	-	-	3.613,77	6,69
04.	Spațiu verde și agrement (compact)	-	-	1.857,88	3,44
05.	Spațiu verde de aliniament	-	-	3.559,36	6,59
06.	Alei pietonale	-	-	2.087,38	3,87
07.	Carosabil	560,70	1,04	5.617,38	10,40
TOTAL GENERAL		54.000,00	100,00	54.000,00	100,00

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ, PE FIECARE PARCELĂ		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) Z1 – locuințe individuale, D _s (S)+P+1E/P+1E+M Z2 – locuințe individuale, D _s (S)+P+2E Z3 – locuințe individuale, servicii, comerț, dotări, D _s (S)+P+2E	0,00 % 0,00 % 0,00 %	40,00 % 40,00 % 40,00 %
02.	Coeфициentul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) Z1 – locuințe individuale, D _s (S)+P+1E/P+1E+M Z2 – locuințe individuale, D _s (S)+P+2E Z3 – locuințe individuale, servicii, comerț, dotări, D _s (S)+P+2E	0,00 0,00 0,00	1,05 1,20 1,20

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Amplasare	Extravilan Arad	Intravilan Arad
02.	Proprietate	Terenuri proprietate privată, conform extrase C.F. 333264 Arad (proprietar Pașca Mihai), 312799 Arad (proprietari Zgârdea Valer, Zgârdea Lucreția)	

*NOTĂ: Coproprietarii incintei studiate, Zgârdea Valer și Zgârdea Lucreția, și-au exprimat acordul, în formă notarială, pentru proiectul care face obiectul prezentei documentații.

4.3.1. Sistemizarea verticală

Amplasamentul analizat reprezintă o zonă de terenuri arabile, mărginit la nord de strada Nucului și la sud, vest și est de alte terenuri arabile.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative: nivelmentul terenului natural este cuprins între 116,97 NMN și 119,22 NMN. Sistemizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia, cu păstrare unei ușoare pante spre str. Nucului.

4.3.2. Criterii compoziționale și funcționale

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

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

- Z1 – zonă locuințe individuale înșiruite, cu retragere minima față de limita de proprietate de la stradă și posterioară de 5,00m și regim de înălțime D_s(S)+P+1E sau P+1E+M (cel mai sudic cvartal central, care include și spațiul verde și de agrement, și parcelele de pe limitele laterale estice, sudice și vestice ale incintei)

- Z2 – zonă locuințe individuale izolate, cu retragere minima față de limita de proprietate de la stradă și posterioară de 5,00m , iar față de una dintre limitele laterale de 3,00m și 2,00m față de cealaltă, regim de înălțime $D_s(S)+P+2E$ (cvartalul central)
- Z3 – zonă locuințe individuale, comerț, servicii, dotări, amplasare izolată pe parcelă, retragere minima față de limitele de proprietate de la stradă de 5,00m și retrageri față de limitele laterale de 3,00m, respectiv 2,00m, regim de înălțime de $D_s(S)+P+2E$ (cvartalul desfășurat pe direcția est-vest, cel mai aproape de str. Nucului).

Este admisă alipirea a maxim 4 loturi alăturate, cu condiția respectării prevederilor HGR 525/1996, art. 30, aliniatul (2), punctul (c), conform căruia adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

- Pentru locuințe izolate: retragere de 3,00m față de una dintre limitele de proprietate laterale; 2,00m față de cealaltă
- Pentru locuințe cuplate: retragere de 3,00m față de una dintre limitele laterale
- Pentru locuințe cuplate și izolate: retragere de 5,00m față de limita de proprietate de la frontul stradal și 5,00m față de limita de proprietate posterioară
- Pentru locuințe cuplate și izolate: prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea golurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale.

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

Construcțiile nou propuse vor avea suprafața construită de maxim 16.329,60mp, cu un P.O.T. de maxim 40% și un C.U.T. de maxim 1,05 ($D_s(S)+P+1E/P+1E+m$) sau 1,20 ($D_s(S)+P+2E$).

4.3.3. Regimul de aliniere

În interiorul loturilor se va respecta o retragere minimă de 5,00m față de limita de proprietate de la frontul stradal. Adicional, parcelele amplasate la capetele cvartalelor, vor respecta o retragere minimă de 3,00m față de frontul stradal din lateral. Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere minimă de 5,00m. Alte retrageri minime sunt impuse în funcție de zone, după cum urmează:

- Z2 – zonă locuințe individuale izolate, cu retragere minima față de una dintre limitele laterale de 3,00m și 2,00m față de cealaltă (cvartalul central)
- Z3 – zonă locuințe individuale, comerț, servicii, dotări, amplasare izolată pe parcelă, retragere minima față de limitele laterale de 3,00m, respective 2,00m (cvartalul desfășurat pe direcția est-vest, cel mai aproape de str. Nucului).

În cazul alipirii a mai multor loturi din zona destinată locuințelor înșiruite (Z1) și a amplasării izolate sau cuplate pe parcelă a viitoarelor construcții, aditional retragerilor față de limita de proprietate de la front și cea posterioară, care rămân neschimbate, se vor respecta următoarele retrageri minime:

- Pentru locuințe izolate: retragere de 3,00m față de una dintre limitele de proprietate laterale; 2,00m față de cealaltă
- Pentru locuințe cuplate: retragere de 3,00m față de una dintre limitele laterale

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

Regimul de aliniere va fi detaliat în Regulamentul Local de urbanism care va fi elaborat ulterior.

4.3.4. Regimul de înălțime

Regimul maxim propus pentru construcții este, diferențiat pe zone, de D_s(S)+P+2E sau P+1E+M/ D_s(S)+P+1E.

4.3.5. Modul de utilizare al terenului

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

- P.O.T. 40%
- C.U.T. 1,05/1,20

4.3.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă. A fost de asemenea prevăzută o zonă verde și de agrement compactă, cu o suprafață de 1.857,88mp.

4.4. Dezvoltarea echipării edilitare

4.4.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă va fi asigurată prin extinderea rețelelor existente pe strada Nucului pe terenul corespunzător incintei studiate, printr-un inel de conducta din PEHD.

Fiecare parcelă va fi alimentată cu apă de la căminul de apometru proiectat la limita de proprietate a incintei studiate, la fiecare clădire. În principiu, se propune câte un cămin de apometre pentru câte două parcele, în care se vor monta două apometre (câte unul pentru fiecare parcelă deservită), având fiecare parcelă câte un branșament de apă pe care se prevede câte un robinet îngropat cu tijă de manevra.

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

Breviar de calcul

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

a) *debitul zilnic mediu de apă rece*

$$Q_{n\text{ zi med}} = 0,001 \times \left(\sum_{i=1}^m N_{(i)} \times q_{sp(i)} \right)$$

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

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

b) *debitul zilnic maxim de apă rece*

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

$K_{zi} = 1.3$ (coeficientul de variatie zilnică)

c) debitul orar maxim de apă rece

Se consideră o funcționare de 24 ore/zi.

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

$K_o = 2.8$ (coeficientul de variatie orara)

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

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

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

$K_s = 1.06$ (coeficient care ține seama de nevoile tehnologice ale instalațiilor de tratare și epurare ale sistemului de alimentare cu apă și canalizare)

$K_p = 1.35$ (coeficient care ține seama de pierderile de apă în aducțiune și în rețeaua de distribuție)

Nr. crt.	Destinația clădirii	Nr. pers.	Necesar specific apa rece	Necesar specific apa rece	Necesar mediu zilnic	Necesar maxim zilnic	Necesar maxim orar	Cerinta medie zilnica	Cerinta maxima zilnica	Cerinta maxima orara
					Qn.zi.med	Qn.zi.max	Qn.o.max	Qs.zi.med	Qs.zi.max	Qs.o.max
			l/mp, zi	l/om, zi	mc/zi	mc/zi	mc/h	mc/zi	mc/zi	mc/h
1	Cladiri de locuit	500	-	280	140.00	182.00	21.23	200.34	260.44	30.38
TOTAL:								200.34	260.44	30.38

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

a) Consum la obiectele sanitare:

→ Pentru cladiri de locuit:

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

Nr. crt.	Denumire obiect	qs (l/s)	Nr. obiect	Echivalent	
				obiect	Total
0	1	2	3	4	5
1	Lavoar Dn15	0.07	252	0.35	88.2
2	Spălător Dn15	0.20	121	1.00	121
3	Cada de baie Dn15	0.20	121	1.00	121

$$E = E_1 + E_2 = 1033.8$$

$$q_c = 0,15\sqrt{E} + 0,004E = 8.96 \text{ l/s}$$

4	Cada de dus Dn15	0.20	121	1.00	121
5	Bideu Dn15	0.07	60	0.35	21
6	Rezervor de closet Dn10	0.10	252	0.50	126
7	Masina de spalat rufe Dn15	0.17	121	0.85	102.85
8	Masina de spalat vase Dn15	0.10	121	0.50	60.5
9	Robinet stropit gradina DN20	0.25	121	1.25	151.25
10	Incalzitor de apa cu gaze DN15	0.20	121	1.00	121
ΣE_1					472.2
ΣE_2					561.6

Debitul total simultan necesar la bransamentul de apa rece este:

qc = 8.96 l/s

Presiunea necesara la bransamentul de apa rece este:

Hnec = 2.5 bar

4.4.2. Canalizare menajeră

Canalizarea menajeră va fi preluată prin extinderea rețelei de ape menajere existente pe strada Nucului pe terenul corespunzător incintei studiate.

Evacuarea apelor menajere se propune a se realiza prin conducte de PVC tip SN4 gravitațional și prin cămine de vizitare la care se va racorda fiecare parcela.

Conductele de canalizare se vor monta îngropat sub limita de îngheț, în spațiul verde de pe aliniamentul drumurilor din zona studiată.

4.4.2. Canalizare pluvială

Canalizarea pluvială va fi preluată prin extinderea rețelei de ape pluviale existente pe strada Nucului pe terenul corespunzător incintei studiate.

Evacuarea apelor pluviale se va realiza prin gurile de scurgere de pe drumurile propuse în zona studiată. Preluarea apelor pluviale de la gurile de scurgere se realizeaza prin conducte de PVC tip SN4 gravitațional și prin cămine de vizitare la care se va racorda fiecare gură de scurgere.

Conductele de canalizare se vor monta îngropat sub limita de îngheț, pe aliniamentul drumurilor din zona studiată.

Breviar de calcul

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

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

Φ = coeficient de scurgere aferent ariei S ;

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

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

t = durata ploii de calcul

1) Calculul debitului de ape pluviale colectate și evacuate de pe acoperiș

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

S= 21600 m²

i= 195 l/s.ha

t= 5 min

Φ= 0,95

m= 0,8

$$Q_{\text{acop.}} = m \times S \times \Phi \times i \Rightarrow Q_{\text{acop.}} = 320,11 \text{ l/s} = 96,03 \text{ m}^3/\text{h}$$

2.1) Calculul debitului de ape pluviale colectate și evacuate de pe drumuri și platforme fara a fi infestate cu hidrocarburi

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

S= 16183 m²

i= 140 l/s.ha

t= 10 min

Φ= 0,85

m= 0,8

$$Q_{\text{asfalt}} = m \times S \times \Phi \times i \Rightarrow Q_{\text{asfalt}} = 154,06 \text{ l/s} = 92,44 \text{ m}^3/\text{h}$$

3) Calculul debitului de ape pluviale colectate și evacuate de pe zona verde

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

S= 16218 m²

i= 140 l/s.ha

t= 10 min

Φ= 0,20

m= 0,8

$$Q_{\text{z.v.}} = m \times S \times \Phi \times i \Rightarrow Q_{\text{z.v.}} = 36,33 \text{ l/s} = 21,80 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$Q_{\text{total}} = Q_{\text{acop.}} + Q_{\text{asfalt}} + Q_{\text{z.v.}} = 518,20 \text{ l/s} = 210,27 \text{ m}^3/\text{h}$$

4.4.3. Alimentare cu gaze naturale/energie termică

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

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

4.4.4. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica a complexului rezidential va trebui sa faca obiectul unui proiect tehnic, proiect realizat dupa eliberarea unui Aviz Tehnic de Racordare emis de ENEL in baza unei fise de solutie elaborate de ENEL la cererea beneficiarului.

121 case se preconizeaza a fi construite.

700-kW – $P_{\text{instalată}}$

400 kW – $P_{\text{simultan absorbită}}$

Ținând seama de situația energetică din zonă, alimentarea cu energie electrică se va realiza prin intermediul unui PT nou, în anvelopă de beton 20/0,4 kV, alimentat din LEA 20kV din zona.

Pentru realizarea soluției de alimentare cu energie electrică prezentate mai sus, sunt necesare următoarele lucrări:

-PT nou se va inseria în LEA 20kV actuală

-montare PT în anvelopă de beton (anvelopa dimensionată pentru trafo de 630 kVA), cu acționare din interior, echipat cu:

-celule modulare de linie de 24kV;

-celulă de transformator 24kV;

-transformator 20/0,4 kV;

-tablou de distribuție JT echipat cu intrerupatoare 0.4kV;

-tablou electric pentru servicii auxiliare

-realizare ieșire LES 0,4 kV din noul PT , LES montat în tub de protecție;

-montare firide de distributie stradale 0.4kV, de tip E3+4, E2+4 .

*OBS. Locul de amplasare a PT nou se va stabili prin proiectul tehnic.

Alimentarea consumatorilor se va realiza prin bransamente, în faza de realizare a construcțiilor la solicitarea viitorilor clienti ai distribuitorului de energie electrica. Linia electrică va fi realizată subteran.

Delimitarea de gestiune între instalațiile distribuitorului și cele ale consumatorului, se va face la ieșirea din BMP-uri.

Materialele și echipamentele care se utilizează la realizarea instalației trebuie să fie noi, omologate sau certificate.

Celelalte materiale și echipamente, pentru care nu sunt elaborate specificații tehnice unificate, trebuie sa fie noi, compatibile cu starea tehnică a instalației, să îndeplinească cerințele specifice de fiabilitate și siguranță.

Amplasarea în teren a instalațiilor existente și proiectate sunt prezentate în planul de situație anexat.

4.5. Obiective de utilitate publică

Zona studiată nu adăpostește obiective de utilitate publică.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

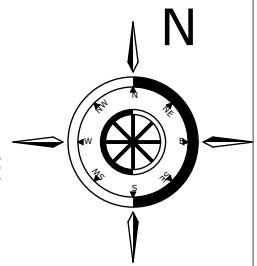
Întocmit,

arh. Gheorghe SECULICI R.U.R.

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ



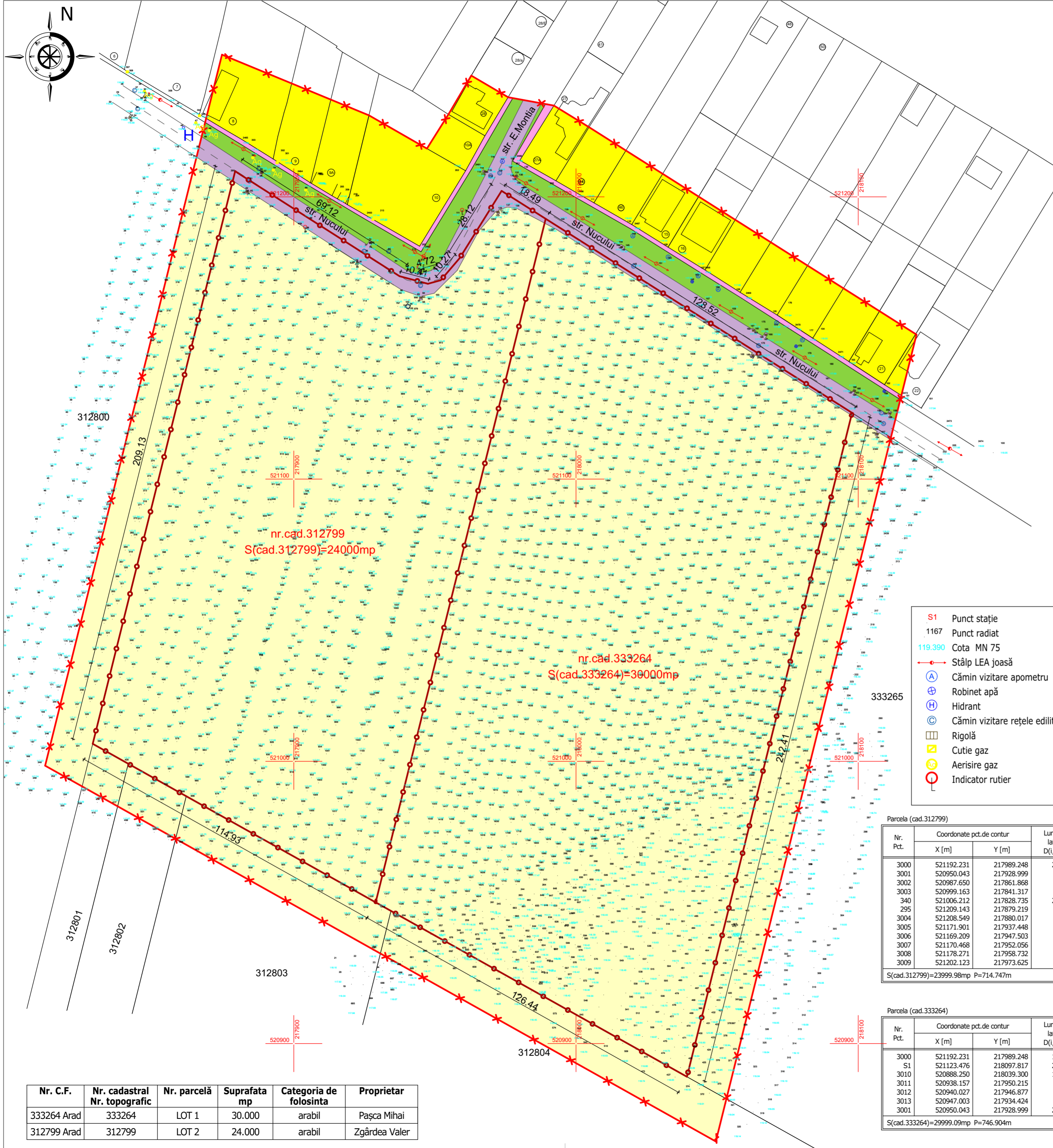
AMPLASAMENT OBIECTIV



LIMITA DE PROPRIETATE

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original iar utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Prezenta plansa este valabila doar pentru obtinerea avizelor/autorizatiilor necesare la faza P.U.Z.. Pentru faza D.T.A.C prezenta plansa nu este valabila.

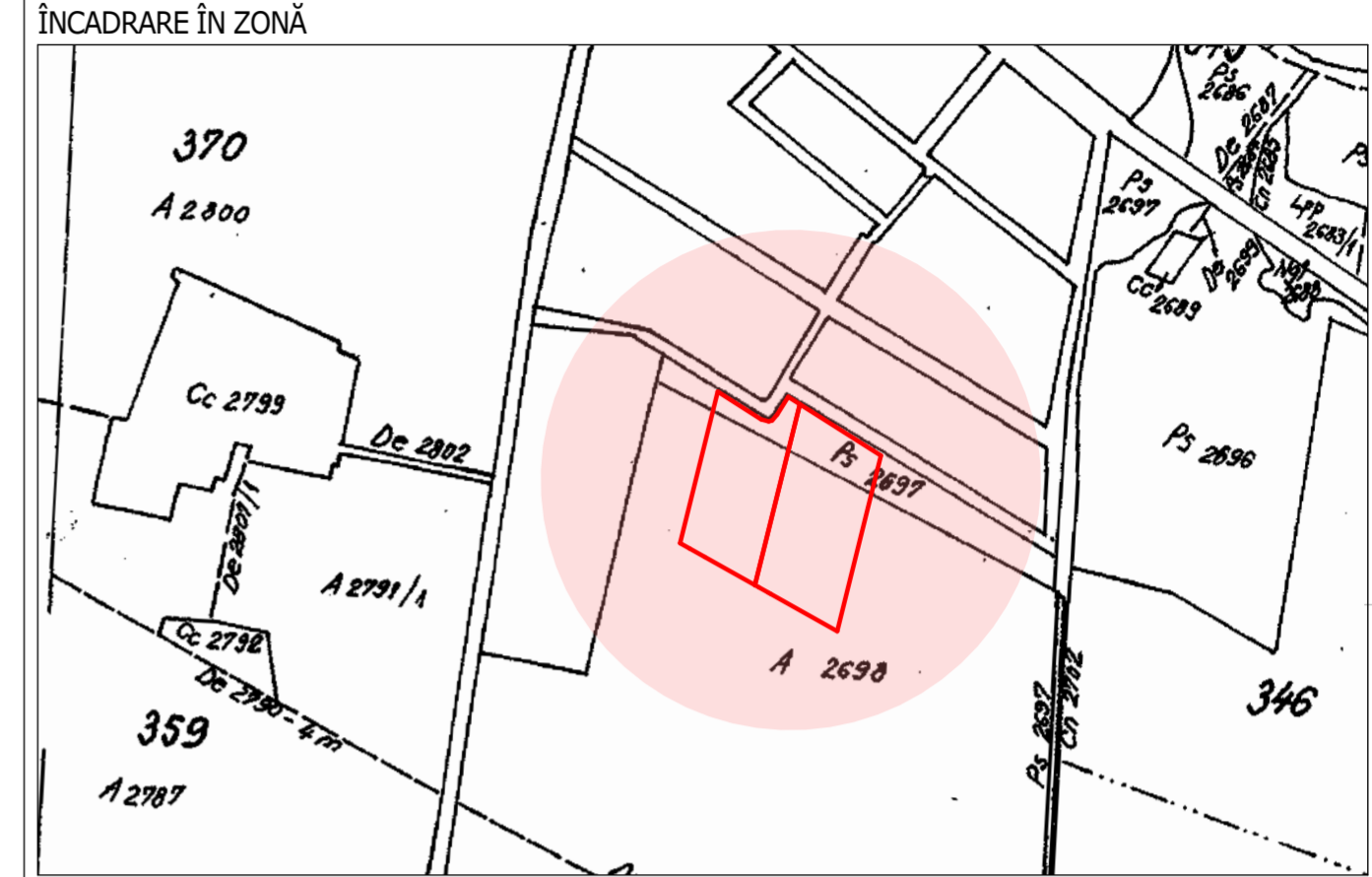
				Beneficiar:	Pr. nr.:
				PAȘCA MIHAI	385/2015
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT	arh. Gheorghe SECULICI		1:50.000	P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	P.U.Z.
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		NOV. 2015	Amplasament: Jud. Arad, mun. Arad, extravilan, zona Sânicolaul Mic, conform C.F. 333264, 312799 Arad	Plansa nr.:
ARHITECTURA	arh. Doris WINKLER		A4	ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	00A



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

1 SITUAȚIA EXISTENTĂ



LEGENDĂ:

- Limite**
- *— LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, S = 75.653,00 mp
 - LIMITĂ PROPRIETATE, S = 54.000,00 mp
- Zonificare**
- TEREN ARABIL
 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE
 - SPATIU VERDE
- Circulații**
- TROTUAR ȘI ALEI PIETONALE
 - CAROSABIL

INCINTĂ STUDIATĂ:

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

- S1 Punct stație
- 1167 Punct radiat
- 119.390 Cota MN 75
- Stâlp LEA joasă
- (A) Cămin vizitare apometru
- (R) Robinet apă
- (H) Hidrant
- (C) Cămin vizitare rețele edilitare
- (R) Rigolă
- (G) Cutie gaz
- (A) Aerisire gaz
- (R) Indicator rutier

Parcela (cad.312799)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
3000	521192.231	217989.248	249.570
3001	520950.043	217928.999	76.947
3002	520987.650	217861.868	23.556
3003	520999.163	217841.317	14.422
340	521006.212	217828.735	209.116
295	521209.143	217879.219	0.995
3004	521208.549	217880.017	68.128
3005	521171.901	217937.448	10.409
3006	521169.209	217947.503	4.724
3007	521170.468	217952.056	10.269
3008	521178.271	217958.732	28.120
3009	521202.123	217973.625	18.491

S(cad.312799)=23999.98mp P=714.747m

Parcela (cad.333264)

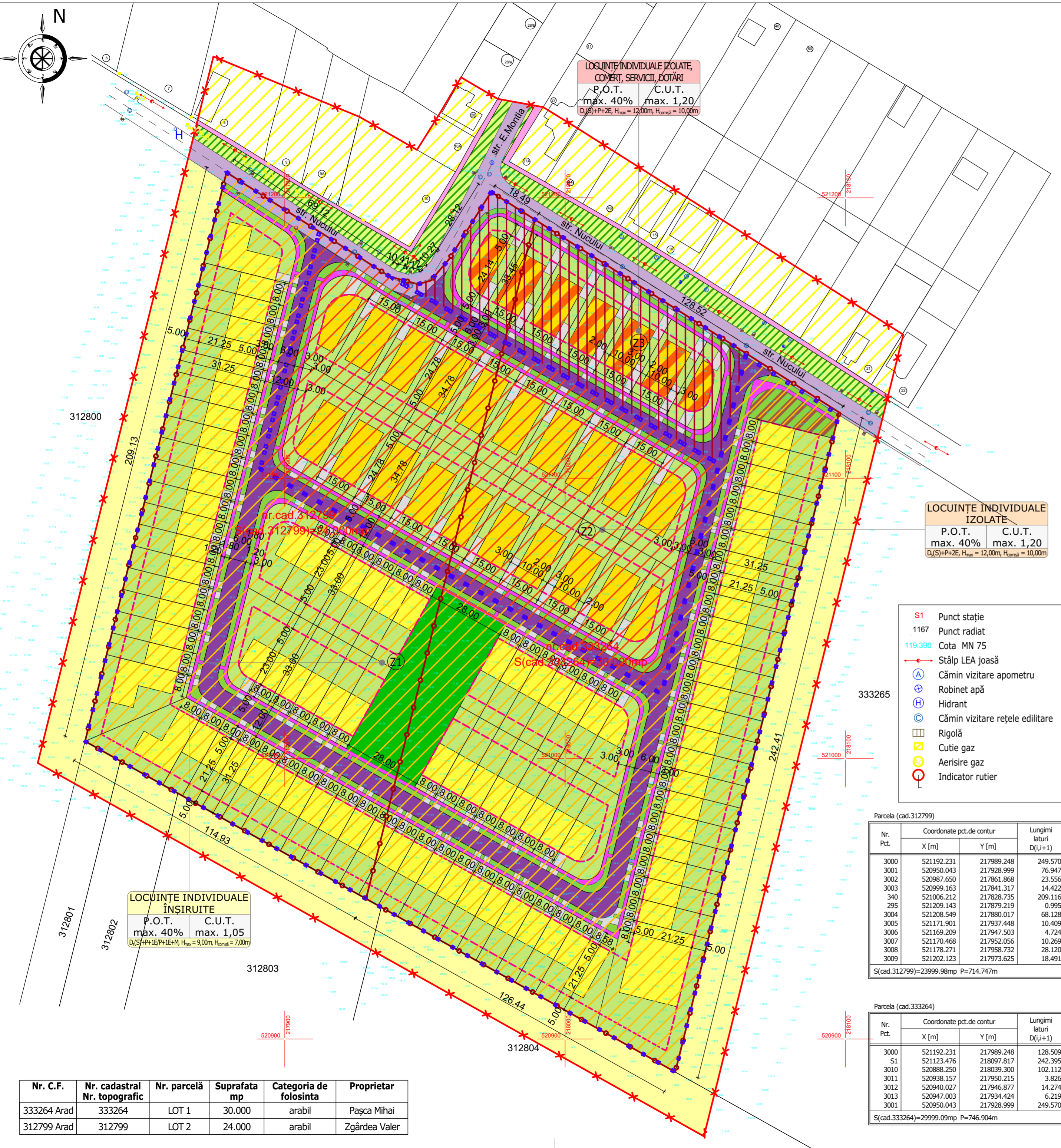
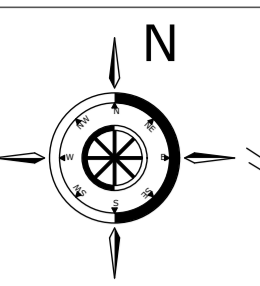
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
3000	521192.231	217989.248	128.509
51	521123.476	218097.817	242.395
3010	520888.250	218039.300	102.112
3011	520938.157	217950.215	3.826
3012	520940.027	217946.877	14.274
3013	520947.003	217934.424	6.219
3001	520950.043	217928.999	249.570

S(cad.333264)=29999.09mp P=746.904m

Nr. C.F.	Nr. cadastral Nr. topografic	Nr. parcelă	Suprafata mp	Categoria de folosinta	Proprietar
333264	Arad 333264	LOT 1	30.000	arabil	Pașca Mihai
312799	Arad 312799	LOT 2	24.000	arabil	Zgârdea Valer

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnatul si stampla in original iar utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Prezentza planşa este valabila doar pentru obtinerea avizelor/autorizatiilor necesare la faza P.U.Z.. Pentru faza D.T.A.C prezenta planşa nu este valabila.

			Beneficiar:	Pr. nr.:
			PAȘCA MIHAI	385/2015
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:
SEF PROIECT	arh. Gheorghe SECULICI		1:1.000	P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		NOV. 2015	Amplasament: Jud. Arad, mun. Arad, extravilan, conform C.F. 333264, 312799 Arad
ARHITECTURA	arh. Doris WINKLER		A2	SITUAȚIA EXISTENTĂ
				Planşa nr.:
				01A



LOCUIŢE INDIVIDUALE ÎZOLATE, COMERŢ, SERVICII, DOTĂRI
P.O.T. max. 40%
C.U.T. max. 1,20
D₃(S)+P+2E, H_{max} = 12,00m, H_{min} = 10,00m

LOCUIŢE INDIVIDUALE ÎZOLATE
P.O.T. max. 40%
C.U.T. max. 1,20
D₃(S)+P+2E, H_{max} = 12,00m, H_{min} = 10,00m

LOCUIŢE INDIVIDUALE ÎNSIRUITE
P.O.T. max. 40%
C.U.T. max. 1,05
D₃(S)+P+1E+M, H_{max} = 9,00m, H_{min} = 7,00m

Nr. C.F.	Nr. cadastral Nr. topografic	Nr. parcelă	Suprafata mp	Categoria de folosinta	Proprietar
333264 Arad	333264	LOT 1	30.000	arabil	Paşca Mihai
312799 Arad	312799	LOT 2	24.000	arabil	Zgârdea Valer

Parcela (cad.312799) - 23999.98mp P=714.747m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D _i (j+1)	
X [m]	Y [m]		
3000	521192.231	217989.248	249.570
3001	520950.043	217928.999	76.947
3002	520987.650	217861.868	23.556
3003	520999.163	217841.317	14.422
340	521006.212	217828.735	209.116
295	521208.143	217879.219	0.995
3004	521208.549	217880.017	68.128
3005	521171.901	217937.448	10.409
3006	521169.209	217947.503	4.724
3007	521170.468	217952.056	10.269
3008	521178.271	217958.732	28.120
3009	521202.123	217973.625	18.491

Parcela (cad.333264) - 29999.09mp P=746.904m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D _i (j+1)	
X [m]	Y [m]		
3000	521192.231	217989.248	128.509
S1	521123.476	218097.817	242.395
3010	520888.250	218039.300	102.112
3011	520938.157	217950.215	3.826
3012	520940.027	217946.877	14.274
3013	520947.003	217934.424	6.219
3001	520950.043	217928.999	249.570

BILANŢURI TERITORIALE

BILANŢ TERITORIAL GENERAL

ZONE FUNCIONALE	INCINTA STUDIATĂ				ZONA STUDIATĂ			
	EXISTENT		PROBUS		EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Zonă locuințe individuale (existente)	0.00	0.00	0.00	0.00	6387.35	8.44	6387.35	8.44
Zonă locuințe individuale înșiruite (Z1)	0.00	0.00	27046.47	50.09	0.00	0.00	27046.47	35.75
Zonă locuințe individuale izolate (Z2)	0.00	0.00	10217.76	18.92	0.00	0.00	10217.76	13.51
Zonă locuințe individuale izolate, comerț, servicii, dotări (Z3)	0.00	0.00	3613.77	6.69	0.00	0.00	3613.77	4.78
Circulații carosabile publice	560.69	1.04	5617.38	10.40	2399.55	3.17	7456.24	9.86
Circulații carosabile pietonale	0.00	0.00	2087.38	3.87	527.55	0.70	2614.93	3.46
Zone verzi amenajate, din care								
de aliniament	0.00	0.00	3559.36	6.59	2085.00	2.76	5644.36	7.46
compacte	0.00	0.00	1857.88	3.44	0.00	0.00	1857.88	2.46
Teren agricol - arabil	53439.31	98.96	0.00	0.00	64253.55	84.93	10814.24	14.29
TOTAL	54000.00	100.00	54000.00	100.00	75653.00	100.00	75653.00	100.00

BILANŢ TERITORIAL ZONA Z1 - INCINTA STUDIATĂ

ZONA FUNCIONALĂ	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
ZONĂ LOCUINŢE INDIVIDUALE ÎNSIRUITE (Z1)				
Construcții - locuințe individuale înșiruite	0.00	0.00	14291.4	40.00
Circulații carosabile, platforme, parcuri, din care				
publice	172.35	0.48	3287.02	9.20
pe parcelă	0.00	0.00	5609.37	15.7
Circulații pietonale	0.00	0.00	1321.95	3.70
Zone verzi amenajate, din care				
de aliniament	0.00	0.00	2197.30	6.15
compacte	0.00	0.00	1857.88	5.20
pe parcelă	0.00	0.00	7145.70	20.00
Construcții tehnico-edilitare	0.00	0.00	17.86	0.05
Teren agricol - arabil	35556.15	99.52	0.00	0.00
TOTAL	35728.50	100.00	35728.50	100.00

INDICATORI OCUPARE PARCELĂ Z1

	EXISTENT	PROBUS
P.O.T. (%)	0.00	40.00
C.U.T.	0.00	1.05

Z1
REGIM MAXIM ÎNĂLŢIME: D₃(S)+P+1E/P+1E+M
ÎNĂLŢIME MAXIMĂ CONSTRUCŢIILOR: 9,00m

BILANŢ TERITORIAL ZONA Z2 - INCINTA STUDIATĂ

ZONA FUNCIONALĂ	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
ZONĂ LOCUINŢE INDIVIDUALE ÎZOLATE (Z2)				
Construcții - locuințe individuale izolate	0.00	0.00	5399.08	40.00
Circulații carosabile, platforme, parcuri, din care				
publice	149.65	1.11	1747.95	12.95
pe parcelă (maxim)	0.00	0.00	2119.14	15.7
Circulații pietonale	0.00	0.00	560.15	4.15
Zone verzi amenajate, din care				
de aliniament	0.00	0.00	971.83	7.20
pe parcelă (minim)	0.00	0.00	2699.54	20.00
Teren agricol - arabil	13348.05	98.89	0.00	0.00
TOTAL	13497.70	100.00	13497.70	100.00

INDICATORI OCUPARE PARCELĂ Z2

	EXISTENT	PROBUS
P.O.T. (%)	0.00	40.00
C.U.T.	0.00	1.20

Z2
REGIM MAXIM ÎNĂLŢIME: D₃(S)+P+2E
ÎNĂLŢIME MAXIMĂ CONSTRUCŢIILOR: 12,00m

BILANŢ TERITORIAL ZONA Z3 - INCINTA STUDIATĂ

ZONA FUNCIONALĂ	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
ZONĂ LOCUINŢE INDIVIDUALE ÎZOLATE, COMERŢ, SERVICII, DOTĂRI (Z3)				
Construcții - locuințe individuale izolate, comerț, servicii, dotări	0.00	0.00	1909.52	40.00
Circulații carosabile, platforme, parcuri, din care				
publice	238.69	5.00	582.40	12.20
pe parcelă (maxim)	0.00	0.00	749.49	15.70
Circulații pietonale	0.00	0.00	205.27	4.30
Zone verzi amenajate, din care				
de aliniament	0.00	0.00	372.36	7.80
pe parcelă (minim)	0.00	0.00	954.76	20.00
Teren agricol - arabil	4535.11	95.00	0.00	0.00
TOTAL	4773.80	100.00	4773.80	100.00

INDICATORI OCUPARE PARCELĂ Z3

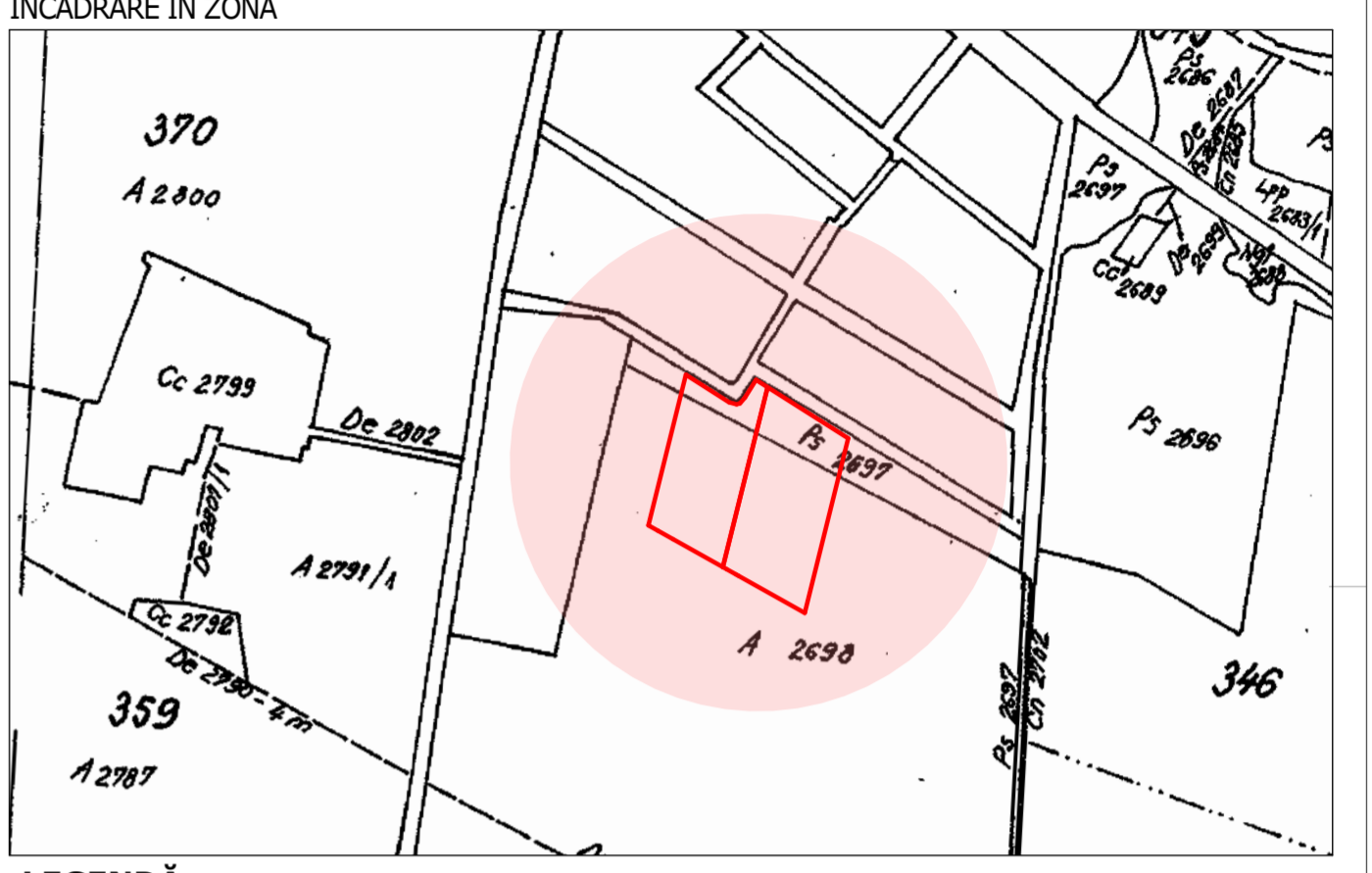
	EXISTENT	PROBUS
P.O.T. (%)	0.00	40.00
C.U.T.	0.00	1.20

Z3
REGIM MAXIM ÎNĂLŢIME: D₃(S)+P+2E
ÎNĂLŢIME MAXIMĂ CONSTRUCŢIILOR: 12,00m

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ REZIDENŢIALĂ ȘI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

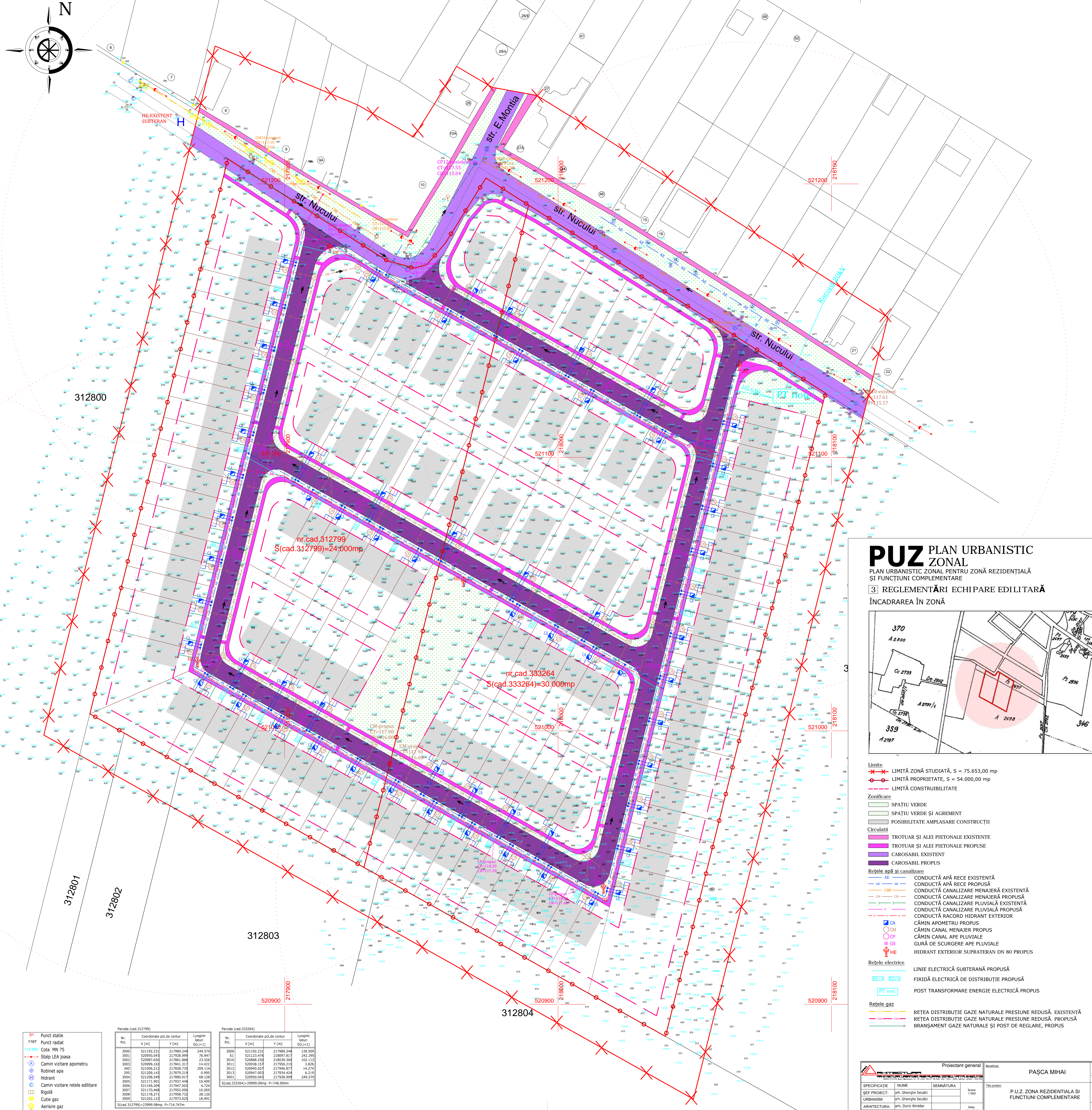
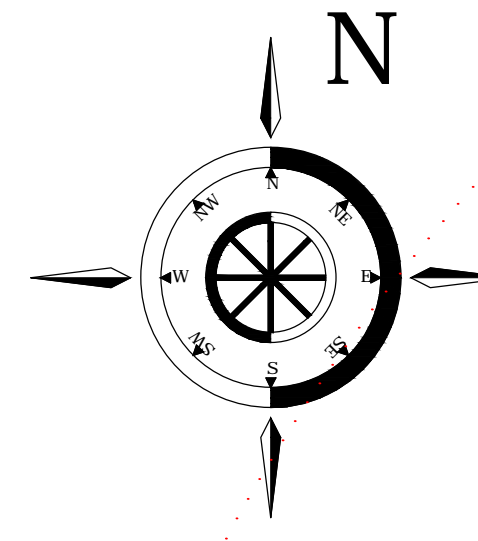


LEGENDĂ:

- Limite**
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, S = 75.653,00 mp
 - LIMITĂ PROPRIETATE, S = 54.000,00 mp
 - LIMITĂ CONSTRUIBILITATE
- Zonificare**
- ZONĂ LOCUINŢE INDIVIDUALE ÎNSIRUITE, REGIM DE ÎNĂLŢIME D₃(S)+P+1E, P+1E+M
 - ZONĂ LOCUINŢE INDIVIDUALE ÎZOLATE, REGIM DE ÎNĂLŢIME D₃(S)+P+2E
 - ZONĂ LOCUINŢE INDIVIDUALE ÎZOLATE, COMERŢ, SERVICII, DOTĂRI, REGIM DE ÎNĂLŢIME D₃(S)+P+2E
- Circulații**
- TROTUAR ȘI ALEI PIETONALE EXISTENTE
 - TROTUAR ȘI ALEI PIETONALE PROPUSE
 - CAROSABIL EXISTENT
 - CAROSABIL PROBUS
 - ALEI CAROSABILE, PARCAJE
- Zonificare**
- TEREN ARABIL
 - LOCUIŢE INDIVIDUALE EXISTENTE
 - LOCUIŢE INDIVIDUALE PROPUSE
 - Regim de înălțime maxim D₃(S)+P+1E sau P+1E+M
 - LOCUIŢE INDIVIDUALE PROPUSE
 - Regim de înălțime maxim D₃(S)+P+2E
 - LOCUIŢE INDIVIDUALE, COMERŢ, SERVICII, DOTĂRI
 - Regim de înălțime maxim D₃(S)+P+2E
 - SPAȚIU VERDE DE ALINIAMENT EXISTENT
 - SPAȚIU VERDE DE ALINIAMENT PROBUS
 - SPAȚIU VERDE PE PARCELA PROBUS
 - SPAȚIU VERDE ȘI AGREMENT COMPACT PROBUS
 - DOTĂRI TEHNICO - EDILITARE

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

SPECIFICAȚIE				NUME	SEMNAȚURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT				arh. Gheorghe SECULICI	[Signature]	1:1.000	P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	P.U.Z.
URBANISM				arh. Gheorghe SECULICI	[Signature]	NOV. 2015	Amplasament: Jud. Arad, mun. Arad, extravilan, zona Sănicolaul Mic, conform C.F. 333264, 312799 Arad	P.U.Z.
ARHITECTURA				arh. Doris WINKLER	[Signature]	A2+ 420/860	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	Plansa nr.: 02A
Beneficiar:							PAȘCA MIHAI	
Pr. nr.:							385/2015	

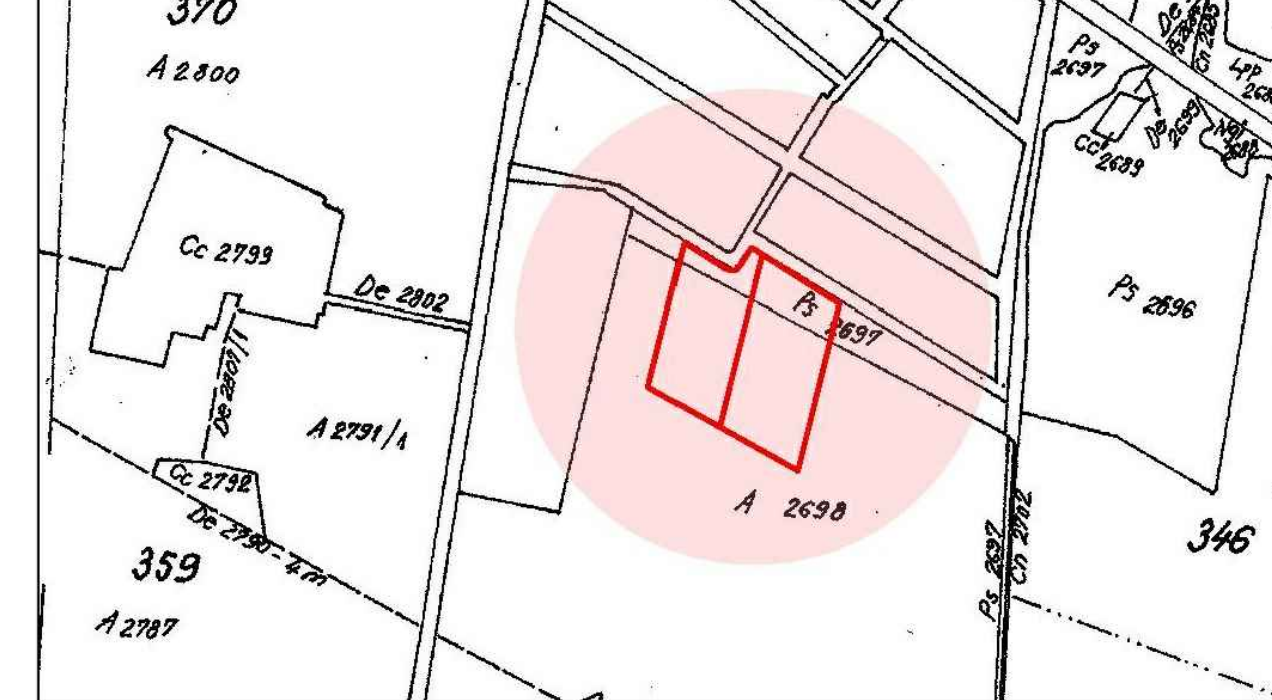


PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

3] REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ



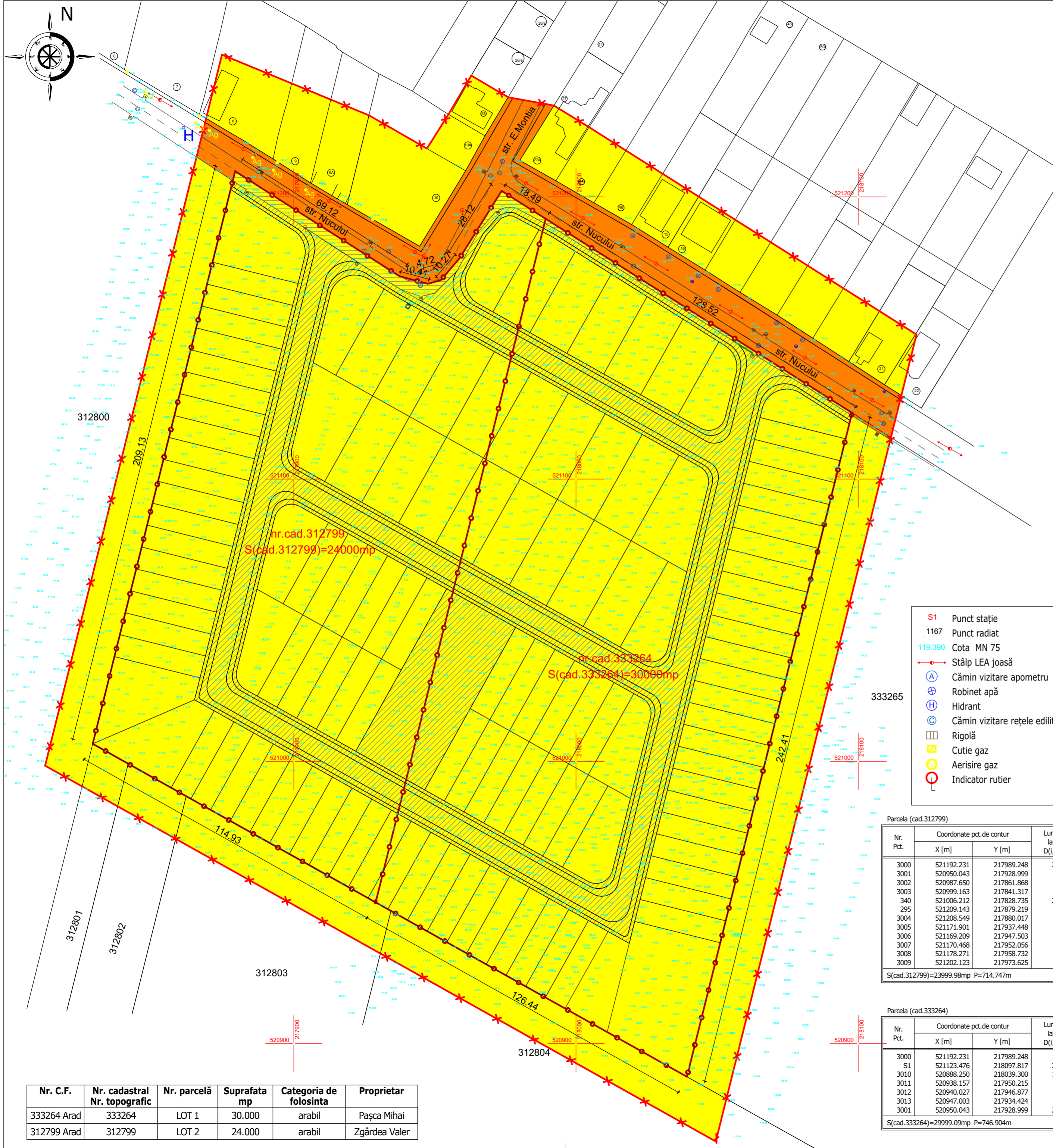
- Limite**
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, S = 75.653,00 mp
 - LIMITĂ PROPRIETATE, S = 54.000,00 mp
 - LIMITĂ CONSTRUIBILITATE
- Zonificare**
- SPĂTIU VERDE
 - SPĂTIU VERDE ȘI AGREMENT
 - POSSIBILITATE AMPLASARE CONSTRUCȚII
- Circulații**
- TROTUAR ȘI ALEI PIETONALE EXISTENTE
 - TROTUAR ȘI ALEI PIETONALE PROPUSE
 - CAROSABIL EXISTENT
 - CAROSABIL PROPUȘ
- Rețele apă și canalizare**
- CONDUCTĂ APĂ RECE EXISTENTĂ
 - CONDUCTĂ APĂ RECE PROPUȘĂ
 - CONDUCTĂ CANALIZARE MENAJERĂ EXISTENTĂ
 - CONDUCTĂ CANALIZARE MENAJERĂ PROPUȘĂ
 - CONDUCTĂ CANALIZARE PLUVIALĂ EXISTENTĂ
 - CONDUCTĂ CANALIZARE PLUVIALĂ PROPUȘĂ
 - CONDUCTĂ RACORD HIDRANT EXTERIOR
 - CĂMIN APOMETRU PROPUȘ
 - CĂMIN CANAL MENAJER PROPUȘ
 - CĂMIN CANAL APE PLUVIALE
 - GURĂ DE SCURGERE APE PLUVIALE
 - HIDRANT EXTERIOR SUPRATERAN DN 80 PROPUȘ
- Rețele electrice**
- LINEIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ PROPUȘĂ
 - FIRIDĂ ELECTRICĂ DE DISTRIBUȚIE PROPUȘĂ
 - POST TRANSFORMARE ENERGIE ELECTRICĂ PROPUȘ
- Rețele gaz**
- REȚEA DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSĂ, EXISTENTĂ
 - REȚEA DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSĂ, PROPUȘĂ
 - BRANSAMENT GAZE NATURALE ȘI POST DE REGLARE, PROPUȘ

- S1 Punct stație
- 1167 Punct radiat
- 119.390 Cota MN 75
- Stalp LEA Joasă
- Camini vizitare apometru
- Robinet apă
- Hidrant
- Camini vizitare rețele editate
- Rigolă
- Cutie gaz
- Aerisire gaz
- Indicator rutier

Parcela (cad.312799)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi (D(±1))	
	X [m]	Y [m]	
3000	521192.232	217989.248	249.570
3001	520950.043	217928.999	76.947
3002	520987.650	217861.868	23.556
3003	520996.163	217861.137	14.402
340	521006.212	217828.735	209.116
295	521209.143	217879.219	0.995
3004	521208.549	217880.017	68.128
3005	521171.901	217927.448	10.409
3006	521169.209	217947.563	4.724
3007	521170.468	217952.056	10.269
3008	521178.271	217958.712	28.120
3009	521202.123	217973.625	18.491
S(cad.312799)=23999.98mp P=714.747m			

Parcela (cad.333264)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi (D(±1))	
	X [m]	Y [m]	
3000	521192.232	217989.248	128.509
S1	521123.476	218097.817	242.395
3010	520888.259	218039.208	102.112
3011	520938.157	217952.215	3.809
3012	520940.027	217946.877	14.274
3013	520947.028	217934.024	6.219
3001	520950.043	217928.999	249.570
S(cad.333264)=29999.09mp P=746.904m			

Proiectant general		PAȘCA MIHAI		Nr. pr. arh. 385/2015
SEF PROIECT:	arh. Gheorghe Seclici	Semnat		
URBANISM:	arh. Gheorghe Seclici			
ARHITECTURA:	arh. Doris Winkler			
SANITARE:	ing. Petru Tataru			
ELECTRICE:	ing. Daniel Ilina			
GAZE NATURALE:	ing. Francisc Begov			
Titlu proiect		P.U.Z. ZONA REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE		Faza P.U.Z.
Amplasament		Jud. Arad, Mun. Arad, extravilan, zona Sarcicolaud Mic, conform C.F. 333264, 312799		
Titlu planșă		REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARĂ		Nr. pî. 03 A



Nr. C.F.	Nr. cadastral Nr. topografic	Nr. parcelă	Suprafata mp	Categoria de folosinta	Proprietar
333264 Arad	333264	LOT 1	30.000	arabil	Pașca Mihai
312799 Arad	312799	LOT 2	24.000	arabil	Zgârdea Valer

Parcela (cad.312799)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
3000	521192.231	217989.248	249.570
3001	520950.043	217928.999	76.947
3002	520987.650	217861.868	23.556
3003	520999.163	217841.317	14.422
340	521006.212	217828.735	209.116
295	521209.143	217879.219	0.995
3004	521208.549	217880.017	68.128
3005	521171.901	217937.448	10.409
3006	521169.209	217947.503	4.724
3007	521170.468	217952.056	10.269
3008	521178.271	217958.732	28.120
3009	521202.123	217973.625	18.491

S(cad.312799)=23999.98mp P=714.747m

Parcela (cad.333264)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
3000	521192.231	217989.248	128.509
51	521123.476	218097.817	242.395
3010	520888.250	218039.300	102.112
3011	520938.157	217950.215	3.826
3012	520940.027	217946.877	14.274
3013	520947.003	217934.424	6.219
3001	520950.043	217928.999	249.570

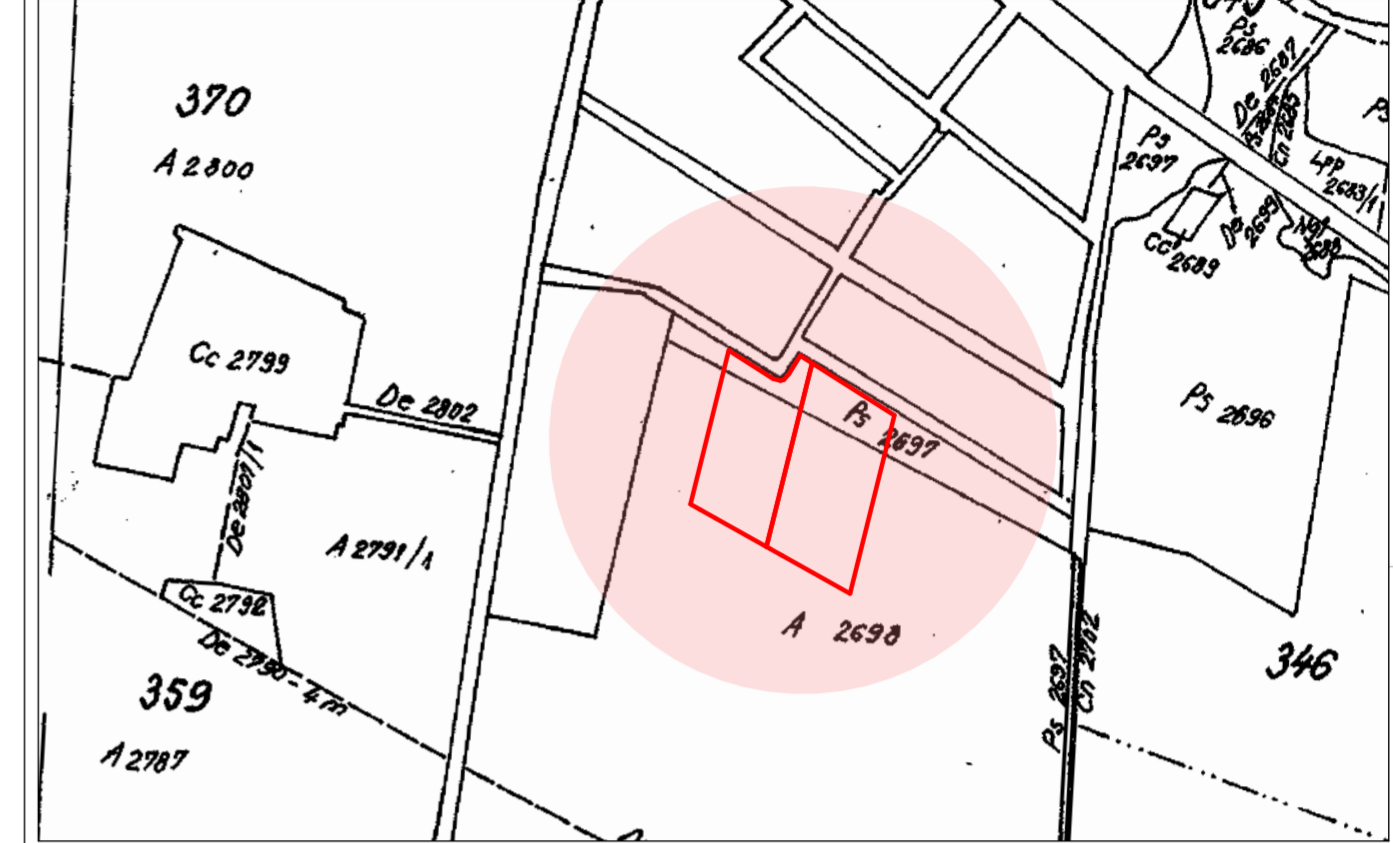
S(cad.333264)=29999.09mp P=746.904m

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



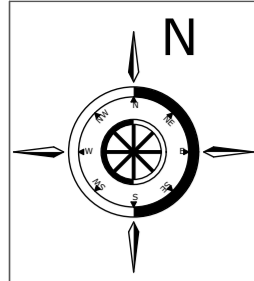
LEGENDĂ:

- Limite**
 - *— LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, S = 75.653,04 mp
 - o— LIMITĂ PROPRIETATE, S = 54.000,00 mp
- Domeniul public**
 - TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPALITATII
- Proprietate privată**
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- Circulația terenurilor**
 - TERENURI CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE ÎN DOMENIUL PUBLIC
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE, UTILIZATE DEJA CA ȘI DOMENIU PUBLIC AL MUNICIPALITĂȚII

- S1 Punct stație
- 1167 Punct radiat
- 119.390 Cota MN 75
- o— Stâlp LEA joasă
- (A) Cămin vizitare apometru
- (R) Robinet apă
- (H) Hidrant
- (C) Cămin vizitare rețele edilitare
- (R) Rigolă
- (G) Cutie gaz
- (A) Aerisire gaz
- (R) Indicator rutier

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

			Beneficiar:	Pr. nr.:
			PAȘCA MIHAI	385/2015
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:
SEF PROIECT	arh. Gheorghe SECULICI		1:1.000	P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		NOV. 2015	Amplasament: Jud. Arad, mun. Arad, extravilan, conform C.F. 333264, 312799 Arad
ARHITECTURA	arh. Doris WINKLER		A2	Planșa nr.: 04A

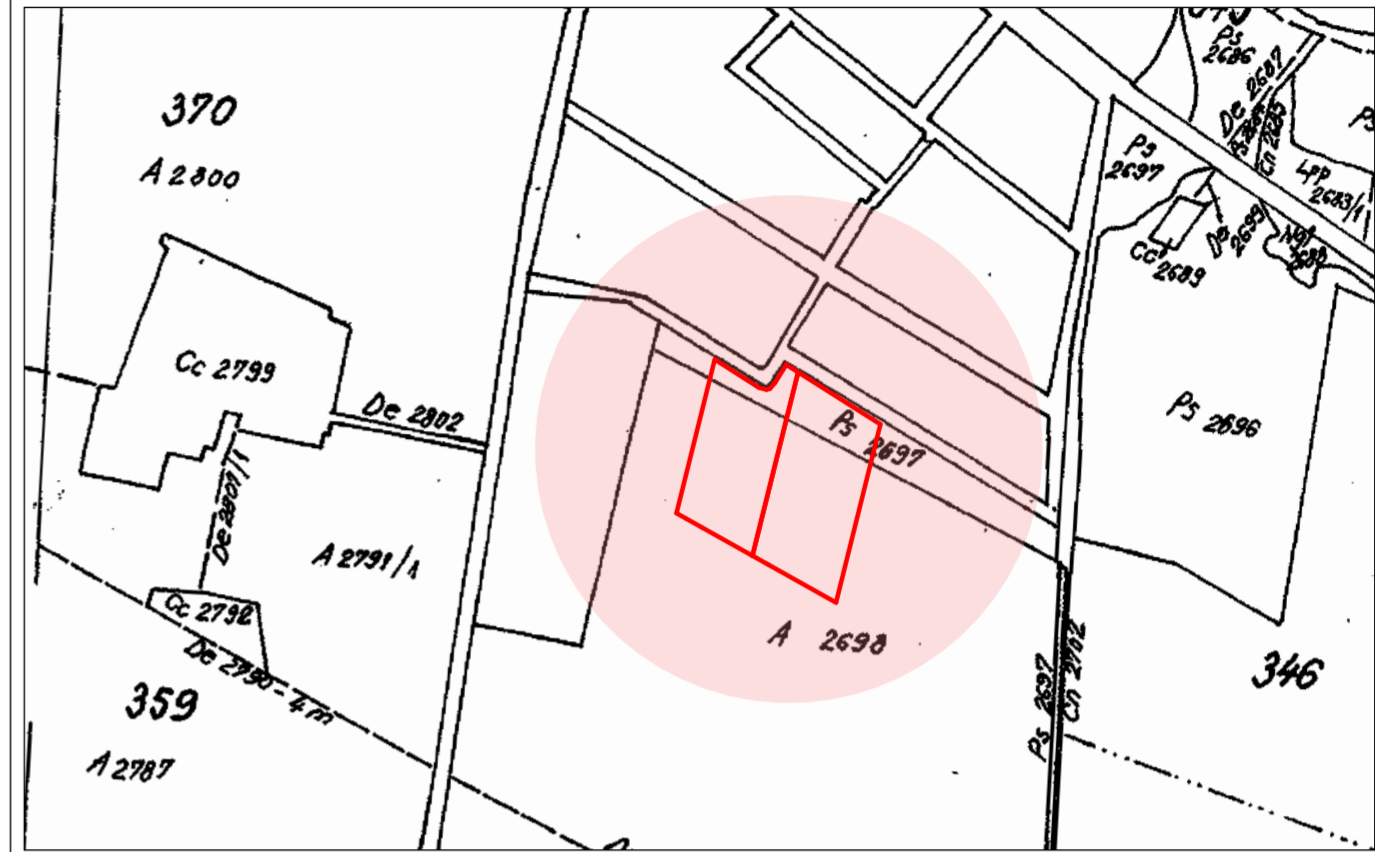


PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

5 REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



LEGENDĂ:

- Limite**
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, S = 75.653,00 mp
 - LIMITĂ PROPRIETATE, S = 54.000,00 mp
 - LIMITĂ CONSTRUIBILITATE
 - ZONIFICARE
- Zonificare**
- TEREN ARABIL
 - LOCUINȚE INDIVIDUALE EXISTENTE
 - LOCUINȚE INDIVIDUALE PROPUSE
 - Regim de înălțime maxim $D_s(S)+P+1E$ sau $P+1E+M$
 - Regim de înălțime maxim $D_s(S)+P+2E$
 - Loturi cu suprafață minimă 200mp
 - Regim de înălțime maxim $D_s(S)+P+2E$
 - Loturi cu suprafață minimă 200mp
 - LOCUINȚE INDIVIDUALE, COMERȚ, SERVICII, DOTĂRI
 - Regim de înălțime maxim $D_s(S)+P+2E$
 - Loturi cu suprafață minimă 200mp
 - SPAȚIU VERDE EXISTENT
 - SPAȚIU VERDE PROPUSE
 - SPAȚIU VERDE ȘI AGREMENT
 - DOTĂRI TEHNICO - EDILITARE
 - ZONĂ EDIFICABILĂ
 - POSSIBILITATE AMPLASARE CONSTRUCȚII
- Circulații**
- TROTUAR ȘI ALEI PIETONALE EXISTENTE
 - TROTUAR ȘI ALEI PIETONALE PROPUSE
 - CAROSABIL EXISTENT
 - CAROSABIL PROPUSE
- Subzone**
- ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNSIRUITE, REGIM DE ÎNĂLȚIME $D_s(S)+P+1E, P+1E+M$
 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE, REGIM DE ÎNĂLȚIME $D_s(S)+P+2E$
 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE, COMERȚ, SERVICII, DOTĂRI, REGIM DE ÎNĂLȚIME $D_s(S)+P+2E$
- Subunități**
- L - Zonă rezidențială locuințe individuale
 - LCoS - Zonă rezidențială locuințe individuale, comerț, servicii, dotări
 - P - Spațiu verde amenajat, agrement, parc
 - Cr - Căi de comunicație rutieră
 - Cp - Căi de comunicație pietonală
 - Sp - Spații verzi amenajate
 - Te - Dotări tehnico - edilitare

- S1 Punct stație
- 1167 Punct radiat
- 119.390 Cota MN 75
- Stâlp LEA joasă
- Cămin vizitare apometru
- Robinet apă
- Hidrant
- Cămin vizitare rețele edilitare
- Rigolă
- Cutie gaz
- Aerisire gaz
- Indicator rutier

Parcela (cad.312799)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
3000	521192.231	217989.248	249.570
3001	520950.043	217928.999	76.947
3002	520987.650	217861.868	23.556
3003	520999.163	217841.317	14.422
340	521006.212	217828.735	209.116
295	521209.143	217879.219	0.995
3004	521208.549	217880.017	68.128
3005	521171.901	217937.448	10.409
3006	521169.209	217947.503	4.724
3007	521170.468	217952.056	10.269
3008	521178.271	217958.732	28.120
3009	521202.123	217973.625	18.491

S(cad.312799)=23999.98mp P=714.747m

Parcela (cad.333264)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
3000	521192.231	217989.248	128.509
51	521123.476	218097.817	242.395
3010	520888.250	218039.300	102.112
3011	520938.157	217950.215	3.826
3012	520940.027	217946.877	14.274
3013	520947.003	217934.424	6.219
3001	520950.043	217928.999	249.570

S(cad.333264)=29999.09mp P=746.904m

Nr. C.F.	Nr. cadastral Nr. topografic	Nr. parcelă	Suprafata mp	Categoria de folosinta	Proprietar
333264	Arad 333264	LOT 1	30.000	arabil	Pașca Mihai
312799	Arad 312799	LOT 2	24.000	arabil	Zgârdea Valer

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI

INDICATORI OCUPARE PARCELĂ Z1 - L

	EXISTENT	PROPUSE
P.O.T. (%)	0.00	40.00
C.U.T.	0.00	1.05

INDICATORI OCUPARE PARCELĂ Z3 - LCoS

	EXISTENT	PROPUSE
P.O.T. (%)	0.00	40.00
C.U.T.	0.00	1.20

INDICATORI OCUPARE PARCELĂ Z2 - L

	EXISTENT	PROPUSE
P.O.T. (%)	0.00	40.00
C.U.T.	0.00	1.20

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

Beneficiar:		PAȘCA MIHAI		Pr. nr.:	385/2015
SPECIFICAȚIE		NUME	SEMNAȚURA	Scara:	1:1.000
SEF PROIECT	arh. Gheorghe SECULICI			Titlu proiect: P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE Amplasament: Jud. Arad, mun. Arad, extravilan, zona Sâncolul Mic, conform C.F. 333264, 312799 Arad	
URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI			NOV. 2015	Faza: P.U.Z.
ARHITECTURA	arh. Doris WINKLER			A2	Planșa nr.: 05A
				REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM	