

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
Zonă rezidențială, Strada Constantin Brâncoveanu f.n.,
CF nr. 334727 - Arad, CF nr. 335311 – Arad, municipiul Arad, județul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 61906 / A5 / 31.08.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 42439 / A5 / 25.06.2020, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 61495 / A5 / 28.08.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 22 / 28.08.2020,

Ținând seama de rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

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

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

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: “Zonă rezidențială”, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: Bodre Ovidiu Beniamin, Bodre Valeria, Brădean Liana-Cristina;
2. Elaborator: proiectant general SC Starchetti & Artetti SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. P. Polizzi, proiect nr. 08/2019.
3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin extrasele C.F. nr. 335311 - Arad având categoria de folosință arabil în intravilan și CF nr. 334727 - Arad având categoria de folosință curți construcții în intravilan și suprafața totală de 7.418 mp

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1.Funcțiuni propuse prin PUZ:

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: Construcțiile de locuit în sistem unifamilial, bifamilial, sau duplex, izolate pe parcelă sau cuplate la calcan cu sau fără funcțiuni complementare la parter și construcțiile anexe (garaje, foisoare etc.).
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: construcții pentru activități liber-profesionale (cabinete medicale, cabinete avocatură, etc.);
- funcțiuni interzise, care dăunează vecinătăților: spălătorii, ateliere mecanice (sau cu diverse alte funcțiuni), benzinării, anexe de creștere a animalelor, etc.

Incinta supusă reglementărilor urbanistice se va parcela în 20 de parcele, cu destinație după cum urmează:

- Parcele cu destinație rezidențială: - 17 parcele , în suprafață totală de 6.789 mp, reprezentând 91,52% din suprafața totală a terenului;
- Parcele cu destinație spații verzi: - 1 parcelă , în suprafață de 112 mp, reprezentând 1,51% din suprafața totală a terenului;
- Parcele cu destinație circulații/drumuri (circulații auto+pietonale): - 2 parcele, în suprafață totală de 517 mp, reprezentând 6,97% din suprafața totală a terenului.

Se acceptă unificarea parcelelor, fără limitare maximală a suprafeței rezultate, cu respectarea condiției ca adâncimea parcelei să fie mai mare decât lățimea.

Se acceptă dezmembrarea parcelelor aferente caselor de tip duplex ulterior obținerii autorizațiilor de construire, conform celor 2 apartamente rezultate.

2.2.Indicatori maximi propuși:

POT max= 40%, CUT max= 1,2

2.3.Regimul de înălțime maxim propus:

Regim maxim de înălțime S(D)+P+2E+M, respectiv max. 12 m la streșină și max. 15 m la coamă conform aviz AACR

2.4.Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- retragerea minimă față de aliniament

- Pentru drumul (aflat la sudul amplasamentului) care continuă traseul străzii Constantin Brâncoveanu:
 - Clădirile se vor amplasa la 5 metri față de aliniamentul stradal,
- Pentru celelalte drumuri rezultate:
 - Clădirile se vor amplasa la 2 metri față de aliniamentul stradal.
- Se acceptă ieșirea din aliniamentul stradal pentru acoperirea acceselor, console, copertine, car-port, pergole, filigorie, anexe de tip garaj, lucrări tehnico-edilitare, alei, loc pentru gratare etc.;

- retrageri minime față de limitele laterale = conform Cod Civil;

- retrageri minime față de limitele posterioare = minim 5 metri;

- Se acceptă amplasarea în zona de 5 metri de retragere de accese acoperite, console, copertine, car-port, pergole, filigorii, anexe de tip garaj, lucrări tehnico-edilitare, alei, loc pentru grătare, etc.;

2.5.Spații verzi:

La nivelul incintei se prevede rezervarea unei parcele pentru funcțiunea de spațiu verde, parcela cu nr. 20 conform planșei nr. 7, în suprafață de 112 mp, reprezentând 1,51% din suprafața totală a terenurilor incluse în documentația de urbanism. Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite din interiorul parcelelor, și se prevede păstrarea unei suprafețe verzi de minimum 20% în interiorul fiecărei parcele. În cazul parcelelor identificate pe planșa nr. 7, mai exact pe parcelele cu nr. 12,13,17, față de limita de proprietate din vest, se va realiza o vegetație (plantație) de protecție/perdea forestieră, față de parcela identificată prin c.f. 334776, actuală cu funcțiunea de zonă unități industriale/depozitare existentă, la o distanță de plantare de 2 metri față de limita vestică.

2.6.Parcări:

Parcajele se vor realiza în incinta fiecărei proprietăți, se va realiza minim 1 loc de parcare pe parcelă. Spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, se vor realiza la o distanță de minimum 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Parcările se vor asigura în incinta proprietăților, respectându-se legislația în vigoare la data emiterii autorizațiilor de construire.

2.7. Circulații și accese :

În prezent accesul la parcele se face prin drumul aflat în continuarea străzii Constantin Brâncoveanu (cu parcurs de est spre vest, și cotitură spre sud). Profilul străzii Brâncoveanu are o geometrie variabilă, începând de la un profil de 15 metri, și trecând ulterior la un profil de 10 metri. Se propune păstrarea, preluarea și continuarea profilului acestui drum, în forma și conținutul aprobate conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 194/2017, ca linie directoare de dezvoltare a zonei.

2.8. Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități existente pe strada Constantin Brâncoveanu. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul Bodre Ovidiu Beniamin, Bodre Valeria, Brădean Liana-Cristina și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. DS/DS

Cod:PMA-S4-01

REFERAT DE APROBARE
referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
Zonă rezidențială

Strada Constantin Brâncoveanu f.n., CF nr. 334727 - Arad, CF nr. 335311 - Arad
municipiul Arad, județul Arad

- beneficiar: BODRE OVIDIU BENIAMIN, BODRE VALERIA, BRĂDEAN LIANA-CRISTINA
- elaborator: proiectant general SC STARCHETTI & ARTETTI SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. P. Polizzi, pr.nr. 08/2019

Parcellele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin extrasele C.F. nr. 335311 - Arad având categoria de folosință arabil în intravilan și CF nr. 334727 - Arad având categoria de folosință curți construcții în intravilan și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice BODRE OVIDIU BENIAMIN, BODRE VALERIA, BRĂDEAN LIANA-CRISTINA.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 38421 din 10.06.2020 și a completărilor ulterioare depuse și înregistrate cu nr. 55955 din 10.08.2020 de către Bodre Ovidiu Beniamin;
- raportul de specialitate nr. 61495 / A5 / 28.08.2020 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 42439 / A5 / 25.06.2020., conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 22 / 28.08.2020 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 926/17.05.2019, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

- schimbarea destinației parcelelor identificate prin extrasele C.F. nr. 335311 - Arad având categoria de folosință arabil în intravilan și CF nr. 334727 - Arad având categoria de folosință curți construcții în intravilan, în zonă rezidențială

Funcțiuni propuse prin PUZ și RLU:

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: Construcțiile de locuit în sistem unifamilial, bifamilial, sau duplex, izolate pe parcelă sau cuplate la calcan cu sau fără funcțiuni complementare la parter și construcțiile anexe (garaje, foisoare etc.).
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: construcții pentru activități liber-profesioniste (cabinete medicale, cabinete avocatură, etc.);
- funcțiuni interzise, care dăunează vecinătăților: spălătorii, ateliere mecanice (sau cu diverse alte funcțiuni), benzinării, anexe de creștere a animalelor, etc.

Incinta supusă reglementărilor urbanistice se va parcela în 20 de parcele, cu destinație după cum urmează:

- Parcele cu destinație rezidențială: - 17 parcele , în suprafață totală de 6.789 mp, reprezentând 91,52% din suprafața totală a terenului;
- Parcele cu destinație spații verzi: - 1 parcelă , în suprafață de 112 mp, reprezentând 1,51% din suprafața totală a terenului;
- Parcele cu destinație circulații/drumuri (ciculații auto+pietonale): - 2 parcele, în suprafață totală de 517 mp, reprezentând 6,97% din suprafața totală a terenului.

Se acceptă unificarea parcelelor, fără limitare maximală a suprafeței rezultate, cu respectarea condiției ca adâncimea parcelei să fie mai mare decât lățimea.

Se acceptă dezmembrarea parcelelor aferente caselor de tip duplex ulterior obținerii autorizațiilor de construire, conform celor 2 apartamente rezultate.

Indicatori maximi propuși:

POT max= 40%, CUT max= 1,2

Regimul de înălțime maxim propus:

Regim maxim de înălțime S(D)+P+2E+M, respectiv max. 12 m la streășină și max. 15 m la coamă conform aviz AACR

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- retragerea minimă față de aliniament

- Pentru drumul (aflat la sudul amplasamentului) care continuă traseul străzii Constantin Brâncoveanu:
 - Clădirile se vor amplasa la 5 metri față de aliniamentul stradal,
- Pentru celelalte drumuri rezultate:
 - Clădirile se vor amplasa la 2 metri față de aliniamentul stradal.
- Se acceptă ieșirea din aliniamentul stradal pentru acoperirea acceselor, console, copertine, car-port, pergole, filigorie, anexe de tip garaj, lucrări tehnico-edilitare, alei, loc pentru gratare etc.;

- retrageri minime față de limitele laterale = conform Cod Civil;

- retrageri minime față de limitele posterioare = minim 5 metri;

- Se acceptă amplasarea în zona de 5 metri de retragere de accese acoperite, console, copertine, car-port, pergole, filigorii, anexe de tip garaj, lucrări tehnico-edilitare, alei, loc pentru grătare, etc.;

Spații verzi:

La nivelul incintei se prevede rezervarea unei parcele pentru funcțiunea de spațiu verde, parcela cu nr. 20 conform planșei nr. 7, în suprafață de 112 mp, reprezentând 1,51% din suprafața totală a terenurilor incluse în documentația de urbanism. Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite din interiorul parcelelor, și se prevede păstrarea unei suprafețe verzi de minimum 20% în interiorul fiecărei parcele. În cazul parcelelor identificate pe planșa nr. 7, mai exact pe parcelele cu nr. 12,13,17, față de limita de proprietate din vest , se va realiza o vegetație (plantație) de protecție/perdea forestieră, față de parcela identificată prin c.f. 334776, actuală cu funcțiunea de zonă unități industriale/depozitare existentă, la o distanță de plantare de 2 metri față de limita vestică.

Parcări :

Parcajele se vor realiza în incinta fiecărei proprietăți, se va realiza minim 1 loc de parcare pe parcelă. Spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, se vor realiza la o distanță de minimum 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Parcările se vor asigura în incinta proprietăților, respectându-se legislația în vigoare la data emiterii autorizațiilor de construire.

Circulații și accese :

În prezent accesul la parcele se face prin drumul aflat în continuarea străzii Constantin Brâncoveanu (cu parcurs de est spre vest, și cotitură spre sud). Profilul străzii Brâncoveanu are o geometrie variabilă, începând de la un profil de 15 metri, și trecând ulterior la un profil de 10 metri. Se propune păstrarea, preluarea și continuarea profilului acestui drum, în forma și conținutul aprobate conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 194/2017, ca linie directoare de dezvoltare a zonei.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente pe strada Constantin Brâncoveanu. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

P R I M A R
Călin Bibarț

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. DS/DS

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 61495/ A5 / 28.08.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent
Zonă rezidenţială

Strada Constantin Brâncoveanu f.n., CF nr. 334727 - Arad, CF nr. 335311 - Arad
municipiul Arad, judeţul Arad

- beneficiar: BODRE OVIDIU BENIAMIN, BODRE VALERIA, BRĂDEAN LIANA-CRISTINA
- elaborator: proiectant general SC STARCHETTI & ARTETTI SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. P. Polizzi, pr.nr. 08/2019

Încadrarea în localitate

Terenul reglementat prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord-vest a municipiului Arad, cu acces din continuarea străzii Constantin Brâncoveanu.

Situaţia juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare sunt identificate prin extrasele C.F. nr. 335311 - Arad având categoria de folosinţă arabil în intravilan şi CF nr. 334727 - Arad având categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan şi constituie proprietatea privată a persoanelor fizice BODRE OVIDIU BENIAMIN, BODRE VALERIA, BRĂDEAN LIANA-CRISTINA.

Situaţia existentă

Parcelele care fac obiectul prezentului P.U.Z. au categoria de folosinţă arabil în intravilan, respectiv curţi construcţii în intravilan şi suprafaţa totală de 7.418 mp, sunt amplasate în intravilanul Mun. Arad, în UTR nr. 16 conform PUG Arad aprobat.

Prevederile PUG – UTR 16 pentru această zonă sunt:

- funcţiune dominantă: funcţiunea de locuire – zonă rezidenţială cu clădiri P, P+1, P+2,
- funcţiuni complementare admise zonei – sunt permise construcţii care au o funcţiune complementară zonei de locuit (spaţii comerciale şi servicii)
- utilizări premise cu condiţii: în zona cu interdicţie temporară de construcţie se vor autoriza construcţii numai pe baza unei documentaţii de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor şi condiţiilor puse de aceasta.
- interdicţii permanente:
 - unităţi industriale şi de depozitare;
 - extinderea zonei unităţilor agricole în afara incintei existente.

- POT max =40 %

- CUT max =

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare :

-la sud: parcelele identificate cu nr. cad. 334746, nr. cad. 334756, nr. cad. 334727 (prelungire strada Constantin Brâncoveanu);

-la nord: parcelele identificate prin nr. cad. 335310, nr. cad. 334681, nr. cad. 334692, nr. cad. 334685, curţi construcţii;

-la vest: parcelele identificate prin nr. cad. 334776, nr. cad. 334799, curţi construcţii;

-la est: parcelele identificate prin nr. cad. 334742, nr. cad. 334713, nr. cad. 332235, nr. cad. 344468, curţi construcţii

Funcţiuni propuse prin PUZ :

Funcţiuni permise:

- funcţiune dominantă: Construcţiile de locuit în sistem unifamilial, bifamilial, sau duplex, izolate pe parcelă sau cuplate la calcan cu sau fără funcţiuni complementare la parter şi construcţiile anexe (garaje, foisoare etc.).

- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: construcții pentru activități liber-profesioniste (cabinete medicale, cabinete avocatură, etc.);
- funcțiuni interzise, care dăunează vecinătăților: spălătorii, ateliere mecanice (sau cu diverse alte funcțiuni), benzinării, anexe de creștere a animalelor, etc.

Incinta supusă reglementărilor urbanistice se va parca în 20 de parcele, cu destinație după cum urmează:

- Parcele cu destinație rezidențială: - 17 parcele , în suprafață totală de 6.789 mp, reprezentând 91,52% din suprafața totală a terenului;
- Parcele cu destinație spații verzi: - 1 parcelă , în suprafață de 112 mp, reprezentând 1,51% din suprafața totală a terenului;
- Parcele cu destinație circulații/drumuri (circulații auto+pietonale): - 2 parcele, în suprafață totală de 517 mp, reprezentând 6,97% din suprafața totală a terenului.

Se acceptă unificarea parcelelor, fără limitare maximală a suprafeței rezultate, cu respectarea condiției ca adâncimea parcelei să fie mai mare decât lățimea.

Se acceptă dezmembrarea parcelelor aferente caselor de tip duplex ulterior obținerii autorizațiilor de construire, conform celor 2 apartamente rezultate.

Indicatori maximi propuși:

POT max= 40%, CUT max= 1,2

Regimul de înălțime maxim propus:

Regim maxim de înălțime S(D)+P+2E+M, respectiv max. 12 m la streșină și max. 15 m la coamă conform aviz AACR

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- retragerea minimă față de aliniament

- Pentru drumul (aflat la sudul amplasamentului) care continuă traseul străzii Constantin Brâncoveanu:
 - Clădirile se vor amplasa la 5 metri față de aliniamentul stradal,
- Pentru celelalte drumuri rezultate:
 - Clădirile se vor amplasa la 2 metri față de aliniamentul stradal.
- Se acceptă ieșirea din aliniamentul stradal pentru acoperirea acceselor, console, copertine, car-port, pergole, filigorie, anexe de tip garaj, lucrări tehnico-edilitare, alei, loc pentru grătare etc.;

- retrageri minime față de limitele laterale = conform Cod Civil;

- retrageri minime față de limitele posterioare = minim 5 metri;

- Se acceptă amplasarea în zona de 5 metri de retragere de accese acoperite, console, copertine, car-port, pergole, filigorii, anexe de tip garaj, lucrări tehnico-edilitare, alei, loc pentru grătare, etc.;

Spații verzi:

La nivelul incintei se prevede rezervarea unei parcele pentru funcțiunea de spațiu verde, parcela cu nr. 20 conform planșei nr. 7, în suprafață de 112 mp, reprezentând 1,51% din suprafața totală a terenurilor incluse în documentația de urbanism. Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite din interiorul parcelelor, și se prevede păstrarea unei suprafețe verzi de minimum 20% în interiorul fiecărei parcele. În cazul parcelelor identificate pe planșa nr. 7, mai exact pe parcelele cu nr. 12,13,17, față de limita de proprietate din vest, se va realiza o vegetație (plantație) de protecție/perdea forestieră, față de parcela identificată prin c.f. 334776, actuală cu funcțiunea de zonă unități industriale/depozitare existentă, la o distanță de plantare de 2 metri față de limita vestică.

Parcări:

Parcajele se vor realiza în incinta fiecărei proprietăți, se va realiza minim 1 loc de parcare pe parcelă. Spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, se vor realiza la o distanță de minimum 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Parcările se vor asigura în incinta proprietăților, respectându-se legislația în vigoare la data emiterii autorizațiilor de construire.

Circulații și accese :

În prezent accesul la parcele se face prin drumul aflat în continuarea străzii Constantin Brâncoveanu (cu parcurs de est spre vest, și cotitură spre sud). Profilul străzii Brâncoveanu are o geometrie variabilă, începând de la un profil de 15 metri, și trecând ulterior la un profil de 10 metri. Se propune păstrarea, preluarea și continuarea profilului acestui drum, în forma și conținutul aprobate conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 194/2017, ca linie directoare de dezvoltare a zonei.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente pe strada Constantin Brâncoveanu. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatul de Urbanism nr. 926 din 17.05.2019, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	Compania de Apă Arad SA	12135/04.09.2019	-
2	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	279815520/25.09.2019	17.05.2021
3	Delgaz Grid SA	31/12.07.2019	12.07.2020
4	Telekom Romania Communications S.A.	221/10.07.2019	10.07.2020
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	1126082/26.09.2019	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	1126349/14.11.2019	-
7	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	173/08.01.2020	-
8	Administrația Bazinală de Apă Mureș, Sistemul de Gospodărirea Apelor Arad	4796/OM/24.09.2019	-
9	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	618/26.07.2019	-
10	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	24746/1381/01.10.2019	01.10.2020
11	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	203 904/10.12.2019	-
12	PMA, Direcția Edilitară, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre	65622/Z1/02.10.2019	-
13	ANIF	2168/22.11.2019	-
14	O.C.P.I. Arad	PV 1437/2020, PV 1436/2020	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.06.2020, s-a emis Avizul Tehnic nr. 22 / 28.08.2020

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

Arhitect Șef
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu
arh. Dinulescu Sandra

VIZA JURIDICA

ROMÂNIA

Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de Bodre Ovidiu Beniamin cu domiciliul în județul Arad, municipiul Arad, strada Toamnei, nr.21A, înregistrată cu nr. 38421 din 10.06.2020 și a completărilor ulterioare depuse și înregistrate cu nr. 55955 din 10.08.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr.22 din 28.08.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
Zonă rezidențială

Strada Constantin Brâncoveanu f.n., CF nr. 334727 - Arad, CF nr. 335311 - Arad
municipiul Arad, județul Arad

Inițiator: BODRE OVIDIU BENIAMIN, BODREA VALERIA, BRĂDEAN LIANA-CRISTINA

Proiectant: proiectant general SC STARCHETTI & ARTETTI SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. P. Polizzi, pr.nr. 08/2019

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

-la sud: parcelele identificate cu nr. cad. 334746, nr. cad. 334756, nr. cad. 334727 (prelungire strada Constantin Brâncoveanu);

-la nord: parcelele identificate prin nr. cad. 335310, nr. cad. 334681, nr. cad. 334692, nr. cad. 334685, curți construcții;

-la vest: parcelele identificate prin nr. cad. 334776, nr. cad. 334799, curți construcții;

-la est: parcelele identificate prin nr. cad. 334742, nr. cad. 334713, nr. cad. 332235, nr. cad. 344468, curți construcții

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

- UTR. nr. 16

- regim de construire:

- funcțiuni predominante – funcțiunea de locuire – zonă rezidențială

- funcțiuni complementare admise zonei – sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei de locuit (spații comerciale și servicii)

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

- interdicții permanente: - unități industriale și de depozitare;

- extinderea zonei unităților agricole în afara incintei existente.

- H max = P, P+1, P+2;

- POT max = 40 %

- CUT max =

- retragerea minimă față de aliniament = 0m

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) la max.10m;

- retrageri minime față de limitele laterale = conform Cod Civil;

- retrageri minime față de limitele posterioare = conform Cod Civil;

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

- UTR. nr. 16;

- regim de construire:;
- funcțiuni predominante: zonă de locuințe (individuale și cuplate);
- Regimul de înălțime maxim propus:** S(D)+P+2E+M, respectiv max. 12 m la streșină și max. 15 m la coamă conform aviz AACR;
- POT max = 40%;
- CUT max = 1,2;
- retragerea minimă față de aliniament
 - Pentru drumul (aflat la sudul amplasamentului) care continuă traseul străzii Constantin Brâncoveanu:
 - Clădirile se vor amplasa la 5 metri față de aliniamentul stradal,
 - Pentru celelalte drumuri rezultate:
 - Clădirile se vor amplasa la 2 metri față de aliniamentul stradal.
 - Se acceptă ieșirea din aliniamentul stradal pentru acoperirea acceselor, console, copertine, car-port, pergole, filigorie, anexe de tip garaj, lucrări tehnico-edilitare, alei, loc pentru gratare etc.;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform Cod Civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare = minim 5 metri;
 - Se acceptă amplasarea în zona de 5 metri de retragere de accese acoperite, console, copertine, car-port, pergole, filigorii, anexe de tip garaj, lucrări tehnico-edilitare, alei, loc pentru gratare, etc.;
- circulații și accese: În prezent accesul la parcele se face prin drumul aflat în continuarea străzii Constantin Brâncoveanu (cu parcurs de est spre vest, și cotitură spre sud). Profilul străzii Brâncoveanu are o geometrie variabilă, începând de la un profil de 15 metri, și trecând ulterior la un profil de 10 metri. Se propune păstrarea, preluarea și continuarea profilului acestui drum, în forma și conținutul aprobate conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 194/2017, ca linie directoare de dezvoltare a zonei.
- echipare tehnico-edilitară: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente pe strada Constantin Brâncoveanu.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.06.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 926 din 17.05.2019, emis de Primarul municipiului Arad

Arhitect-Șef
Arh. Radu Drăgan

red/dact/2ex/DS/DS

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Zonă rezidențială
Inițiatorii documentației– Bodre Ovidiu Beniamin, Bodre Valeria, Bradean Liana Cristina
Amplasament – municipiul Arad, str.Constantin Brâncoveanu FN
Proiectant - SC STARCHETTI & ARTETTI SRL, arh. RUR Pietro Polizzi, proiect nr.8/2019
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

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. 52667/04.07.2019 înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii 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 16.07.2019;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 16.07.2019 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 25.07.2019 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.16208/02.03.2020 și completările depuse cu nr.24497/02.04.2020, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 27.04.2020;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 27.04.2020 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 21.05.2020 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, conform listei cu proprietarii depusă la dosar, proprietarii parcelelor identificate prin CF 334685, CF 334692, CF 334681, CF

335310, CF 334468, CF 332235, CF 334713, CF 334742, CF 334776, CF 334799, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Prin adresa nr. 1831/21.05.2020 transmisă prin fax. 316/21.05.2020 de la SC Hidroconstrucția S.A. și înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 33881/21.05.2020, transmite următoarele observații:

” -Suntem de acord cu promovarea documentației PUZ în vederea construirii de imobile cu înălțimea de 15 m în vecinătatea terenului nostru dar cu respectarea limitelor de proprietate prevăzute atât în documentația pusă la dispoziție de dumneavoastră, cât și cu respectarea prevederilor legislative în vigoare.

- Să se solicite acordul nostru în scris pentru eventualele ocupări temporare pentru terenul proprietate Hidroconstrucția, de asemenea să nu traverseze terenul proprietate Hidroconstrucția cu nici un fel de utilitate sau alte dependențe fără acordul în scris al nostru și să se respecte limitele de proprietate prevăzute în documentație (Plan Urbanistic Zonal).”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației în vederea formulării unui răspuns, la data de 25.05.2020.

Prin adresele înregistrate cu nr. 35231,35249//27.05.2020, inițiatorul documentației transmite următorul răspuns:

”- Nu se vor construi imobile de înălțime mai mare de 15 m pe terenul care face obiectul Planului Urbanistic Zonal - ”Zonă Rezidențială”.

- În cadrul Planului Urbanistic Zonal - ”Zonă Rezidențială”, proprietatea SC Hidroconstrucția SA nu va fi afectată în nici un fel. Nu sunt prevăzute, nu sunt necesare și nu sunt solicitate ocupări de teren temporare ale terenului proprietate SC Hidroconstrucția SA, de asemenea nici o lucrare de extindere rețele de utilități nu necesită utilizarea în nici o formă a terenului proprietatea Hidroconstrucția.”

Răspunsul a fost transmis către SC Hidroconstrucția SA la data de 02.06.2020, cu mențiunea că, opiniile transmise de către contestatari vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

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

ARHITECT ȘEF

Arh.Drăgan Radu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		25.06.2020
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		25.06.2020

Pr. Urb. : S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L.
C.U.I. 25140034, J 35/363/2009
0738 230 811
www.starchetti.com
contact@starchetti.com

proiect nr. 8/2019
**PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ
REZIDENȚIALĂ**

amplasament :
Municipiul Arad
strada Brâncoveanu
C.F. 334727 Arad
C.F. 335311 Arad

Beneficiari : BRĂDEAN CRISTINA,
BODRE VALERIA și BODRE OVIDIU BENIAMIN

---PLAN URBANISTIC ZONAL--- ---ZONA REZIDENȚIALĂ---

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL 1 MEMORIUL DE PREZENTARE

Pr. Urb. : S.C. STARCHETTI & ARTETTI S.R.L., CUI 25140034, J 35/363/2009,
strada Pestalozzi, nr.3-5, etaj 2, camera 211 , Municipiul Timișoara, județul Timiș
0738 230 811

www.starchetti.com , contact@starchetti.com

proiect nr. 8/2019

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

01. FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA PROIECTULUI : PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ
REZIDENȚIALĂ

FAZA : DOCUMENTAȚIE PENTRU ETAPA 3

BENEFICIARI : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA
BODRE VALERIA
BODRE OVIDIU BENIAMIN

AMPLASAMENT : MUNICIPIUL ARAD
STRADA BRÂNCOVEANU, intravilan
C.F. 334727 ARAD, cad. 334727
C.F. 335311 ARAD, cad. 335311

PROIECTANT : S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L.

SEDIU : STRADA PESTALOZZI, NR. 3-5, ETAJ 2,
CAMERA 211
TIMIȘOARA, JUDET TIMIȘ
TEL. 0738 230 811
www.starchetti.com
contact@starchetti.com

TIMIȘOARA
30.06.2020

Pr. Urb. : S.C. STARCHETTI & ARTETTI S.R.L., CUI 25140034, J 35/363/2009,
strada Pestalozzi, nr.3-5, etaj 2, camera 211 , Municipiul Timișoara, județul Timiș
0738 230 811
www.starchetti.com , contact@starchetti.com
proiect nr. 8/2019

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTAT :

**DR.ARH.URB.DIPL.
PIETRO POLIZZI**

**M.ARH.DIPL.
CLAUDIU TEODOR CHICIUDEAN**

NOTĂ:

Prezenta documentație (piese scrise și desenate) este proprietatea S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L. și poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care a fost în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Această documentație nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată, întrebuințată total sau parțial, direct sau indirect, în alt scop, fără permisiunea prealabilă a S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L. acordată legal.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

02. BORDEROU

■ A. PIESE SCRISE

Volumul 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

01. FOAIE DE GARDĂ
Colectiv de elaborare
02. BORDEROU
03. MEMORIU DE PREZENTARE
 1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - 1.3. Surse documentare
 2. Stadiul actual al dezvoltării
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Încadrare în localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echipare edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
 4. Concluzii, măsuri în continuare
 5. Anexe

Volumul 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Volumul 3 - PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

■ **B. PIESE DESENATE**

01.	Plan topografic C.F.334727	
02.	Plan topografic C.F.335311	
03.	Plan cadastral	
04.	Încadrare în P.U.G.	1
05.	Zona studiată	2
06.	Situația existentă	3
07.	Reglementări urbanistice	4
08.	Reglementări de echipare edilitară	5
09.	Reglementări rutiere	6
10.	Obiective de utilitate publică-proprietatea asupra terenurilor	7
11.	Propunere mobilare urbanistică/Propunere volumetrică	8

Timișoara 30.06.2020

Întocmit:

M.ARH.DIPL. CHICIUDEAN CLAUDIU TEODOR

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

03. MEMORIUL DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor :

BRĂDEAN CRISTINA, BODRE VALERIA și BODRE OVIDIU-BENIAMIN

privind obiectul de investiție:

■ DENUMIREA LUCRĂRII

---PLAN URBANISTIC ZONAL---

---ZONĂ REZIDENȚIALĂ---

■ DESTINAȚIA LUCRĂRII

Obiectul prezentului proiect îl constituie promovarea unei investiții private privind parcelarea terenurilor aflate în proprietatea beneficiarilor într-o zonă de locuințe.

■ PROIECTANT : S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L.

■ PROIECT : NR. 8/2019

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

- **BENEFICIARI:** **BRĂDEAN CRISTINA, BODRE VALERIA,
BODRE OVIDIU-BENIAMIN**

- **AMPLASAMENT :** **Municipiul ARAD, strada Brâncoveanu,
C.F. 334727 Arad, cad. 334727, teren intravilan
curți construcții, S=3247 m.p.
C.F. 335311 Arad, cad. 335311, teren intravilan
arabil, S=4171 m.p.**

1.2. Obiectul lucrării

- Solicități ale temei-program :

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: P.U.Z. - ZONĂ REZIDENȚIALĂ, intravilan Municipiul Arad, zona Brâncoveanu, C.F. nr. 334727 – Arad, cu nr. cadastral 334727, S teren =3247 mp, teren intravilan curți construcții, C.F. nr. 335311 – Arad, cu nr. cadastral 335311, S teren =4171 mp, teren intravilan arabil.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie din teren agricol și teren curți construcții în intravilanul Municipiului Arad.
- este adiacent zonei preponderent rezidențiale.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

**Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona
studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC
GENERAL al Municipiului Arad.**

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL, zona studiată se încadrează în politica de mărire a fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, respectiv creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale.

Prin contextul urbanistic se definește conform P.U.G. ca zonă propusă pentru locuințe în baza unui P.U.Z. aprobat, pe un plan parcellar de tip urban.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone.
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului.
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri.
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării zonei rezidențiale.

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

Pe terenul studiat, aflat în proprietatea BRĂDEAN CRISTINA, BODRE VALERIA și BODRE OVIDIU BENIAMIN, se dorește elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru o zonă de locuințe. Se pornește astfel de la o schemă funcțională care propune o parcelare aflată în directă corelare cu parcelările existente și aprobate în zonă.

Zona de locuire este împărțită în parcele pe care se va accede de pe un drum existent ce trece pe partea de sud a terenului, paralel cu latura scurtă a terenurilor, utilizat de locuitorii din zonă, în baza p.u.z.-urilor și autorizațiilor aprobate anterior de Primăria Municipiului Arad în zonă.

Între cele 2 parcele se află un drum care va fi lărgit prin cedarea de teren către domeniul public, și prin realizarea unui drum perpendicular pe acesta, care va fi de asemenea cedat domeniului public. Acest drum are notată această funcțiune de drum în C.F. 335312 Arad, încadrându-se în acest fel în prevederile O.G. 43/1997, Secțiunea II: Clasificarea și încadrarea drumurilor, Art. 4, litera a).

Pe parcelele de locuire se propun locuințe individuale, bifamiliale și în regim duplex cu un regim de înălțime maxim de S/D+P+2E+M.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Municipiului Arad, Certificatul de Urbanism nr. 926 din 17.05.2019.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 502/2018 : terenuri situate în intravilan – zonă propusă pentru locuințe în baza unui P.U.Z. aprobat; în acest sens s-a obținut Avizul de Oportunitate 26 din 29.07.2019.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

1.3. Surse documentare

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad;
- R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul MLPAT 176/N/2000;

În zona adiacentă amplasamentului s-au elaborat următoarele P.U.Z.-uri care au fost aprobate prin :

- H O T Ă R Ă R E A nr. 110 din 30-04-2015 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU) Construire locuință individuală, anexă, str. Constantin Brâncoveanu nr.131, municipiul Arad
- H O T Ă R Ă R E A nr. 194 din 08-06-2017 privind aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Construire locuinte individuale în regim de înăltime D+P+M sau P+1E+M, Arad, str. Constantin Brâncoveanu, nr.129

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

În urma analizării documentațiilor mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului îi conferă o poziție importantă în cadrul zonei
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe individuale, cu regim de înălțime S/D+P+2E+M, în concordanță cu construcțiile existente deja în zonă, în intravilanul Municipiului Arad;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă;
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare ale proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă, atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute.

De asemenea , a fost respectat cadrul legal următor :

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

Date statistice

Nu există date statistice relevante pentru prezentul P.U.Z.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu există proiecte de investiții relevante pentru prezentul P.U.Z

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de nord-vest a municipiului Arad, cu acces din continuarea străzii Constantin Brâncoveanu.

Amplasamentul face parte din intravilanul Municipiului Arad, fiind parte componentă a unei suprafețe mai mari de interes pentru dezvoltarea rezidențială a municipiului.

P.U.G. al Municipiului Arad propune pentru acest amplasament o zonă pentru locuințe în baza unui P.U.Z. aprobat. Din punct de vedere a circulațiilor sunt propuse câteva drumuri care să relaționeze și să fluidizeze circulația.

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a traficului și circulațiilor , cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare .

În prezent, această zonă este în dezvoltare, multe locuințe fiind în stadiu de execuție.

2.2. Încadrare în localitate

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Arad, conform extraselor C.F. nr. 334727 și C.F. nr. 335311 , în partea de nord-vest a orașului, în cartierul Șega, într-o zonă nouă de locuit, o zonă care a rezultat ca extindere pe terenuri arabile în intravilan.

Principala cale de circulație din zonă este strada Constantin Brâncoveanu, care deservește zona de locuit existentă, precum și celelalte străzi existente, perpendicular pe zona studiată. Cele 2 parcele au posibilitatea asigurării unui acces auto, fiecare din cele 2 parcele având front stradal la un drum pietruit și un drum de pământ.

Vecinătățile terenului sunt:

1. CF nr. 34727:

- Nord: proprietate privată
- Est: drum de pământ
- Vest: proprietate privată
- Sud: drum pietruit

2. C.F. nr. 335311:

- Nord: proprietate privată
- Vest: drum de pământ
- Est: proprietate privată
- Sud: drum pietruit

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

- ierni blânde și scurte.

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8 grade Celsius

- data medie a primului îngheț: 11 octombrie

- nr. mediu al zilelor tropicale (T max > 30 grade Celsius): 8 zile/an

- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an

- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an

- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an

- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an.

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736 cal/m² la 21.06. și 118 cal/m² la 22.12., cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice, se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafață a unora dintre elementele meteorologice.

Geologia

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi. La autorizarea construcțiilor se va realiza studiul geotehnic specific pentru fiecare amplasament. Datele geotehnice au caracter orientativ și nu pot fi utilizate la realizarea autorizațiilor de construire. Pentru faza de proiectare P.U.Z., la stabilirea condițiilor generale de fundare ale amplasamentului, au

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

fost luate în considerare date cunoscute din zonă și s-a executat un foraj geotehnic preliminar.

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

Stratificația este constituită din : sol vegetal până la adâncimea de 0,4 metri; argilă prăfoasă nisipoasă brună plastic vîrtoasă până la 0,8 metri adâncime, urmată de nisip prăfos argilos cafeniu până la adâncimea de 1,0 metru ; urmează nisip de la fin la mijlociu cafeniu la început cu liant, sub 2,0 metri cu elemente de pietriș în masă până la 2,6 metri adâncime, ce trece apoi la nisip grosier cafeniu cu pietriș în masă până la 3,3 metri adâncime, urmat de nisip cafeniu cu pietriș inundat, uneori cu liant în masă până la adâncimea de investigare, de 4.5m.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de aproximativ 1.7-2.0m. Din datele cunoscute din zonă, se cunoaște că adâncimea nivelului hidrostatic oscilează în funcție de anotimp și volumul precipitațiilor.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de 0,7-0,8 metri.

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, până la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, se recomandă următoarele:

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

- fundare directă, la adâncimi mai mari de 0,9-1,0 metri, pe stratul de argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă;
- adâncimile optime de fundare și presiunile admisibile de calcul ale terenului de fundare vor fi stabilite pe baza studiilor geotehnice ce se vor întocmi pentru fiecare parcelă la faza de proiectare, adaptate și corectate în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectivelor propuse. Pentru drumuri, platforme etc. se vor epuiza în mod obligatoriu toate umpluturile întâlnite pe amplasament.
- în conformitate cu prevederile normativului P100-1/2013, zona se încadrează la $a_g = 0,20g$ și $T_c = 0,7s$.
- În conformitate cu Normativul NP 074/2013, se încadrează după cum urmează : din punct de vedere al riscului geotehnic conform tab. A4 :

● condiții de teren:	<i>terenuri bune</i>	2puncte
● apa subterană :	<i>fără epuismențe</i>	1punct
● clasificarea dpv. categ.import:	<i>normală</i>	3puncte
● vecinătăți :	<i>fără riscuri</i>	1punct
● încadrare N-P100-1/2013:	<i>$a_g=0,20g; T_c =0,7s$</i>	2puncte
Total		9puncte

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

- Riscul geotehnic este redus, iar categoria geotehnică este 1.

2.4. Circulația

În prezent accesul la parcele se face prin drumul aflat în continuarea străzii Constantin Brâncoveanu (cu parcurs de est spre vest, și cotitură spre sud) , drum identificat prin c.f. 334746 Arad. Astfel, continuarea străzii Constantin Brâncoveanu se realizează prin drumul identificat prin c.f. 334746 Arad, imobilul teren cu folosință drum, cu suprafața de 1048 mp făcând legătura între strada Constantin Brâncoveanu și strada Profesor Doctor Ilarion Felea, și care trece prin latura sudică a parcelelor identificate prin c.f. 335311 Arad și c.f. 334727 Arad (parcelele au acces direct la acest drum), parcelele supuse parcelării prin acest plan urbanistic zonal, având astfel asigurată condiția accesului la un drum public. Profilul drumului are o geometrie variabilă, începând de la un profil de 15 metri, și trecând ulterior la un profil de 10 metri.

Între parcelele identificate prin c.f. 334727 și c.f. 335311, pe direcția nord-sud, se află un drum care pleacă de la sud spre nord , identificat prin c.f. 335312 Arad, imobilul teren cu folosință drum, continuare a străzii Brâncoveanu înspre nord, în suprafață de 330mp. Profilul drumului este relativ constant, având un profil transversal de aproximativ 4 metri.

Ambele imobile teren, cu funcțiunea de drumuri, identificate prin c.f 334746 Arad și c.f. 335312 Arad, sunt în proprietatea privată a Municipiului Arad, având funcțiunea de drum, conform H.C.L.M. nr. 620 din 16 decembrie 2019.

2.5. Ocuparea terenurilor

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

Folosința actuală este teren arabil și teren curți construcții în intravilan.

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

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul nu este echipat cu rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, sau electricitate, dar acestea se găsesc în zonă.

Parcela aferentă extras C.F. nr. 334746 Arad (stradă) este traversată de o linie supraterană de electricitate, conform aviz aferent anexat.

MĂSURI DE PROTECȚIE CIVILĂ

Terenurile studiate se afla în intravilanul Municipiului Arad, sunt relativ plane, se află într-o zonă construită existentă, înconjurat de alte construcții (case și clădiri de mică producție sau depozitare), și nu prezintă risc de inundabilitate, sunt stabile și nu prezintă risc din punct de vedere geomorfologic și geotehnic.

Din acest punct de vedere, nu este necesară întreprinderea de măsuri de stabilizare sau de protecție împotriva inundațiilor sau altor dezastre naturale, terenurile aflându-se într-o zonă care nu prezinta riscuri.

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR :

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

ENERGIE ELECTRICĂ

- Se va realiza racord la rețeaua de energie electrică aflată în proximitatea imediată a amplasamentului (rețeaua de energie electrică se află la sudul amplasamentului, pe stradă). Se va realiza extinderea rețelei pentru a deservi toate parcelele propuse prin acest p.u.z.

GAZE NATURALE

- Se va realiza racord la rețeaua de gaze naturale aflată în proximitatea imediată a amplasamentului. Se va realiza extinderea rețelei pentru a deservi toate parcelele propuse prin acest p.u.z.

APĂ POTABILĂ

- Se va realiza racord la rețeaua de apă potabilă aflată în proximitatea amplasamentului (rețeaua se află la efective câteva zeci de metri de amplasament). Se va realiza extinderea rețelei pentru a deservi toate parcelele propuse prin acest p.u.z.

CANALIZARE MENAJERĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

- Se va realiza racord la rețeaua de canalizare menajeră aflată în proximitatea amplasamentului (rețeaua se află la efective câteva zeci de metri de amplasament). Se va realiza extinderea rețelei pentru a deservi toate parcelele propuse prin acest p.u.z.

GESTIONAREA APEI DE PLOAIE

- Apele de ploaie vor fi reținute pe amplasament și utilizate pentru spațiile verzi.

DESCRIEREA SURSEI APEI CE VA CONSTITUI REZERVA PENTRU INCENDIU

- Apele de ploaie vor fi reținute pe amplasament și utilizate pentru spațiile verzi.

MODUL DE GESTIONARE A DESEURILOR CE REZULTA DE PE AMPLASAMENT

● LA REALIZAREA CONSTRUCȚIILOR

- Se vor realiza organizări de șantier care să se profileze pe activitatea specifică de construcție conform proiectelor ulterioare aprobării p.u.z.-ului.

● DESEURILE MENAJERE CE REZULTĂ ÎN URMA UTILIZĂRII NORMALE A CLĂDRILOR PROPUSE

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

- Se vor depozita în pubele amplasate pe platforme din beton armat în cadrul fiecărei parcele, fiind transportate pe domeniul public doar în momentul preluării de către firma autorizată.

2.7. Probleme de mediu

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut în mare parte, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

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

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

În prezent, zona este dotată cu canalizare centralizată, cu rețea de distribuție a apei potabile.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este

cazul. Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă se referă la strada Constantin Brâncoveanu, datorită intensității traficului.

În vecinătatea de vest se desfășoară și activități productive nepoluante, față de care se va lua măsura realizării unei perdele forestiere/plantație de arbori.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

2.8. Opțiuni ale populației

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în considerare în cadrul studiu sunt următoarele:

- dezvoltarea urbanistică se va corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a zonei ;
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul aprobat al Municipiului Arad
- continuarea traseului străzii Constantin Brâncoveanu
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

■ Conform P.U.G. , prevederea pentru această zonă este: zonă propusă pentru locuințe în baza unui P.U.Z. aprobat.

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

A fost realizată o ridicare topografică în scopul elaborării acestei documentații. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În P.U.G.-ul aprobat al Municipiului Arad această zonă este încadrată în intravilan, teren agricol și curți construcții. Din discuțiile cu autoritățile locale a reieșit că zona poate să devină suport pentru mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii. Documentația propune utilizările funcționale ale zonei, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. Sunt evidențiate traseele de utilități existente.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe amplasament nu a fost identificat un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate.

3.4. Modernizarea circulației

În acest capitol sunt prevăzute măsurile cu privire la Organizarea circulației, Drumuri, Circulații pietonale, Accese auto și pietonale la parcele.

Considerente generale :

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.Z.-urile aprobate în zonă.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

Sunt de menționat câteva intervenții majore ce influențează în mod pozitiv dezvoltările ulterioare: în interiorul terenului aferent investiției sunt propuse căi de circulație rutieră și pietonală, și se propun platforme și locuri de parcare exclusiv pe parcelele proprietate privată, fiind interzisă amenajarea de locuri de parcare pe domeniul public.

Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare).

În forma ideală, străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice. Se acceptă străzi pietruite ca soluție viabilă temporară până la viabilizarea edilitară completă a terenurilor reglementate.

Din punct de vedere al circulațiilor, Planul Urbanistic Zonal de față respectă și preia prevederile propuse prin P.U.Z.-urile aprobate prin H.C.L. 194/2017 și H.C.L. 110/2015 și , în acest sens, se specifică faptul că se preia și se continuă profilul stradal de 10 metri prevăzut prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 194/2017 și se continuă dezvoltarea tramei stradale necesare dezvoltării circulațiilor aferente parcelelor identificate prin c.f. 334727 și c.f. 335311.

Prescripții specifice :

Drumuri :

În ceea ce privește organizarea circulației în zonă, s-a ținut cont de rețeaua stradală a cartierului Șega. Pornind de la străzile existente în zonele de locuit ale cartierului Șega, și drumurile din sudul amplasamentului (drum identificat prin c.f.334746 Arad) , și de la drumul din centrul incintei studiate, drumul identificat prin c.f. 335312 Arad, în partea mediană a incintei

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

studiate s-a creat un drum de acces transversal care face legătura între cele două drumuri și care urmează să deservască toate parcelele. Acest drum de acces se găsește pe parcele beneficiarilor. Pentru carosabilul din incintă s-a propus ca drumul de acces să fie în partea mediană a parcelelor, pe direcția est-vest, pentru a avea o irigare a circulațiilor optimă , în contextul legăturii cu drumul care face joncțiunea cu drumul propus prin P.U.Z –ul aprobat în partea de sud a amplasamentului.

În prezent accesul la parcele se face prin drumul aflat în continuarea străzii Constantin Brâncoveanu (cu parcurs de est spre vest, și cotitură spre sud) , drum identificat prin c.f. 334746 Arad. Astfel, continuarea străzii Constantin Brâncoveanu se realizează prin drumul identificat prin c.f. 334746 Arad, imobilul teren cu folosință drum, cu suprafața de 1048 mp făcând legătura între strada Constantin Brâncoveanu și strada Profesor Doctor Ilarion Felea, și care trece prin latura sudică a parcelelor identificate prin c.f. 335311 Arad și c.f. 334727 Arad (parcelele au acces direct la acest drum), parcelele supuse parcelării prin acest plan urbanistic zonal, având astfel asigurată condiția accesului la un drum public. Profilul străzii Brâncoveanu are o geometrie variabilă, începând de la un profil de 15 metri, și trecând ulterior la un profil de 10 metri. Se propune păstrarea, preluarea și continuarea profilului acestui drum , în forma și conținutul aprobate conform p.u.z. aprobat prin H.C.L. 194/2017, ca linie directoare de dezvoltare a zonei.

Între parcelele identificate prin c.f. 334727 și c.f. 335311, pe direcția nord-sud, se află un drum care pleacă de la sud spre nord , identificat prin c.f. 335312 Arad, imobilul teren cu folosință drum, continuare a străzii Brâncoveanu înspre nord, în suprafață de 330mp. Profilul drumului este relativ constant, având un profil transversal de aproximativ 4 metri. Se propune lărgirea profilului drumului până la o dimensiune de 6 metri, prin cedarea către Primăria Municipiului Arad , de către beneficiari, a suprafețelor de teren necesare. Pentru irigare rutieră a parcelelor rezultate conform propunerii, se consideră necesară crearea unui nou drum cu orientarea est-vest, în zona mediană

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

(orientarea orizontală în reprezentarea grafică), cu un profil de 5 metri. Drumul nou propus, format din 2 segmente (orizontale , respectiv stânga/dreapta), va fi de tip înfundat. Drumul va fi realizat, de asemenea, prin cedarea de către beneficiari către Primăria Municipiului Arad a suprafețelor de teren necesare. Însușind cele 2 operațiuni, de lărgire a unui drum existent, respectiv de creare a unui drum nou, rezultă că beneficiarii vor dona Primăriei Municipiului Arad suprafața de 517 mp de teren pentru drumuri.

Accesul la loturile propuse se va face :

- din partea sudică, prin drumul identificat prin c.f. 334746, care constituie prelungirea geometrică a străzii Brâncoveanu, dinspre est spre vest.

- din partea sudică , prin drumul identificat prin c.f. 335312, respectiv prin varianta lărgită a acestuia, pe direcția sud-nord

- din partea mediană a parcelelor supuse reglementării, prin drumul nou creat cu orientare est-vest.

Pentru carosabilul din incintă s-a propus ca drumul de acces sa fie pe partea mediană a parcelelor pentru a avea o continuitate cu carosabilul propus prin P.U.Z –ul aprobat in partea de sud a amplasamentului prin H.C.L. 194/2017.

Prin prezentul P.U.Z . se prevede modernizarea drumurilor existente . În cadrul modernizării drumurilor de exploatare se prevede amenajarea carosabilului, a spațiului verde de aliniament și a trotuarelor.

Modernizarea acestor străzi va îmbunătăți condițiile de circulație pe întreaga rețea stradală din incintă.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

Pentru a se asigura accesul la loturile propuse prin prezentul P.U.Z. s-au prevăzut mai multe tipuri de profile stradale transversale, în funcție de specificul fiecărei situații, după cum urmează :

PTT1 (profil transversal tip 1, lățime de 10 metri) :

Zonele sunt enumerate de la stânga la dreapta :

- trotuar de 1,5 metri lățime
- spațiu verde de aliniament de 2,95 metri lățime
- zonă tampon de 0,8 metri lățime
- carosabilul de 3,75 m lățime (două benzi de circulație)
- trotuar de 1,5 metri lățime

Accesele carosabile la loturi vor avea o lățime de 3,00 m, pentru fiecare lot în parte.

Acest profil este prevăzut de la punctul de finalizare a stratului de asfalt al străzii Brâncoveanu și începutul drumului identificat prin c.f. 334746, și până la intersecția cu drumul identificat prin c.f. 335312.

PTT2 (profil transversal tip 2, lățime de 5 metri) :

Zonele sunt enumerate de la stânga la dreapta :

- trotuar de 1 metru lățime
- carosabilul de 3,00 m lățime (două benzi de circulație)
- trotuar de 1 metru lățime

Accesele carosabile la loturi vor avea o lățime de 3,00 m, pentru fiecare lot în parte.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

Acest profil este prevăzut pentru drumul nou propus din partea mediană a drumului identificat prin c.f. 335312. Acest drum este de tip înfundat.

PTT3 (profil transversal tip 3, lățime de 3,25metri)

Zonele sunt enumerate de la stânga la dreapta :

-trotuar de 1 metru lățime

- carosabilul de 2,25 m lățime (o bandă de circulație)

Accesele carosabile la loturi vor avea o lățime de 3,00 m, pentru fiecare lot în parte.

Acest drum este cu sens unic, fiind propusă lărgirea acestuia în momentul în care se vor realiza p.u.z.-urile pentru parcelele aflate la sudul amplasamentului, moment în care se va prelua profilul prevăzut prin p.u.z. aprobat prin H.C.L. 194 din 2017.

Acest profil este prevăzut de la intersecția drumului identificat prin c.f. 334746 cu drumul identificat prin c.f. 335312 , și până la finalizarea frontului sudic al c.f. 334727..

PTT4 (profil transversal tip 4, lățime de 6 metri)

Zonele sunt enumerate de la stânga la dreapta :

-trotuar de 1 metru lățime

- carosabilul de 4 m lățime (două benzi de circulație)

-trotuar de 1 metru lățime

Accesele carosabile la loturi vor avea o lățime de 3,00 m, pentru fiecare lot în parte.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

Acest profil este prevăzut pe toată lungimea drumului identificat prin c.f. 335312 , prin lărgirea de la un profil existent de 4 metri la un profil de 6 metri. Joncțiunea cu PTT2 se realizează printr-o inersecție de tip circular.

Structura sistemului de circulație rutier propus este alcatuită din :

- îmbrăcămintă asfaltică realizată din :

-strat de uzură din beton asfaltic bogat în criblură cu execuția la cald B.A. /

16 de 4 cm grosime

-strat de legatura din beton asfaltic deschis cu criblura B.A.D. 25, de 6 cm grosime.

- iar pentru fundație :

- strat de piatră spartă de 10,0 cm grosime

- strat de fundație din balast 15 cm grosime

Accesele carosabile la loturi se vor realiza prin racordarea cu raze de curbura la partea carosabilă.

Structura sistemului de circulații pietonale este alcatuită din :

- trotuar :

- strat finit, pavele

- strat sport, nisip

- strat fundație, pietriș compactat

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

- trotuarul va fi bordat cu borduri , făcându-se racordul la nivelul părții carosabile prin pantă la trecerile de pietoni propuse, pentru respectarea legislației cu privire la persoanele cu handicap.

Rigole

Dirijarea apelor pluviale către rigole se va realiza prin panta părții carosabile și prin panta trotuatului. O dată preluate prin rigole, apele vor fi dirijate în rețeaua propusă care se va racorda la rețeaua existentă de pe strada Brâncoveanu.

Parcajele

Ținând cont de tipul de profile stradale utilizate, de cracteristicile zonei, se propune ca toate locurile de parcare să fie realizate exclusiv pe parcele private rezultate în urma operațiunii de parcelare. Nu se acceptă locuri de parcare pe domeniul public.

Spații verzi

Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea spațiilor verzi de aliniament și a spațiului de zonă verde prevăzut prin P.U.Z., precum și amenajarea pe loturile locuințelor a unor zone verzi (minim 20,00 % din suprafața lotului) necesare pentru protecția locuințelor de tot ce înseamnă circulație carosabilă: poluare fonică și o protejare față de gazele emenate de tevil de eșapament.

Se prevede realizarea unei parcele pentru spații verzi în suprafață de 112 mp, conform planșei de reglementări urbanistice.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

Zona studiată cuprinde următoarele subunități funcționale :

- L - locuire
- ID - unități de producție și depozitare
- SP - spații plantate, agrement, sport
- TE - echiparea edilitară
- C - căi de comunicație

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE :

U.T.R. 1 - aferent teren identificat prin C.F.335311 ARAD, cad. 335311

U.T.R. 2 - aferent teren identificat prin C.F. 334727 ARAD, cad. 334727

PROPUNERI PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

În cadrul studiului de oportunitate se prezintă analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin amplasarea armonioasă a construcțiilor proiectate în cadrul construit existent.

La elaborarea principiilor de sistematizare verticală se iau în considerare următoarele aspecte:

-stabilirea cotelor verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse,
corelate cu amenajările deja existente ale amplasamentului, precumși cu fondul construit

de pe strada Constatin Brâncoveanu;

-înălțimile maxime ale volumelor construite conform propunerii urbanistice;

-asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și subterane;

-reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizării verticale a zonei care va fi cuprinsă în P.U.Z. va fi fundament de la care se va porni pentru soluția de amplasare a viitoarelor construcții și pentru amenajarea teritoriului.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

PROPUNERI PENTRU REGIMUL DE CONSTRUIRE

Propunerile efectate mai jos sunt în corelare directă cu P.U.Z.-uri aprobate prin H.C.L 194/2017

și H.C.L. 110/2015 și , și respectă :

- Regulamentul Local de Urbanism
- Codul Civil
- Caracterul urbanistic al străzii
- Orientarea față de punctele cardinale
- Densitatea construcțiilor în zonă

Aliniament : față de strada Constantin Brâncoveanu, clădirile vor fi amplasate la o distanță de 5m față de frontul stradal.

Regim de înălțime maxim propus : S/D+P+2E+M

Procentul maxim de Ocupare al Terenului propus este de : 40%

Coeficientul de Utilizare al Terenului propus este de : 1,2

Zona verde amenajată în incinta parcelei este în procent minim de 20%

Înălțimea maximă la streșină : 12m

Înălțimea maximă la coamă : 15m

Propunerea planului urbanistic se încadrează în funcțiunea propusă prin studiul P.U.G. al Municipiului Arad.

Dimensiunile parcelelor pot suferi modificări, cu respectarea legislației în vigoare.

ZONA STUDIATĂ

Pentru o corectă fundamentare a planului urbanistic zonal, se analizează o zonă mai extinsă care este cuprinsă între străzile :

La **NORD** : strada Orizontului și strada Libertății

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

La EST : strada Baba Novac

La SUD : strada Profesor Doctor Ilarion Felea

La VEST : drum care face legătura între strada Profesor Doctor Ilarion Felea și strada Orizontului.

Zona studiată are o suprafață de 105045mp (10,50ha), și este considerată relevantă din punct de vedere urbanistic în relație cu zona incintei studiate.

În urma analizei , efectuată pe teren și prin consultarea P.U.G. al Municipiului Arad, rezultă următoarele aspecte :

- ◆ Zona este preponderent rezidențială, fiind identificate un fond construit vechi și un fond construit nou
- ◆ Zona rezidențială este populată cu locuințe unifamiliale (preponderent pentru fondul vechi construit), și cu locuințe tip duplex (în special pentru fondul nou construit)
- ◆ Pe lângă zona rezidențială au mai fost identificate 2 tipologii de zone :
 - Zonă mixtă locuințe servicii/comerț
 - Zonă locuințe cu servicii conexe
 - Ambele cu interdicție temporară de construire până la elaborare p.u.z./p.u.d.
- ◆ În proximitatea amplasamentului, și cu relevanță asupra planului urbanistic zonal actual, au fost identificate următoarele documentații urbanistice relevante :
 - P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 194/2017
 - P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 110/2015

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA					
	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE/DUPLEX	33092	31.50	39881	37.97
2	TEREN ARABIL	20600	19.61	16429	15.64
3	ZONA MIXTA LOCUINTE SERVICII/COMERT	21414	20.39	18167	17.29
4	ZONA LOCUINTE CU SERVICII CONEXE	7564	7.20	7564	7.20
5	ALEI PIETONALE	2470	2.35	2470	2.35
6	ALEI CAROSABILE	8700	8.28	8700	8.28
7	TEREN VIRAN PREVAZUT PENTRU DRUM/TROTUAR/ SPATIU VERDE DE ALINIAMENT	0	0.00	517	0.49
8	ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL	5225	4.97	5225	4.97
9	DRUM DE PAMANT/PIETRUIT	5980	5.69	5980	5.69
10	SPATII VERZI	0	0.00	112	0.11
TOTAL GENERAL		105045	100.00	105045	100.00

INCINTA STUDIATĂ

Incinta studiată este compusă din parcelele identificate prin C.F. 335311 Arad, în suprafață 4171mp, și parcela identificată prin C.F. 334727, în suprafață de 3247mp.

Din punctul de vedere al respectării legislației (inclusiv cu privire la sănătatea publică) :

Prin prezenta documentație urbanistică se dorește continuarea dezvoltării urbanistice a zonei, inițiată prin H.C.L. 110/2015 și continuată prin H.C.L. 194/2017, prin care se dorește reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei în zonă rezidențială, strategie aprobată de Primaria Municipiului Arad. În zonă sunt asigurate utilitățile necesare unei zone rezidențiale : apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, energie electrică, gaze naturale, precum și accesul la căi de acces rutiere și pietonale (strada Brâncoveanu).

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

În cadrul P.U.Z.-ului e propusă dezvoltarea unei zone rezidențiale, cu funcțiunile implicite ale acesteia.

Pe imobilele-teren ale propuse nu se gasesc construcții edificate, imobilele teren fiind achiziționate libere de construcții.

PROXIMITĂȚI :

- în direcția NORD se află zonă rezidențială, fiind parcele rezidențiale pe care se găsesc construite case ;
- în direcția EST se află zonă rezidențială, reprezentată prin parcele pe care se găsesc construite case ;
- în direcția VEST la se află o clădire cu funcțiune nepoluantă.
- în direcția SUD, se află : parțial zonă rezidențială, fiind parcele rezidențiale pe care se găsesc construite case, și pe de altă parte, la o distanță de 10.29m față de limita proprietății, și la 15,29m față de limita de implantare a primei clădiri, se află o clădire cu funcțiune nepoluantă.

În concluzie, în urma analizării parametrilor existenți, parcela propusă de 400mp aflată pe limita proprietății de vest, va avea impusă condiția interdicției amplasării de ferestre pe partea vestică.

BILANT TERITORIAL INCINTE STUDIATE					
	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	TEREN ARABIL (C.F.335311)	4171	56.22	0	
2	TEREN CURTI CONSTRUCTII(C.F. 334727)	3247	43.78	0	
3	LOCUINTE INDIVIDUALE/DUPLEX	0	0	6789	91.52
4	TEREN VIRAN PREVAZUT PENTRU DRUM/TROTUAR/ SPATIU VERDE DE ALINIAMENT	0	0	517	6.97

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

5	TEREN PREVAZUT PENTRU SPATII VERZI	0	0	112	1.51
	TOTAL GENERAL	7418	100%	7418	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă tehnologică/potabilă

Asigurarea necesarului de apă pentru imobilele propuse se va face prin branșarea la rețelele existente, în conformitate cu reglementările din avizele emise de S.C. Compania de Apă Arad S.A., realizate prin grija fiecărui proprietar. Se va realiza câte un branșament la rețeaua stradală de apă pentru fiecare parcelă în parte.

Conductele de bransament apă se vor realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD), montate îngropat sub limita de îngheț, pe pat de nisip, fiind acoperite de un strat de nisip și folie avertizoare.

Pe spațiul verde, pe domeniul public în dreptul fiecărei parcele se va monta câte un cămin de apometru complet echipat cu contor de apă și robinete de închidere, poziția viitoare a acestora fiind materializată pe planșe informativ.

Debitele caracteristice de apă însumate pentru toate cele 7 parcele sunt:

$$Q_s \text{ zi med} = 11 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi min} = 3,5 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi max} = 15 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ orar max} = 2,00 \text{ mc/h}$$

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

Imobilele propuse se vor racorda la sistemul public de canalizare menajeră stradală prin intermediul a câte unui cămin de vizitare.

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

Apele evacuate în rețelele de canalizare vor corespunde prevederilor normativului NTPA 002/2005.

Evacuarea apelor menajere se propune a se realiza prin conducte de PVC tip SN4 gravitațional și prin cămine de vizitare la care se vor racorda imobilele propuse.

Conductele de canalizare menajeră se vor monta îngropat sub limita de îngheț la adâncimi cuprinse între 80cm și 200cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

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

Racordul fiecărei parcele la rețeaua de canalizare menajeră stradală se va face în conformitate cu reglementările din avizele emise de S.C. Compania de Apa Arad S.A., realizate prin grija fiecărui proprietar.

Debitele caracteristice de ape uzate menajere evacuate însumate pentru toate cele 17 parcele sunt:

$$Q_s \text{ zi med} = 11 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi min} = 3,5 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi max} = 15 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ orar max} = 2,00 \text{ mc/h}$$

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

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

aferente fiecărui lot.

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

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

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale

Imobilele propuse vor fi racordate la sistemul public de alimentare cu gaze naturale, prin realizarea de branșamente individuale/parcelă.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Asigurarea necesarului de energie electrică pentru noile clădiri propuse a se construi în zona studiată se propune a se face prin branșarea la rețeaua aeriană existentă în zonă.

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

În viitor, dacă se va considera oportun, acestea vor fi puse la dispoziția viitorilor rezidenți de către operatorii locali de telecomunicații și cablu TV.

În mod obligatoriu, rețelele de telecomunicații și cablu TV se vor poza subteran până la punctele de racord ale fiecărei clădiri. Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

În zonă apar noi consumatori de energie electrică preponderent de uz casnic. Bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel :

17 Locuințe (S/D) +P+2E+M	$P_i = 340 \text{ kW}$
17 x 20 kW / locuință	$P_s = 136 \text{ kW}$
24 LL iluminat exterior stradal	$P_i = 4,25 \text{ kW}$
24 x 0,25 kW / LL	$P_s = 4,25 \text{ kW}$

TOTAL : $P_i = 345 \text{ kW}$

$P_s = 140 \text{ kW}$

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

Se va asigura și iluminatul stradal cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur sau de sodiu de 250W montate pe stâlpi.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de firme autorizate și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 20% spațiu verde din suprafața fiecărei parcele. Se va realiza o perdea forestieră către limita vestică a amplasamentului.

– dacă este cazul, plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi cu coronament înalt și plante decorative.

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

aferele acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil și curți construcții, accesul făcându-se prin intermediul străzilor existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR

SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRĂRII

1076 din 08/07/2004)

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

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea PUZ este determinată de intenția de a refuncționaliza un perimetru intravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat într-o zonă din perimetrul municipiului

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

Arad, în care sunt foarte și alte planuri similare aprobate. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

1.b. Se încadrează în documentațiile de urbanism cu caracter director. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat câteva obiective principale: încadrarea în caracterul zonei precum și asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință teren curți construcții intravilan și teren arabil intravilan, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind mulțumitoare. Se vor consulta și rezultatele studiului O.S.P.A. privind clasa de fertilitate a terenului, factor ce s-a luat în calcul și în ceea ce privește scoaterea terenului din circuitul agricol. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

1.d. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei de locuințe nu afectează mediul.

Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire. Surse staționare neregulate nu există; surse staționare regulate: emisiile de poluanți antrenate de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt ne semnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor , se va întreține solul în spațiile verzi.

Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;

- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normelor europene actuale.

Managementul deșeurilor menajere: acestea vor fi colectate în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit împrăștierea lor.

Gospodărirea substanțelor periculoase și toxice: fiind o zonă rezidențială, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu se necesită măsuri speciale.

Protecția calității apelor: prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normelor europene actuale.

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

2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Terenul agricol dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin serviciile create. Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor (elementele componente rămân nenocive și deșeurile neutre se adună și se elimină în câteva minute)

2.b. Nu e cazul. Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate, depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau și locuiesc oameni.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere, fiind la o distanță de peste 60km față de graniță.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

2.d. Nu e cazul. Nici în condiții accidentale, nici în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător.

2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană. Efectele – ca areal de suprafață cât și ca număr de populație posibil afectat – sunt practice nule, neafectând practic nici măcar locuitorii din clădirile propuse. Toate spațiile vor fi încălzite, ventilate și se vor asigura toate normele P.S.I. necesare, clădirile vor fi incombustibile, materialele utilizate vor fi incombustibile sau greu combustibile, se va asigura dotarea P.S.I. necesară.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat. Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (național, regional sau local) în zonă. Nu există caracteristici naturale speciale

2.f.ii – nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului, pe parcela studiată nefiind activitate generatoare de noxe, risc poluare, accident, etc.

2.f.iii - nu e cazul. Este exclusă folosirea terenului în mod intensiv, procentul maxim de ocupare al terenului studiat cu construcții P.O.T. este 40%, rămân în zonă platforme, parcaje, spații verzi amenajate (peste 5,00%)

2.g. Nu e cazul. În zonă nu există peisaje cu statut de protejare (nici măcar local) deci nici național, comunitar sau internațional.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

3.8. Obiective de utilitate publică

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

- ◆ În baza documentației în forma actuală a rezultat următoarea situație de parcalare :
 - 20 de parcele , cu destinație după cum urmează :
 - Parcele cu destinație rezidențială :
 - ◆ 17 parcele , în suprafață totală de 6789 mp, 91,52% din suprafața totală a terenurilor incluse în p.u.z.
 - Parcele cu destinație spații verzi :
 - ◆ 1 parcelă , în suprafață de 112 mp, 1,51% din suprafața totală a terenurilor incluse în p.u.z.
 - Parcele cu destinație circulații/drumuri(ciculații auto+pietonale) :
 - ◆ 2 parcele, în suprafață totală de 517 mp, 6,97% din suprafața totală a terenurilor incluse în p.u.z.
 - ◆ Parcelele cu destinație circulații/drumuri vor fi cedate domeniului public

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

4. Concluzii, măsuri în continuare

■ Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în

prevederile P.U.G.

Conform certificat de urbanism nr. 926 din data de 17.05.2019 emis de Primăria Municipiului Arad, amplasamentul se află într-o zonă propusă pentru locuințe în baza unui P.U.Z. aprobat.

În cadrul cvartalului și a cvartalelor adiacente au fost identificate următoarele H.C.L. , documentații cu care se realizează coroborarea proiectării urbanistice :

- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 110/2015
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 194/2017
și respectă
- Regulamentul Local de Urbanism
- Codul Civil
 - ◆ reglementările urbanistice ale zonei
 - ◆ prevederile urbanistice din P.U.G.
 - ◆ tendințele de dezvoltare urbană ale zonei
 - ◆ necesitățile actuale ale pieței imobiliare
 - ◆ legislația în vigoare

■ Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

- ◆ sistematizarea verticală a terenului
- ◆ asigurarea utilităților
- ◆ asigurarea accesibilității rutiere și pietonale
- ◆ asigurarea posibilităților de organizare a șantierelor
- ◆ asigurarea contribuibilităților parcelelor

■ **Priorități de intervenție**

Prioritățile de intervenție necesare implementării cu succes a prevederilor P.U.Z. și a materializării acestora sunt următoarele :

- ◆ sistematizarea verticală a terenului
- ◆ realizarea echipării tehnico-edilitare
- ◆ realizarea sistematizării drumurilor (rutier și pietonal)
- ◆ realizarea de clădiri și construcții noi
- ◆ amenajarea acceselor rutiere și pietonale pentru parcele
- ◆ împrejmuirea terenurilor
- ◆ amenajare spații verzi și plantate

■ **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

Prin implementarea P.U.Z.-lui se continuă dezvoltarea urbanistică prin corelarea directă a prezentei documentații cu documentațiile urbanistice aprobate prin H.C.L. 110/2015 și H.C.L. 194/2017, și se continuă liniile directoare trasate pentru dezvoltarea urbanistică a cvartalului.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

Potențialul urbanistic de dezvoltare a zonei rezidențiale este preponderent de tip individual și duplex, și este în concordanță cu :

- ◆ reglementările urbanistice ale zonei
- ◆ prevederile urbanistice din P.U.G.
- ◆ tendințele de dezvoltare urbană ale zonei
- ◆ necesitățile actuale ale pieței imobiliare
- ◆ legislația în vigoare

Soluția propusă preia caracteristicile deja specifice ale dezvoltării zonei urbane și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit. Luând în considerare cele enunțate anterior, prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, tehnico-edilitare, rutiere și de mediu, zona rezidențială se integrează în zonă și este o investiție care este oportună dezvoltării zonei.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

■ **Lucrările necesare de elaborat în perioada următoare :**

■ **Adâncimea propunerilor pentru unele amplasamente (prin P.U.D.-uri)**

◆ În cazuri justificate din punct de vedere legal, urbanistic, estetic, economic, funcțional, și în conformitate cu legislația în vigoare, se pot elabora P.U.D.-uri pentru detalierea amplasării pe parcele a clădirilor și construcțiilor.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

■ **Proiecte prioritare de investiții**

◆ Asigurarea utilităților (apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, rețele de telecomunicații)

◆ Asigurarea circulației rutiere și pietonale

■ **Montaje ale etapelor viitoare**

◆ **Actori implicați**

- Beneficiarii privați ai acestui proiect

◆ **Atragerea de fonduri**

- Nu este cazul

◆ **Etape de realizare**

■ A. Din punct de vedere topografic :

- 1. Realizarea parcelării conform planșei aferente
- 2. Parcelarea și obținerea extraselor de carte funciară aferentă fiecărei

parcele

- 3. Realizarea circulației terenurilor conform planșei aferente
- 4. Marcarea pe teren (înțărșarea) a parcelelor

■ B. Pentru echiparea edilitară :

- 1. realizarea rețelei de canalizare
- 2. realizarea rețelei de apă potabilă
- 3. realizarea rețelei de gaze naturale
- 4. realizarea rețelei de energie electrică
- 5. realizarea rețelelor de telecomunicații
- 6. realizarea zonei de circulații , conform profil stradal

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

■ C. Pentru realizarea clădirilor și construcțiilor din zona rezidențială :

- 1. Sistematizarea verticală a terenurilor
- 2. Pregătirea terenurilor pentru șantier
- 3. Împrejmuirea terenurilor
- 4. Organizarea de șantier
- 5. Realizarea etapelor de construire conform program de control al

proiectului

- 6. Finalizarea lucrărilor
- 7. Recepționarea lucrărilor
- 8. Darea în folosință a clădirilor și construcțiilor
- ◆ Programe de investiții
- Nu este cazul, investiția este integral privată

5. Anexe

- Pentru prezenta documentație s-au obținut următoarele avize conform Certificatului de Urbanism nr. 926/17.05.2019, eliberat de Primăria Municipiului Arad:
 - ◆ Aviz de Oportunitate
 - Primăria Municipiul Arad : nr. 26 din 29.07.2019
 - ◆ Aviz apă-canal
 - Compania de Apă Arad : nr. 12135/04.09.2019
 - ◆ Aviz energie electrică

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

- E-Distribuție Banat : nr. 279815520 / 25.09.2019
- ◆ Aviz gaz
- DELGAZ GRID S.A. : nr. 31/12.07.2019
- ◆ Aviz Telekom
- Nr. 221 din 10.07.2019
- ◆ Aviz P.S.I.
- Nr. 1126082 din 26.09.2019
- ◆ Aviz Protecție Civilă
- Nr. 1126349 din 14.11.2019
- ◆ Aviz Agenția de Protecție a Mediului
- Decizia Etapei de Încadrare : nr. 173 din 08.01.2020
- ◆ Aviz Apele Române
- Nr. 4796/OM/24.09.2019
- ◆ Aviz Sănătatea Populației
- Nr. 618 / 26.07.2019
- ◆ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română
- Nr. 24746 / 1381 din 01.10.2019
- ◆ Aviz Poliția Rutieră - Serviciul Circulație
- Nr. 203 904 din 10.12.2019
- ◆ Aviz Direcția Tehnică a Primăriei Municipiului Arad
- Nr. ad. : 65622/Z1/02.10.2019
- ◆ Adeverințe adrese poștale
- Primăria Municipiului Arad :

Pr. Urb. : S.C. STARCHETTI & ARTETTI S.R.L., CUI 25140034, J 35/363/2009,
strada Pestalozzi, nr.3-5, etaj 2, camera 211 , Municipiul Timișoara, județul Timiș
0738 230 811
www.starchetti.com , contact@starchetti.com
proiect nr. 8/2019

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : Municipiul Arad, strada Brâncoveanu, C.F.334727 Arad, C.F. 335311 Arad

Beneficiar : BRĂDEAN LIANA-CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU-BENIAMIN

■ Nr. 52688/A2/05.07.2019

■ Nr. 52961/A2/05.07.2019

Timișoara 30.06.2020

Întocmit:

DR.ARH.URB.DIPL. POLIZZI PIETRO

**M.ARH.DIPL.
CHICIUDEAN CLAUDIU TEODOR**

Pr. Urb. : S.C. STARCHETTI & ARTETTI S.R.L.
C.U.I. 25140034, J 35/363/2009
0738 230 811
www.starchetti.com
contact@starchetti.com

proiect nr. 8/2019
**PLAN URBANISTIC ZONAL -
ZONĂ REZIDENȚIALĂ**

amplasament :
Municipiul Arad
strada Brâncoveanu
C.F. 334727 Arad, cad. 334727
C.F. 335311 Arad, cad. 335311

Beneficiari : BRĂDEAN CRISTINA,
BODRE VALERIA și BODRE OVIDIU BENIAMIN

---PLAN URBANISTIC ZONAL---
---ZONĂ REZIDENȚIALĂ---

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.

01.

FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA PROIECTULUI :

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ
REZIDENȚIALĂ

FAZA :

DOCUMENTAȚIE PENTRU ETAPA 3

BENEFICIARI :

BRĂDEAN LIANA-CRISTINA
BODRE VALERIA
BODRE OVIDIU BENIAMIN

AMPLASAMENT :

MUNICIPIUL ARAD
STRADA BRÂNCOVEANU, intravilan
C.F. 334727 ARAD, cad. 334727
C.F. 335311 ARAD, cad. 335311

PROIECTANT :

S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L.

SEDIU :

STRADA PESTALOZZI, NR. 3-5, ETAJ 2,
CAMERA 211
TIMIȘOARA, JUDET TIMIȘ
TEL. 0738 230 811
www.starchetti.com
contact@starchetti.com

TIMIȘOARA

30.06.2020

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTAT :

**DR.ARH.URB.DIPL.
PIETRO POLIZZI**

**M.ARH.DIPL.
CLAUDIU TEODOR CHICIUDEAN**

NOTĂ:

Prezenta documentație (piese scrise și desenate) este proprietatea S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L. și poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care a fost în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Această documentație nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată, întrebuințată total sau parțial, direct sau indirect, în alt scop, fără permisiunea prealabilă a S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L. acordată legal.

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- L - locuirea;
- ID - unități de producție și depozitare;
- C - căi de comunicație;
- SP - spații plantate, agrement, sport;
- TE - echipare edilitară.

V. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul regulament local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor. La autorizarea executării lucrărilor vor fi respectate toate prevederile legislației specifice în vigoare la data respectivă.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicarea prevederilor din Planului Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe teritoriul reglementat.

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 - 2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 176/N/2000
- Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

3. DOMENIUL DE APLICARE

- Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică zonei studiate prin Planul Urbanistic Zonal.
- Cuprinde prevederi obligatorii pentru imobilele teren identificate prin C.F. 335311 Arad și C.F. 334727 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incintele studiate, din teren arabil în intravilan în zonă cu funcțiune rezidențială.
- La momentul actual terenurile sunt în intravilanul Municipiului Arad, destinație conform PUG: zonă propusă pentru locuințe în baza unui P.U.Z. aprobat.
- Funcțiunea principală solicitată de investitori este o zonă de locuințe individuale în regim izolat sau cuplat.

- Funcțiunile complementare zonei rezidențiale sunt: comerț en-detail (care să nu necesite spații mari de depozitare), birouri și spații pentru exercitarea profesiunilor liberale.
- Se propune schimbarea destinației terenurilor care fac obiectul investiției propuse, din arabil în intravilan și curți construcții în zonă cu funcțiune rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Protejarea patrimoniului natural :

- *În cadrul studiului amplasamentului nu au fost identificate elemente de patrimoniu natural, terenurile fiind libere de plante sau plantații cu valoare de patrimoniu, și în consecință nu sunt necesare reguli cu privire la acest aspect. Dacă la o dată ulterioară va fi cazul , se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Arad cu privire la acest aspect.*

Protejarea patrimoniului construit :

- *În cadrul studiului amplasamentului nu au fost identificate elemente ale patrimoniului construit , terenurile fiind libere de elemente de patrimoniu construit. Dacă la o dată ulterioară va fi cazul , se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Arad cu privire la acest aspect.*

- **Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea regulamentului prezentului P.U.Z.**

- **Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. în planșa de Reglementări Urbanistice.**
- **Pentru toate amenajările exterioare, platforme, alei și străzi de acces, spații verzi amenajate, se vor lua măsuri de sistematizare verticală, de racordare a rigolelor de colectare a apelor pluviale și deversarea acestora în canalul colector stradal.**
- **Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei:**
 - ◆ **Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:**
 - Se vor realiza rețele de evacuare a apelor menajere și pluviale, care sa fie dirijate catre rețeaua de canalizare stradală.
 - Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- **Salubritate - generalități**
 - ◆ Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.
 - ◆ Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă, sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic.
 - ◆ Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

- ◆ La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale zonei nu vor afecta cadrul – urbanistic, funcțional și compozițional.

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

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren conform planului de reglementări urbanistice.
- Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.
- Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.
- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament și acordurile obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 926/17.05.2019**, eliberat de **Primăria Municipiului Arad**:

- Se vor respecta condiții referitoare la rețelele de energie electrică prezente în zonă, conform **Aviz de Amplasament Favorabil emis de E-Distribuție Banat nr. 279815520/25.09.2019** :

- Se interzice executarea de săpături la distanțe mai mici de 1 metru față de fundațiile stâlpilor, ancore, prize de pământ , etc.
- Distanța minimă admisibilă de apropiere , măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (cat. C,D,E) : balcon, fereastră (deschisă), terasă propusă a se construi și conductorul LEA 0,4kV existentă echipată cu conductor neizolat, va fi de 1m cf. PE106/2003.

- Distanța minimă de apropiere măsurată pe orizontală între axul LEA 0,4kV existent și cel mai apropiat element al construcției cu pericol de incendiu va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere , conform PE106/2003
- Distanța minimă de apropiere măsurată pe verticală între partea superioară a împrejurii propuse a se construi (îngrădiri metalice, șpalieri) și conductorul inferior al LEA 0,4kV echipată cu conductor neizolat la săgeata maximă va fi de 1,5 m, conform PE106/2003
- Distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA kV și partea carosabilă să fie de minim 6m, conform PE 106/2003.
- Conform **Aviz de Principiu nr. 24746/1381 din 01.10.2019 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română** , se va respecta înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 15 metri, respectiv cota absolută maximă de 122,90m (107,90 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 metri înălțimea maximă a construcțiilor).
- Se vor respecta Condițiile Tehnice , conform **Aviz de Principiu emis de Direcția Edilitară, Serviciu Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre nr. 656221/Z1/02.10.2019** :
 - Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzii Constantin Brâncoveanu
 - Accesul pe amplasament va respecta cotele actuale ale carosabilului și trotuarului

- Accesul pe amplasament va fi avizat Poliția Rutieră a Municipiului Arad, în baza unui Plan de semnalizare întocmit de un proiectant autorizat
- Accesul pe amplasament va fi amenajat astfel încât apele pluviale colectate de pe suprafața acestuia să fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gură de scurgere, canalizare).
- Din punct de vedere sanitar și al protecției mediului, se vor respecta următoarele condiții, conform **Decizia Etapei de Încadrare nr. 173 din 08.01.2020 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Arad** :
 - Platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere (platforma gospodărească), va fi amenajată la o distanță de minimum 10 m față de ferestrele locuințelor, va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzută cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare
 - Spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, se vor realiza la o distanță de minimum 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.
 - Se vor asigura spații verzi amenajate și plantații de aliniament în conformitate cu prevederile HG 525/1996, anexa 6 (nu mai puțin 2mp/locuitor).
 - Pentru alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar și pentru udarea spațiilor verzi se va extinde rețeaua de apă existentă în imediata vecinătate a amplasamentului.

- Apele uzate igienico-sanitare se vor dirija în sistemul de canalizare al municipiului Arad prin extinderea rețelei de canalizare a orașului
 - Apele pluviale ‘convențional curate’ ce vor rezulta de pe învelitorile clădirilor vor fi colectate și dirojate spre spațiile verzi
 - Apa pentru stingerea incendiilor se va asigura din hidranții existenți în zonă.
- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.
 - Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
 - Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin P.U.Z.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- 6.1.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.
- 6.2.** Aliniamentele sunt stabilite prin P.U.Z. și sunt marcate pe planșa Reglementari Urbanistice.
- 6.3.** Distanțele minime acceptate sunt – conform capitolul V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Pentru drumul (aflat la sudul amplasamentului) care continuă traseul străzii Constantin Brâncoveanu :
 - Clădirile se vor amplasa la 5 metri față de aliniamentul stradal.
- Pentru celelalte drumuri rezultate conform planșei de reglementări urbanistice :
 - Clădirile se vor amplasa la 2 metri față de aliniamentul stradal.
- Planșa de reglementări urbanistice detaliază amplasarea față de aliniament în cadrul fiecărei parcele.
- Se acceptă ieșirea din aliniamentul stradal pentru acoperirea acceselor, console, copertine, car-port, pergole, filigorie, anexe de tip garaj, lucrări tehnico-edilitare, alei, loc pentru gratare etc.

AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ :

- Retrageri de minim 5 metri față de limita de proprietate posterioară.
 - Se acceptă amplasarea în zona de 5 metri de retragere de accese acoperite, console, copertine, car-port, pergole, filigorii, anexe de tip garaj, lucrări tehnico-edilitare, alei, loc pentru gratare etc.

AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE :

- Construire pe limită de proprietate (conform planșei Reglementări urbanistice), respectând prevederile Codului Civil cu privire la vecinătăți (fără ochiuri de geamuri sau cu ochiuri de geamuri/ferestre de lumină astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat).
- Retrageri de minim 0,6 metri față de limita de proprietate laterală, respectând prevederile Codului Civil cu privire la vecinătăți (fără ochiuri de geamuri sau cu ochiuri de geamuri/ferestre de lumină astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat). În situația în care depășesc 2 nivele, se va aplica Regulamentul General de Urbanism.
- Retrageri de minim 2 metri de o parte și de cealaltă față de limitele de proprietate laterale, respectând prevederile Codului Civil cu privire la vecinătăți, pentru ochiuri de geamuri/ferestre de

vedere. În situația în care depășesc 2 nivele, se va aplica
Reglamentul General de Urbanism.

- Retragere de minim 3 metri față de limita de proprietate vestică , în cazul parcelelor identificate pe planșa nr. 7 - Obiective de utilitate publică-Proprietatea asupra terenurilor, prin nr. 12,13,17,
- Planșa de reglementări urbanistice detaliază amplasarea față de limitele laterala sau posterioare în cadrul fiecărei parcele.
- ◆ Condițiile de amplasare a clădirilor față de limitele laterale se pot modifica prin realizarea de acorduri notariale între vecinii direct afectați.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- 7.1.** Accesul auto și pietonal la parcele se realizează prin drumurile publice din proximitatea amplasamentului : strada Constantin Brâncoveanu, continuarea străzii Brâncoveanu pe drumul identificat prin c.f. 334746 , pe o lungime de 120 metri, care se continuă până la strada Profesor Doctor Ilarion Felea, și joncțiunea cu drumul identificat prin c.f. 335312, cu o lungime de 82 metri. Drumul identificat prin c.f. 334746 are un profil de 10 metri, drumul identificat prin c.f. 335312 are un profil de 4 metri care va fi extins la 6 metri, prin donarea de teren de către beneficiari. În partea mediană a drumului identificat prin c.f. 335312 se propune realizarea unui drum înfundat la ambele capete, cu lungime de 54 metri, cu un profil de 5 metri, realizat prin donarea de teren de către beneficiari. Suprafața totală donată pentru drumuri este de 517mp.

7.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

7.1.1. există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor;

7.1.2. se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției;

7.1.3. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

7.1.4. Parcela este accesibilă de la un drum public sau prin intermediul a cel puțin unui acces de servire locală (fundatură) - drum de minim 3,5metri lățime – conform HGR 525/96.

7.1.5. Pentru a se asigura accesul la loturile propuse prin prezentul P.U.Z. s-au prevăzut mai multe tipuri de profile stradale transversale, în funcție de specificul fiecărei situații, după cum urmează :

7.1.5.1. PTT1 (profil transversal tip 1, lățime de 10 metri) :

-trotuar de 1,5 metri lățime

-spațiu verde de aliniament de 2,95 metri lățime

-zonă tampon de 0,8 metri lățime

- carosabilul de 3,75 m lățime (două benzi de circulație)

-trotuar de 1,5 metri lățime

7.1.5.2. PTT2 (profil transversal tip 2, lățime de 5 metri) :

-trotuar de 1 metru lățime

- carosabilul de 3,00 m lățime (două benzi de circulație)

- trotuar de 1 metru lățime

7.1.5.3. PTT3 (profil transversal tip 3, lățime de 3,25metri)

- trotuar de 1 metru lățime

- carosabilul de 2,25 m lățime (o bandă de circulație)

7.1.5.4. PTT4 (profil transversal tip 4, lățime de 6 metri)

- trotuar de 1 metru lățime

- carosabilul de 4 m lățime (două benzi de circulație)

- trotuar de 1 metru lățime

7.1.6. Structura sistemului de circulație rutier propus este alcatuită

din :

- îmbrăcăminte asfaltică realizată din :

- strat de uzură din beton asfaltic bogat în criblură cu

- execuția la cald B.A. / 16 de 4 cm grosime

- strat de legatura din beton asfaltic deschis cu criblura

- B.A.D. 25, de 6 cm grosime.

- iar pentru fundație :

- strat de piatră spartă de 10,0 cm grosime

- strat de fundație din balast 15 cm grosime

7.1.7. Accesele carosabile la loturi se vor realiza prin racordarea cu

raze de curbură la partea carosabilă.

7.1.8. Structura sistemului de circulații pietonale este alcatuită din :

- trotuar :

- strat finit, pavele

- strat sport, nisip

- strat fundație, pietriș compactat

- trotuarul va fi bordat cu borduri , facându-se racordul la nivelul părții carosabile prin pantă la trecerile de pietoni propuse, pentru respectarea legislației cu privire la persoanele cu handicap.

7.1.9. Rigole

Dirijarea apelor pluviale către rigole se va realiza prin panta părții carosabile și prin panta trotuatului. O dată preluate prin rigole, apele vor fi dirijate în rețeaua propusă care se va racorda la rețeaua existentă de pe strada Brâncoveanu.

7.1.10. Parcajele

Ținând cont de tipul de profile stradale utilizate, de caracteristicile zonei, se propune ca toate locurile de parcare să fie realizate exclusiv pe parcele private rezultate în urma operațiunii de parcelare. Nu se acceptă locuri de parcare pe domeniul public.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

- Pentru alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar și pentru udarea spațiilor verzi se va extinde rețeaua de apă existentă în imediata vecinătate a amplasamentului.
- Apele uzate igienico-sanitare se vor dirija în sistemul de canalizare al municipiului Arad prin extinderea rețelei de canalizare a orașului
- Apele pluviale ‘convențional curate’ ce vor rezulta de pe învelitorile clădirilor vor fi colectate și dirijate spre spațiile verzi
- Apa pentru stingerea incendiilor se va asigura din hidranții existenți în zonă

- **Condiții referitoare la rețelele de energie electrică prezente în zonă :**
- Se interzice executarea de săpături la distanțe mai mici de 1 metru față de fundațiile stâlpilor, ancore, prize de pământ , etc.
- Distanța minimă admisibilă de apropiere , măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (cat. C,D,E) : balcon, fereastră (deschisă), terasă propusă a se construi și conductorul LEA 0,4kV existentă echipată cu conductor neizolat, va fi de 1m cf. PE106/2003.
- Distanța minimă de apropiere măsurată pe orizontală între axul LEA 0,4kV existent și cel mai apropiat element al construcției cu pericol de incendiu va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere , conform PE106/2003
- Distanța minimă de apropiere măsurată pe verticală între partea superioară a împrejurării propuse a se construi (îngrădiri metalice, șpalieri) și conductorul inferior al LEA 0,4kV echipată cu conductor neizolat la săgeata maximă va fi de 1,5 m, conform PE106/2003
- Distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA kV și partea carosabilă să fie de minim 6m, conform PE 106/2003.

8.2. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de gaz și de energie electrică. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția , potrivit regulilor impuse de consiliul local , la rețeaua de canalizare centralizată publică.

8.3. Realizare de rețele edilitare:

Lucrările de realizare a rețelelor edilitare, de racordare și de branșare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare , rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local** .

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.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

8.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

1) Rețelele edilitare fac parte , alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în

serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține , de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

2) Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații , fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finantare. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă , canalizare, gaze , termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută subteran, în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

8.5. Soluțiile individuale de echipare

Se acceptă soluții individuale de echipare edilitară, până la realizarea întregii infrastructuri edilitare și racordarea la acestea, după cum urmează :

- ◆ realizarea de foraje pentru apă menajeră, până la realizarea extinderii rețelei de apă potabilă

- ◆ până la realizarea extinderii și branșării la rețeaua de apă potabilă a Municipiului Arad, consumul de apă potabilă va fi asigurat prin apă potabilă îmbuteliată din comerț

- ◆ realizarea de bazine vidanjabile până la realizarea rețelei de canalizare, moment în care se vor dezafecta și se va realiza obligatoriu branșarea la rețeaua de canalizare.

- ◆ realizarea de branșamente pentru energie electrică în regim de organizare de șantier sau, după caz, utilizarea de generatoare de energie electrică doar pentru perioada de organizare și execuție a lucrărilor de construire.

- ◆ se condiționează intabularea clădirilor de condiția execuției și dării în funcțiune a rețelei de energie electrică.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- Conform prevederilor P.U.Z. parcela se consideră construibilă dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- ◆ Parcela este accesibilă de la un drum public sau prin intermediul a cel puțin unui acces de servire locală (fundatură) - drum de minim 3,5metri lățime – conform HGR 525/96.

- ◆ Parcela are acces auto de minim 3 metri lățime.

- ◆ Parcela are o lățime de minim 8 metri.

- ◆ Parcelele au posibilități de echipare tehnico-edilitară necesare.
- ◆ În baza documentației în forma actuală a rezultat următoarea situație de parcelare :
 - 20 de parcele , cu destinație după cum urmează :
 - Parcele cu destinație rezidențială :
 - ◆ 17 parcele , în suprafață totală de 6789 mp, 91,52% din suprafața totală a terenurilor incluse în p.u.z.
 - Parcele cu destinație spații verzi :
 - ◆ 1 parcelă , în suprafață de 112 mp, 1,51% din suprafața totală a terenurilor incluse în p.u.z.
 - Parcele cu destinație circulații/drumuri (circulații auto+pietonale) :
 - ◆ 2 parcele, în suprafață totală de 517 mp, 6,97% din suprafața totală a terenurilor incluse în p.u.z.

■ **Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită de prezentul regulament.

Pentru zona de locuit P.O.T. max = 40,00 %

■ **Coeficientul de utilizare al terenului**

C.U.T. max = 1,20

■ **Regimul de înălțime:**

S/D+P+2E+M

■ **Înălțimea maximă a construcțiilor:**

La streășină : 12 metri

La coamă : 15 metri, respectiv cota absolută maximă de 122,90m (107,90 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 metri înălțimea maximă a construcțiilor).

■ **Aspectul exterior al clădirilor:**

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

Se vor folosi :

- a) materiale de construcții durabile;
- b) finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- c) culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- d) fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

SPAȚII VERZI

SPAȚII VERZI PE PARCELE

- 10.1.** Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite din interiorul parcelelor, și se prevede păstrarea unei suprafețe verzi de minimum 20% în interiorul fiecărei parcele.
- 10.2.** În cazul parcelelor identificate pe planșa nr. 7 - Obiective de utilitate publică-Proprietatea asupra terenurilor, mai exact pe parcelele cu nr. 12,13,17, față de limita de proprietate din vest , se va realiza o vegetație (plantație) de protecție/perdea forestieră, față de parcela identificată prin c.f. 334776, actuală cu funcțiunea de zonă unități

industriale/depozitare existentă, la o distanță de plantare de 2 metri față de limita vestică.

SPAȚIU VERDE PE INCINTĂ

10.3. La nivelul incintei se prevede rezervarea unei parcele pentru funcțiunea de spațiu verde , parcela cu nr. 20 conform planșei nr. 7, în suprafață de 112 mp, reprezentând 1,51% din suprafața totală a terenurilor incluse în p.u.z.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile stradale vor avea înălțimea de maxim 2,20m, dublat sau nu de gard viu și se va putea executa pe limita de proprietate.

TOATE PREVEDERILE ACESTUI CAPITOL SE COROBOREAZĂ ȘI COMPLETEAZĂ CU PREVEDERILE DIN CAPITOL V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

11.1. Parcelele pentru care se aplică acest regulament au suprafața totală de 7418 mp, sunt idenificate prin C.F.335311 ARAD, cad. 335311, și C.F. 334727 ARAD, cad. 334727, și sunt cuprinse în intravilanul Municipiului Arad, si fac parte din U.T.R. 16 - subzonă unități agricole nepoluante.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Zona studiată cuprinde următoarele subunități funcționale :

- L - locuire**
- ID - unități de producție și depozitare**
- SP - spații plantate, agrement, sport**

TE - echiparea edilitară

C - căi de comunicație

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R. 1 - aferent teren identificat prin C.F.335311 ARAD, cad. 335311

U.T.R. 2 - aferent teren identificat prin C.F. 334727 ARAD, cad. 334727

SECȚIUNEA 1 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

articolul V.1 UTILIZĂRI ADMISE

ZONA L - LOCUIRE

- Construcțiile de locuit în sistem unifamilial, bifamilial, sau duplex, izolate pe parcelă sau cuplate la calcan cu sau fără funcțiuni complementare la parter și construcțiile anexe (garaje, foisoare etc.).
- Prin funcțiuni complementare se înțelege următoarele: liber-profesioniști (cabinete medicale, cabinete avocatură, etc.), și se exclud funcțiuni care dăunează vecinătăților: spălătorii, ateliere mecanice (sau cu diverse alte funcțiuni), benzinării, anexe de creștere a animalelor, etc.
- În zona de locuire este permisă amplasarea de clădiri tip individual sau duplex.
- În zona de locuire este permisă unificarea parcelelor, în condițiile respectării P.O.T. și C.U.T. aferente acestui regulament.

ZONA SP - SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT

- Amenajarea și utilizarea spațiului verde se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul R.L.U. și a reglementărilor prevăzute în R.L.U. aferent P.U.G. Municipiul Arad. Sistemul de spații verzi - trama stradală, aleile pietonale, pietele, spațiile verzi etc. - va fi complet reglementat prin proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare,

conform P.U.Z., ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de joacă pentru copii, trotuare de minimum 1,00 m lățime.. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

- Plantații înalte, medii și joase
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- Edicule, componente ale amenajării peisagere
- Construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, împrejurimi

ZONA C - CĂI DE COMUNICAȚIE

- În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - ◆ construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - ◆ conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- deservirea rutieră a obiectelor proiectate urmează a se asigura dinspre strada Brâncoveanu către partea sudică a parcelelor identificate prin C.F. 335311 Arad și C.F. 334727 Arad.
 - ◆ Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND

600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

- ◆ Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:
 - amenajarea părții carosabile și părții pietonale ale căilor de comunicație.
 - amenajarea racordurilor la drumurile existente cu raze de racordare $R = 3,00$ m pentru fiecare parcelă în parte.
- Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.
- Utilizări permise :
 - Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

ZONA TE - ECHIPAREA EDILITARĂ

- Echiparea edilitară se va realiza în corelare cu sistematizarea căilor de circulație.
- În zona de echipare edilitară se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - ◆ construcții și instalații aferente utilităților publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - ◆ conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

articolul V.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

ZONA L - LOCUIRE

- Prin utilizări admise cu condiții se înțelege următoarele: liber-profesioniști (cabinete medicale, cabinete avocatură, etc.), și se exclud funcțiuni care dăunează vecinătăților: spălătorii, ateliere mecanice (sau cu diverse alte funcțiuni), benzinării, anexe de creștere a animalelor, etc.

ZONA SP - SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ZONA C - CĂI DE COMUNICAȚIE

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.
- Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluență și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

ZONA TE - ECHIPAREA EDILITARĂ

- 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 zonelor de protecție și siguranță, și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

- Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna funcționare a rețelelor în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice și se vor corela cu structurile de rețele prezente în zonă.

articolul V.3 UTILIZĂRI INTERZISE

ZONA L - LOCUIRE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto;
- Curățătorii chimice;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Pentru parcelele cu destinație rezidențială nu se acceptă schimbarea integrală a funcțiunii unei parcele din rezidențial în alte funcțiuni.

ZONA SP - SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ZONA C - CĂI DE COMUNICAȚIE

- ◆ Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

ID - UNITĂȚI DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

- ◆ În vecinătatea vestică imediată și sud-vestică a amplasamentului se găsește o zonă de producție și depozitare existentă.
- ◆ Este interzisă autorizarea de unități de producție și depozitare.
- ◆ Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează structura rezidențială a p.u.z.-ului va fi interzisă.

SECȚIUNEA 2 - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI

CONFORMARE A CLĂDIRILOR

articolul V.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Dimensiunile și formele parcelelor sunt cele prevăzute în planșa de Reglementări Urbanistice.

- Forma prevalentă este rectangulară, fiind utilizate și forme poligonale în cazul parcelelor pe colț sau aflate în capătul străzilor de tip înfundat.
- Caracteristica parcelei : adâncimea parcelei să fie mai mare decât lățimea.
- Se acceptă unificarea parcelelor, fără limitare maximală a suprafeței rezultate, cu respectarea condiției ca adâncimea parcelei să fie mai mare decât lățimea.
- Se acceptă dezmembrarea parcelelor aferente caselor de tip duplex ulterior obținerii autorizațiilor de construire, conform celor 2 apartamente rezultate.
- Luând în considerare specificul p.u.z.-ului, se constată că în cazul parcelelor identificate pe planșa nr. 7 - Obiective de utilitate publică - Proprietatea asupra terenurilor, prin nr. 7, 8, 12, 13, corelat cu faptul că străzile propuse care deservește respectivele parcele sunt de tip înfundat, aplicarea principiului conform căruia frontul stradal trebuie să fie mai mic decât adâncimea parcelei nu aduce beneficiile directe prognozate prin recomandările cuprinse în reglementările generale de economisire a tramei stradale și a rețelelor edilitare, și se constată conformarea geometrică a acestor parcele diferită față de restul parcelelor din p.u.z. prin faptul că accesul se face pe partea lungă a parcelelor, prin realizarea acestor tipuri de accese realizându-se îndeplinirea principiului de economisire a tramei stradale și a rețelelor edilitare. Parcelele identificate pe planșa nr. 7 - Obiective de utilitate publică-Proprietatea asupra terenurilor, prin nr. 7, 8, 12, 13, sunt construibile.
- Modificarea parcelelor în alt mod decât cel descris la alineatul 4, se va realiza prin parcurgerea parcursului legal conform legislației în vigoare, respectiv realizarea unui alt plan urbanistic zonal sau al unui plan urbanistic de detaliu, după caz.

articolul V.5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Pentru drumul (aflat la sudul amplasamentului) care continuă traseul străzii Constantin Brâncoveanu :
 - ◆ Clădirile se vor amplasa la 5 metri față de aliniamentul stradal.
- Pentru celelalte drumuri rezultate conform planșei de reglementări urbanistice :
 - ◆ Clădirile se vor amplasa la 2 metri față de aliniamentul stradal.
- Planșa de reglementări urbanistice detaliază amplasarea față de aliniament în cadrul fiecărei parcele.
- Se acceptă ieșirea din aliniamentul stradal pentru acoperirea acceselor, console, copertine, car-port, pergole, filigorie, anexe de tip garaj, lucrări tehnico-edilitare, alei, loc pentru gratare etc.

articolul V.6 AMPLASAREA CLĂDRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ :

- Retragere de minim 5 metri față de limita de proprietate posterioară. Se acceptă amplasarea în zona de 5 metri de retragere de accese acoperite, console, copertine, car-port, pergole, filigorii, anexe de tip garaj, lucrări tehnico-edilitare, alei, loc pentru gratare etc.

AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE :

- Construire pe limită de proprietate (conform planșei Reglementări urbanistice), respectând prevederile Codului Civil cu privire la vecinătăți (fără ochiuri de geamuri sau cu ochiuri de geamuri/ferestre de lumină astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat).
- Retragere de minim 0,6 metri față de limita de proprietate laterală, respectând prevederile Codului Civil cu privire la vecinătăți (fără ochiuri de geamuri sau cu ochiuri de geamuri/ferestre de lumină astfel construite încât

să împiedice vederea spre fondul învecinat). În situația în care depășesc 2 nivele, se va aplica Reglamentul General de Urbanism.

- Retrageri de minim 2 metri de o parte și de cealaltă față de limitele de proprietate laterale, respectând prevederile Codului Civil cu privire la vecinătăți, pentru ochiuri degeamuri/ferestre de vedere. În situația în care depășesc 2 nivele, se va aplica Reglamentul General de Urbanism.
- Retrageri de minim 3 metri față de limita de proprietate vestică, în cazul parcelelor identificate pe planșa nr. 7 - Obiective de utilitate publică- Proprietatea asupra terenurilor, prin nr. 12,13,17,
- Planșa de reglementări urbanistice detaliază amplasarea față de limitele laterale sau posterioare în cadrul fiecărei parcele.
- Condițiile de amplasare a clădirilor față de limitele laterale se pot modifica prin realizarea de acorduri notariale între vecinii direct afectați.

articolul V.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- În funcție de specificul funcțiunilor pe care le vor avea clădirile amplasate pe aceeași parcelă, se vor respecta normele de amplasare și funcționare prevăzute în legislația de specialitate de la data autorizării lucrărilor de construire.

articolul V.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Se vor asigura accese pietonale facile la construcții.

articolul V.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele se vor realiza în incinta fiecărei proprietăți, se va realiza minim 1 loc de parcare pe parcelă.
- Spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, se vor realiza la o distanță de minimum 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.
- Parcările se vor asigura în incinta proprietăților, respectându-se legislația în vigoare la data emiterii autorizațiilor de construire.
- Se realizează de parcări suplimentare, supraterane sau subterane, pe parcelele construibile pentru asigurarea numărului de parcări necesare.

articolul V. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim : S/D+P+2E+M, atingând o înălțime maximă la streșină de 12 metri față de cota $\pm 0,00$ și o înălțime maximă la coamă de 15 metri față de cota terenului sistematizat : cota absolută maximă de 122,90m (107,90m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15 metri înălțimea maximă a construcțiilor).

articolul V. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Se vor folosi materiale durabile și care prin tehnologia de fabricare și punerea în operă nu afectează sănătatea populației și a mediului înconjurător.
- Se vor folosi culori naturale, deschise, suprafețe vitrate corespunzătoare funcțiunii adăpostite.
- Volumetria de exterior va fi una echilibrată.
- Se interzic învelitori de tablă zincată, lucioasă.

- Se admit acoperișuri de tip terasă (circulabile și necirculabile) și în ape cu învelitori din țiglă ceramică, de culoare închisă, mată, sau de țigle de beton, culoare închisă, mată.
- Nu se recomandă accesorii de acoperiș, burlane, jgheaburi din tablă zincată , lucioasă.
- Se vor folosi materiale locale: lemn, piatră, etc.

articolul V. 12 **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile edilitare existente în zonă sau care se vor realiza : apă potabilă , canalizare , energie electrică , gaze naturale.
- Alimentarea cu apă potabilă propusă pentru zona studiată în Planului Urbanistic Zonal se va realiza în SISTEM CENTRALIZAT prin racordarea la rețeaua de apă potabilă aflată în proximitatea amplasamentului. Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și de incendiu la parcelele propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă existentă a Municipiului Arad.
- Canalizarea menajeră propusă pentru zona studiată în Planul Urbanistic Zonal se va realiza în SISTEM CENTRALIZAT. Canalizarea menajeră propusă pentru zona studiată se va racorda la canalizarea din zonă. Cu rol provizoriu, până la executarea rețelei de canalizare din zonă și legătura canalizării proiectate în Planul Urbanistic Zonal la aceasta, se propune echiparea fiecărei parcele cu câte un bazin vidanajabil. Aceste bazine vidanjabile vor fi scoase din uz la momentul legăturii la rețeaua de canalizare centralizată.
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua de energie electrică aflată în proximitatea amplasamentului.
- Alimentarea cu gaze naturale se va realiza în perspectivă de la rețeaua de gaze naturale din zonă.

- Orice investiție privind asigurarea racordării la rețelele de utilități se va face conform prevederilor legale în vigoare.
- La realizarea clădirilor și construcțiilor se vor respecta condițiile specifice din avizele și acordurile obținute, cu aplicarea specifică a condițiilor menționate în funcție de situația în detaliu a fiecărei parcele. Se vor respecta zonele de protecție și zonele de siguranță specifice.

articolul V. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

14. Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor, și se recomandă păstrarea unei suprafețe verzi de minimum 20% în interiorul fiecărei parcele.
15. În cazul parcelelor identificate pe planșa nr. 7 - Obiective de utilitate publică-Proprietatea asupra terenurilor, prin nr. 12,13,17, față de limita de proprietate din vest , se va realiza o vegetație (plantație) de protecție/perdea forestieră, față de parcela cu funcțiunea : Zonă unități industriale/depozitare existentă, la o distanță de plantare de 2 metri față de limita vestică.

articolul V. 14 ÎMPREJMUIRI

- 14.1. Împrejmuirile vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și a esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.
- 14.2. Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință semi-transparente. Nu se recomandă împrejmuire din zidarie plină/opacă spre aliniament. Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de preferință opace.
- 14.3. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2,20 m, cu posibilitatea de realizare de soclu plin cu o înălțime maximă de 0,50 metri , și vor putea fi dublate de un gard viu.

- 14.4.** Împrejmuirile cu plantații sau în a căror componență intră și plante sunt de preferat.
- 14.5.** Se interzice utilizarea de sârmă ghimpată, cioburi de sticlă sau alte asemenea materiale pentru împrejmuiri.
- 14.6.** Porțile și ușile corespunzătoare împrejmuirilor se vor deschide spre incintă.
- 14.7.** Este permisă folosirea de mobilier urban de tip bănci pentru odihnă, coșuri de gunoi, garduri cu rol de împrejmuire, eventual în spațiul verde, pentru copii, stâlpi de iluminat stradal, jardiniere, apărători pentru arbori, etc.

SECȚIUNEA 3 - INDICATORI URBANISTICI

articolul V.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

- 15.1.** P.O.T. maxim = 40%
- 15.2.** P.O.T. se încadrează în limitele propuse pentru subzona rezidențială conform legislației în vigoare. Calculul P.O.T.-ului se va realiza conform legislației în vigoare.

articolul V.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)

- 16.1.** C.U.T. maxim=1.2
- 16.2.** C.U.T.-ul se încadrează în limitele propuse pentru subzona rezidențială conform legislației în vigoare. Calculul C.U.T.-ului se va realiza conform legislației în vigoare.

articolul V.17 AUTORIZAREA DIRECTĂ

- 17.1.** Se va autoriza direct executarea construcțiilor ce respectă prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA 4 - MODIFICĂRI ȘI ACTUALIZĂRI

articolul V.18 MODIFICĂRI ALE PLANULUI URBANISITIC ZONAL

- 18.1.** Modificările prezentului Plan Urbanistic Zonal se pot face doar în situația unei justificări prealabile, prin respectarea cadrului legal și prevederilor legale în vigoare la data respectivă. În funcție de specificul modificărilor, se va urma procedura legală aferentă.
- 18.1.** În cazul solicitării schimbării prevederilor din prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulament de Urbanism aferent, în funcție de propuneri și încadrarea legală a acestora, în baza legislației în vigoare, se va întocmi un Plan Urbanistic Zonal Modificator sau Plan Urbanistic de Detaliu Modificator, în funcție de situație, care va fi avizat și aprobat conform legislației în vigoare.
- 18.2.** Prezentul Regulamnt Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, se integrează Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

S.C. STARCHETTI & ARTETTI S.R.L.
C.U.I. 25140034, J 35/363/2009
0738 230 811
www.starchetti.com
contact@starchetti.com

proiect nr. 8/2019
PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ REZIDENȚIALĂ

amplasament:
Municipiul Arad
strada Brâncoveanu
C.F. 334727 Arad
C.F. 335311 Arad

Beneficiari : BRĂDEAN CRISTINA,
BODRE VALERIA și BODRE OVIDIU BENIAMIN

---PLAN URBANISTIC ZONAL--- **---ZONĂ REZIDENȚIALĂ---**

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL 3 **PLAN DE ACȚIUNE** **PENTRU** **IMPLEMENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE**

DENUMIREA PROIECTULUI :

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ REZIDENȚIALĂ

BENEFICIARI :

BRĂDEAN LIANA-CRISTINA
BODRE VALERIA
BODRE OVIDIU BENIAMIN

AMPLASAMENT :

MUNICIPIUL ARAD
STRADA BRÂNCOVEANU, intravilan
C.F. 334727 ARAD, cad. 334727
C.F. 335311 ARAD, cad. 335311

PROIECTANT :

SEDIU :

S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L.
STRADA PESTALOZZI, NR. 3-5, ETAJ 2,
CAMERA 211
TIMIȘOARA, JUDET TIMIȘ
TEL. 0738 230 811
www.starchetti.com
contact@starchetti.com

30.06.2020

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezentul Plan de Acțiune este întocmit pentru realizarea obiectivelor propuse prin P.U.Z. , și în acest sens se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor precum și o estimare a costurilor. Termenul estimativ de finalizare al planului de acțiune este de 60 de luni de la data obținerii H.C.L.M. Arad.

1. ETAPA 1

Se va realiza parcelarea terenului conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M.

În urma parcelării rezultă :

- 17 parcele cu destinație rezidențială, care urmează a fi vândute(înstrăinate) către diverse persoane fizice sau juridice.
- 2 parcele pentru circulații rutiere și pietonale, care vor fi donate Primăriei Municipiului Arad.
- 1 parcelă pentru spații verzi, care va rămâne proprietate privată.

Costuri private : 1500 euro

Inițiere : 2020

Timp finalizare : 2020-2021

În urma realizării operațiunii de parcelare și obținere a cărților funciare individuale pentru fiecare parcelă, este îndeplinit cadrul legal prin care se pot emite certificate de urbanism și se pot obține autorizații de construire.

2. ETAPA 2

Se poate iniția construirea de construcții și clădiri, prin respectarea legislației în vigoare.

Toate aceste lucrări vor intra în sarcina beneficiarului, pe cheltuiala acestuia și se vor executa etapizat.

Costuri private : se vor realiza integral pe cheltuiala proprie a investitorilor

Inițiere : 2020

Timp finalizare : 12-36 luni de la anunțurile de începere a lucrărilor

3. ETAPA 3

Se inițiază realizarea echipării edilitare a parcelelor prin extinderea rețelei de apă potabilă și canalizare pe o lungime de aproximativ 400 metri liniari, care se va realiza pe cheltuiala investitorului. Având în vedere că parcelele urmează a fi vândute către diverși proprietari, care urmează să construiască în diverse perioade de timp, fiecare dintre utilizatori va realiza bransarea la rețelele de apă potabilă și canalizare pe costuri private proprii.

Costuri private estimate:

✓ 11.800 euro extindere de retea

✓ 1400 euro/parcela realizare bransament apa si racord canalizare

Inițiere : 2020

Timp finalizare : 2022

La finalizarea lucrărilor se va realiza branșarea imobilelor la rețelele de apă potabilă și canalizare.

4. ETAPA 4

Se continuă echiparea edilitară a parcelelor prin extinderea rețelei de energie electrică și realizarea branșamentelor la rețeaua electrică existentă în proximitatea parcelelor. Având în vedere că parcelele urmează a fi vândute către diverși proprietari, care urmează să construiască în diverse perioade de timp, fiecare dintre utilizatori va realiza branșarea la energie electrică pe costuri private proprii.

Costuri private estimate în medie: 1200 euro/ parcela.

Inițiere : 2020

Timp finalizare : 2025

5. ETAPA 5

Se continuă echiparea edilitară a parcelelor prin realizarea branșamentelor la rețeaua de gaze naturale existentă în proximitatea parcelelor. Având în vedere că parcelele urmează a fi vândute către diverși proprietari, care urmează să construiască în diverse perioade de timp, fiecare dintre utilizatori va realiza branșarea la rețeaua de gaze naturale pe costuri private proprii.

Costuri private estimate in medie: 1000 euro/parcela

Inițiere : 2020

Timp finalizare : 2024

6. ETAPA 6

Se continuă operațiunile de viabilizare a amplasamentului :

- se vor realiza circulațiile carosabile și pietonale și accesele la loturi, pentru suprafețele aflate în proprietatea investitorului prevăzute a fi donate Primăriei Municipiului Arad în suprafață de totală de 517 mp.

Costuri private : 25000 euro

Inițiere : 2020

Timp finalizare : 2025

Mențiuni :

Se acceptă echiparea edilitară provizorie a parcelelor până la definitivarea lucrărilor de echipare edilitară , prin :

- ◆ realizarea de foraje pentru apă menajeră, până la realizarea extinderii rețelei de apă potabilă
- ◆ până la realizarea extinderii și branșării la rețeaua de apă potabilă a Municipiului Arad, consumul de apă potabilă va fi asigurat prin apă potabilă îmbuteliată din comerț
- ◆ realizarea de bazine vidanjabile până la realizarea rețelei de canalizare, moment în care se vor dezafecta și se va realiza obligatoriu branșarea la rețeaua de canalizare.
- ◆ realizarea de branșamente pentru energie electrică în regim de organizare de șantier sau, după caz, utilizarea de generatoare de energie electrică doar pentru perioada de organizare și execuție a lucrărilor de construire.
- ◆ se condiționează intabularea clădirilor de condiția execuției și dării în funcțiune a rețelei de energie electrică.

Considerând faptul că scopul investiției este vânzarea parcelelor de teren rezultate, costurile private ale realizării planului de acțiune sunt transmisibile persoanelor fizice și juridice care vor achiziționa aceste parcele, în cota parte aferentă suprafeței de teren sau numărului de parcele achiziționate, actualii proprietari aducând la cunoștința noilor proprietari prezentul Plan de Acțiune.

Întocmit,

M.Arh.Dipl. Claudiu CHICIUDEAN

Dr.Arh.Dipl. Pietro POLIZZI

Asumat,

BRĂDEAN CRISTINA

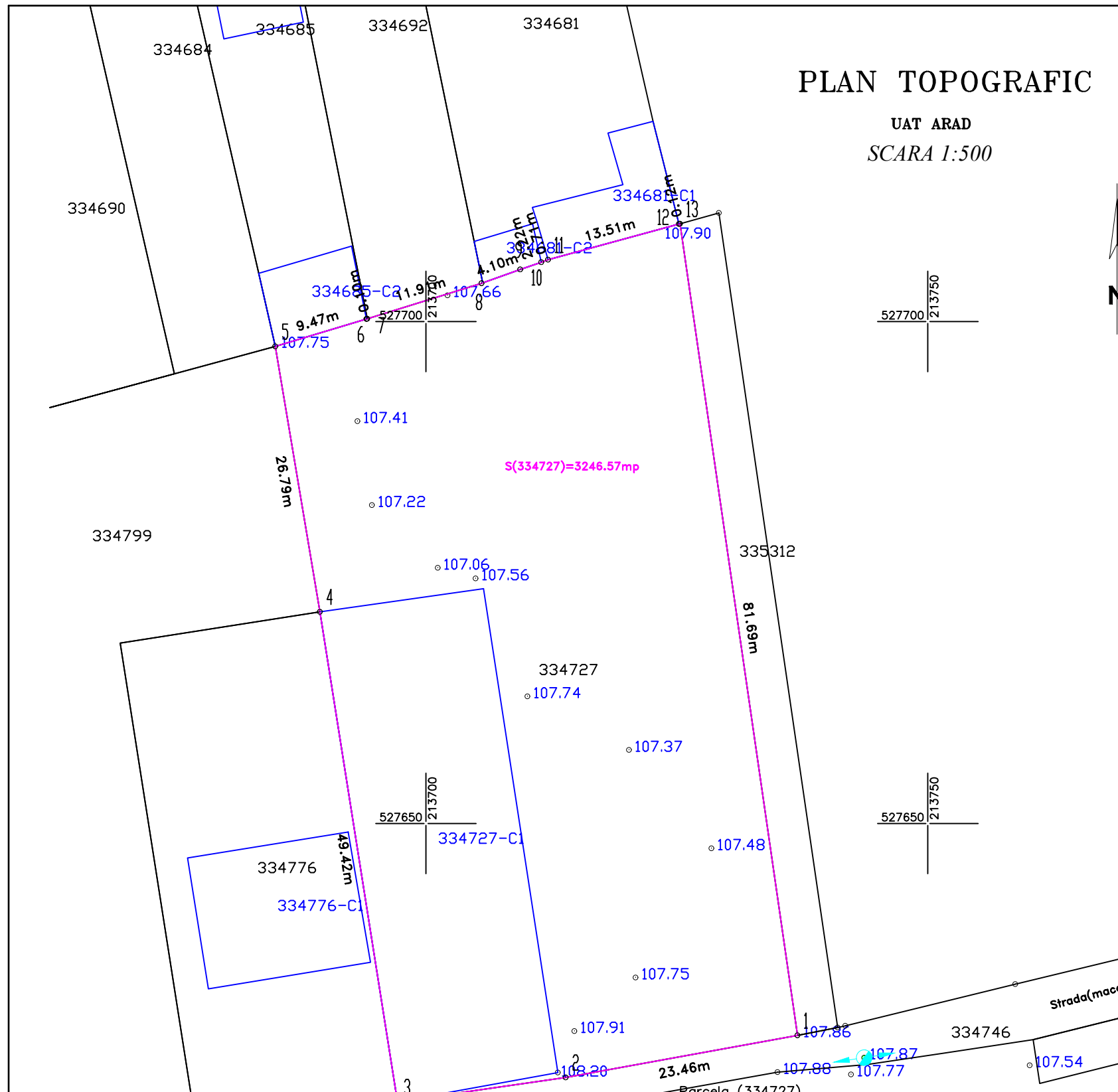
BODRE VALERIA

BODRE OIDIU BENIAMIN

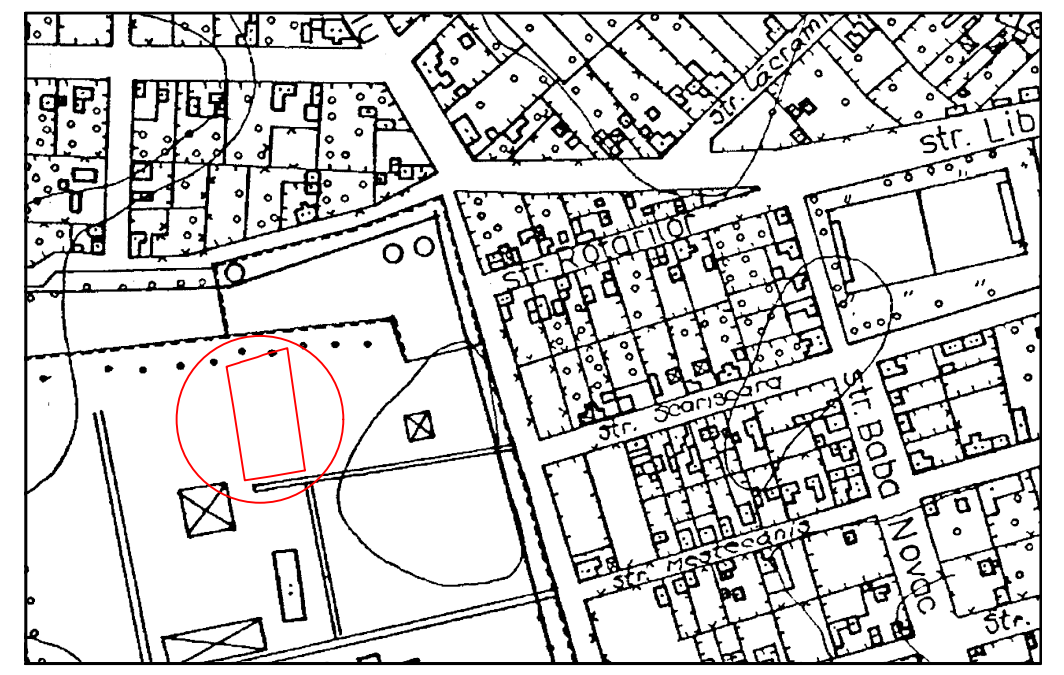
PLAN TOPOGRAFIC

UAT ARAD
SCARA 1:500

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI	
334727	3247mp	Loc. ARAD, Nr. FN, Jud. Arad	
Cartea Funciara	334727	UAT	ARAD



INCADRARE IN ZONA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr.parcela (Nr.Cad.)	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiu
1	CC	3247	Imobil imprejuiat partial cu gard de plasa si gard de beton.
Total	—	3247	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod Constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiu
C1	CA	803	Nr. niveluri: 1 Sc=803mp
TOTAL		803	

NOTA conf.art.29(1) Ordin 700/2014
 Persoana autorizata raspunde pentru masurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea intocmirii documentatiei si corespondenta acesteia cu realitatea din teren si cu actele divenditare ale dreptului de proprietate puse la dispozitie de proprietar

Legenda

- Limita de proprietate
- ° 89.12 — Cota teren natural
- Stalp curent

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527628.881	213737.019	23.462
2	527624.708	213713.931	16.958
3	527622.275	213697.148	49.419
4	527671.086	213689.423	26.791
5	527697.509	213684.996	9.471
6	527700.245	213694.063	0.099
7	527700.274	213694.158	11.912
8	527703.800	213705.536	4.101
9	527705.167	213709.402	2.216
10	527705.906	213711.491	0.713
11	527706.144	213712.163	13.513
12	527709.699	213725.200	0.115
13	527709.730	213725.311	81.692

S(334727)=3246.57mp P=240.462m

EXECUTANT:
 Nr. 0121
P.F.A. SIDA M. CATALIN
 Str. Tunarilor nr.4 Bl.25 sc.C ap.3
 Loc.ARAD jud.ARAD Tel.0720/085370

SIDA M. CATALIN
 C.F.E. 36.944.46
 ROMANIA

ACTIUNEA	NUMELE	SEMNETURA
Masurat	Sida M. Catalin	
Redactat	Sida M. Catalin	
Desenat	Sida M. Catalin	

BENEFICIAR:
BODRE OVIDIU si sotia
BODRE VALERIA
 ARAD, Str. Toamnei, Nr. 21A, jud. ARAD

PLANSA
01

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC
 necesar intocmirii documentatiei de obtinere a
 Certificatului de Urbanism pentru imobilul
 in scris in CF 334727 ARAD, Nr. CAD. 334727,
 Loc. ARAD, Nr. FN, jud. ARAD
 Data :APRILIE 2019 Nr.proiect. 3/2019

PLAN TOPOGRAFIC

UAT ARAD
SCARA 1:500

335310

344468

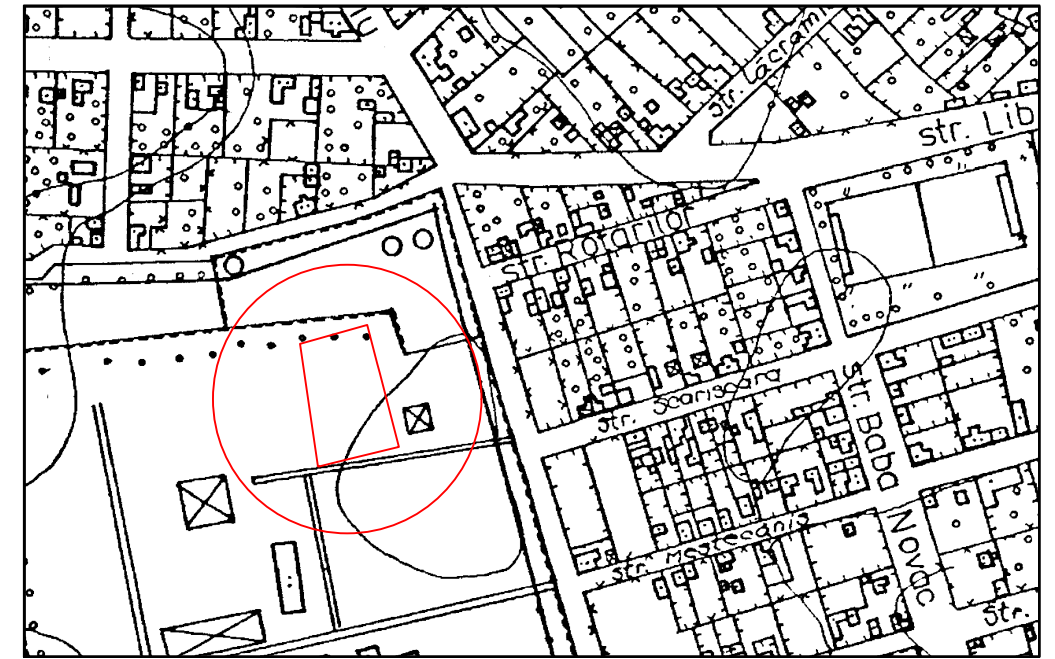
S(335311)=4171.01mp

335311-C1
335311



NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI
335311	4171mp	Loc. ARAD, Nr. FN, Jud. Arad
Cartea Funciara	335311	UAT ARAD

INCADRARE IN ZONA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr.parcela (Nr.Cad.)	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuни
1	CC	4171	Imobil imprejmuit partial cu gard de plasa si gard de beton.
Total	—	4171	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod Constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuни
C1	CA	4171	PLATFORMA DEPOZIT FURAJE
		4171	

Legenda

- Limita de proprietate
- Cota teren natural
- Stalp curent

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527629.832	213741.770	0.759
38	527629.683	213741.026	81.982
18	527710.805	213729.181	0.764
2	527711.009	213729.917	45.350
17	527723.393	213773.543	26.311
3	527697.935	213780.205	6.407
4	527691.736	213781.824	25.311
5	527667.188	213788.154	25.311
6	527642.630	213794.486	36.807
7	527633.981	213758.710	17.411

S(335311)=4171.01mp P=266.536m

EXECUTANT:
Nr.0121
P.F.A. SIDA M. CATALIN
St. Tunarilor nr.4 bl.25 sc.C ap.3
Loc.ARAD jud.ARAD Tel.0720/085370

BENEFICIAR:
BODRE OVIDIU si sotia
BODRE VALERIA
ARAD, Str. Toamnei, Nr. 21A, jud. ARAD

PLANSĂ
01

NOTA conf.art.29(1) Ordin 700/2014
Persoana autorizata raspunde pentru masurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea intocmirii documentatiei si corespondenta acesteia cu realitatea din teren si cu actele de drept ale dreptului de proprietate puse la dispozitie de proprietar

SIDA M. CATALIN
C.F.I. 36494746
ROMANIA

ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA
Masurat	Sida M.Catalin	
Redactat	Sida M.Catalin	
Desenat	Sida M.Catalin	

Scara
1:500
1:10000
STEREO'70
Z=MN

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC
necesar intocmirii documentatiei de obtinere a
Certificatului de Urbanism pentru imobilul
inscris in CF 335311 ARAD, Nr. CAD. 335311,
Loc. ARAD, Nr. FN, jud. ARAD

Data :APRILIE 2019 Nr.proiect.2/2019

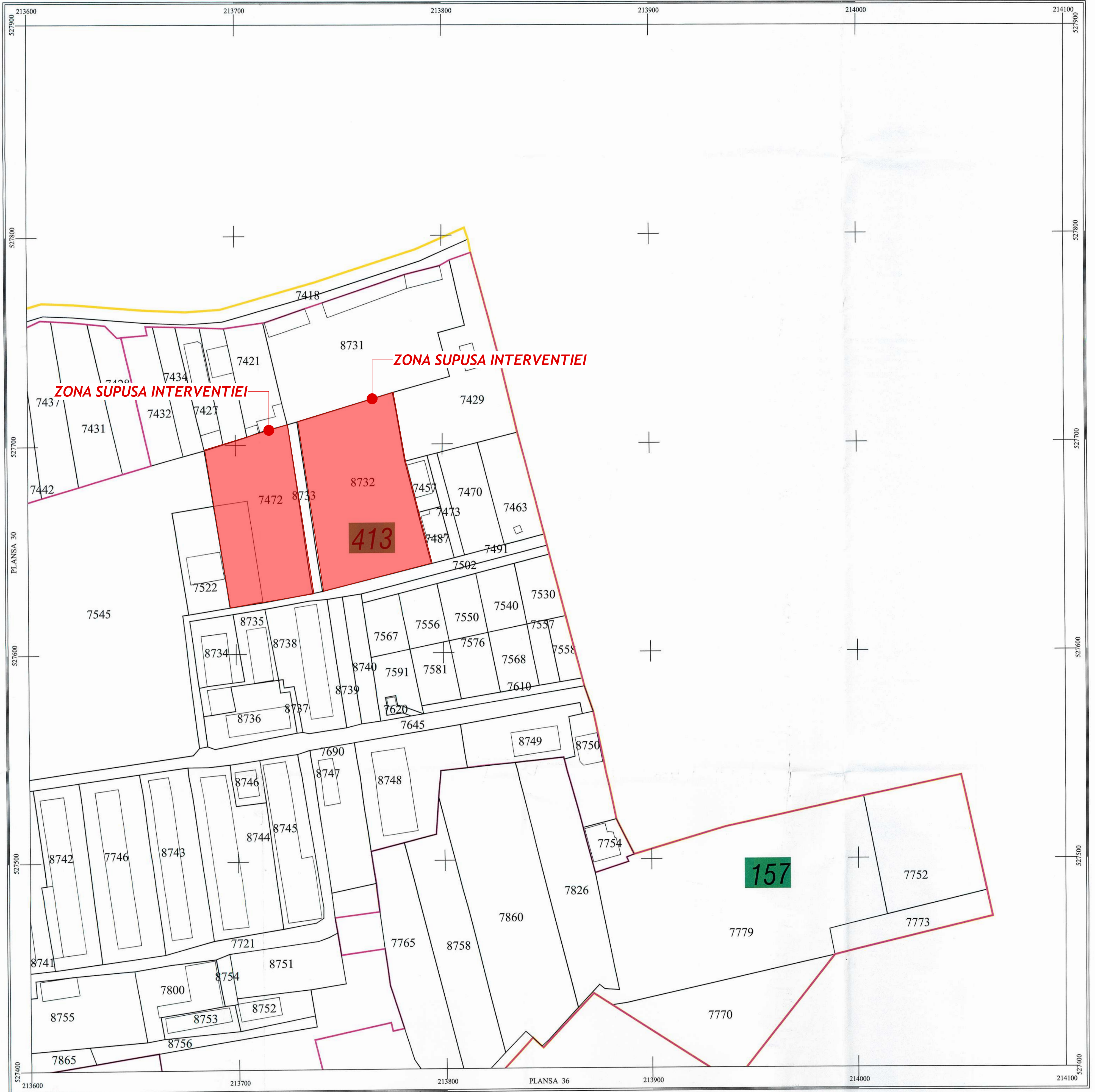
PLAN CADASTRAL

UAT Arad, judetul Arad

Scara 1:1000

Sistem de proiectie STEREO 70

Plansa 31/40



LEGENDĂ

	Instituiii publice		Limita UAT
	Numar sector cadastral		Limita sector cadastral
	Numar tarla		Limita tarla
	Identificator cadastral		Limita intravilan
	Denumire rau		Limita ape
	Teritoriul vecine		Limita drum
	Limita imobil		Constructii

1	2	3			
4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27
28	29	30	31	32	33
34	35	36	37	38	39
40					

Documentele tehnice ale cadastrului- finale

S.C. CORNEL & CORNEL TOPOEXIM S.R.L.		PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD	
Proiectat	ing. Necula Dragos - Stefan	Scara	1:1000
Măsurat	ing. Barbosoiu Elena Ioana	Realizarea lucrărilor de cadastru în municipiul Arad, judetul Arad	
Calculat	ing. Barbosoiu Elena Ioana		
Editat	ing. Munteanu Bogdan		
Aprobat	Prof. univ. dr. ing. Paunescu Cornel	Data	martie 2013

---PLAN URBANISTIC ZONAL---ZONA REZIDENTIALA---

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI ARAD (CONFORM O.C.P.P.)
 - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUȘ
 - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN EXISTENT
- CADRU NATURAL**
- CURBE DE NIVEL
 - LUCIURI DE APĂ / CANALE
 - ZONE CU VULNERABILITATE LA INUNDAȚII
 - PĂDURI
- ZONIFICARE FUNȚIONALĂ - INTRAVILAN**
- ZONĂ LOCUINȚE - REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME (P-P+1)
 - ZONĂ LOCUINȚE - REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME (P+2-4)
 - ZONĂ LOCUINȚE - REGIM RIDICAT DE ÎNĂLȚIME (P+5-10)
 - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
 - ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE
 - ZONĂ UNITĂȚI AGRO-ZOOTECNICE ȘI DEPOZITARE
 - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ / CIMITIRE
 - ZONĂ CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE
 - PARC FOTOVOLTAIC
 - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
 - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FEROVIARIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
 - ZONĂ CĂI AERIE
 - ZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE RECREERE, AGREMENT, SPORT, PLANTĂȚI DE ALINIAMENT
 - ZONĂ SPAȚII VERZI CU ROL DE PROTECȚIE
 - CONSTRUCȚII
 - MONUMENTE ISTORICE
 - TEREN LIBER NECONSTRUIT
- ZONE DE DEZVOLTARE URBANĂ PROPUȘE**
- ZONĂ LOCUINȚE CU SERVICII CONEXE - JOASE / MEDII ȘI ÎNĂLȚE
 - ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE ȘI SERVICII / COMERȚ
 - ZONĂ MIXTĂ SERVICII PUBLICE ȘI SPAȚII VERZI
 - ZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE TERȚIARE (SERVICII)
 - ZONĂ MIXTĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE, DEPOZITARE, LOGISTICĂ
 - ZONĂ SPAȚII VERZI PROPUȘE
 - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
 - ZONĂ MIXTĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE ȘI SPAȚII VERZI CU ROL DE PROTECȚIE / RECREERE / SPORT
 - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ (CIMITIR)
- PROTECȚIE**
- ZONĂ CENTRALĂ PROTEJATĂ
 - LIMITA ANSAMBLULUI URBAN CONFORM P.U.Z.C.P. "ZONĂ MONUMENTE PROTEJATE ARAD" APROBAT PORN. HCL 261/2014
 - ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE CLASATE CONFORM LEGII NR. 422/2001
 - SIT ARHEOLOGIC CLASAT L.M.I.
 - SIT ARHEOLOGIC PROPUȘ CLASARE L.M.I.
 - ZONE NATURALE PROTEJATE
 - ZONE DE PROTECȚIE CONFORM NORMELOR SANITARE PENTRU: STAȚII DE EPURARE / SONDE / PARCURI FOTOVOLTAICE
 - CIMITIRE
 - ZONĂ DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER LA SURSELE DE APĂ SUBTERANĂ
 - ZONĂ DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ A LINIILOR AERIE DE ÎNĂLȚĂ TENSIUNE
 - ZONĂ DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ A MAGISTRALELOR DE GAZE ȘI FLUIDE COMBUSTIBILE
 - ZONĂ DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII RUTIERE ȘI FERVIARE
 - ZONĂ DE SERVITUTE AERONAUTICĂ CIVILĂ
- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE P.U.Z. / P.U.D.**
- REȚELE MAJORE TEHNICO - EDILITARE**
- AUTOSTRADA
 - DRUMURI NAȚIONALE
 - DRUMURI JUDEȚENE
 - DRUMURI COMUNALE
 - STRĂZI EXISTENTE
 - STRĂZI PIETONALE
 - STRADĂ - TRASEU PROPUȘ ORIENTATIV PÂNĂ LA REALIZARE P.U.Z.
 - PROPUNERE DEVIERE ARTERĂ OCIOLOTOARE
 - PARCAJE EXISTENTE / PROPUȘE
 - CALE FERATĂ
 - PODURI EXISTENTE
 - PODURI PROPUȘE
 - SENS GIRATORIU PROPUȘ
- REȚELE MAJORE TEHNICO - EDILITARE**
- LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 400 KV
 - LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 220 KV
 - LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 110 KV
 - LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ 110 KV
 - CONDUCTĂ TRANSPORT GAZE NATURALE PRESIUNE ÎNĂLȚĂ
 - CONDUCTĂ COLECTOARE PRODUSE PETROLIERE
 - SONDE DE EXTRACȚIE PRODUSE PETROLIERE
- NOTĂ:**
- 1) Zonelor vulnerabile la inundații sunt preluate din "Planul de apărare împotriva inundațiilor, ghețurilor și poluărilor accidentale, pe perioada 2014 - 2017", al Comitetului Municipal pentru Situații de Urgență Arad
 - 2) Pentru zonele vulnerabile la inundații cu construcții existente este necesară întocmirea hărții de risc la inundații la nivelul orașului



ZONA SUPUSA INTERVENTIEI

INCADRARE IN P.U.G.

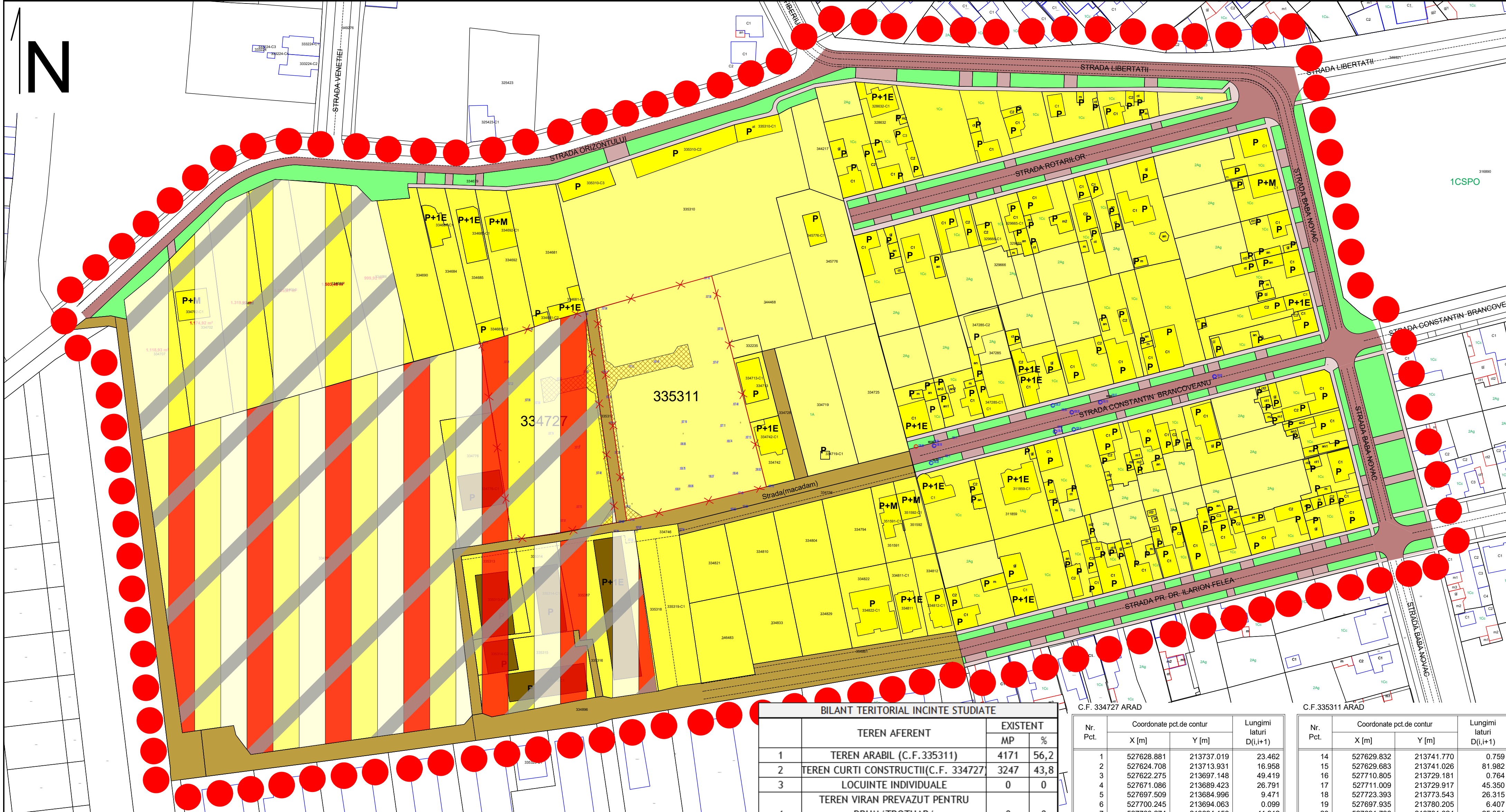
Verificator		Referat/Expertiza nr./Data	
Expert		Referat nr. din data de	
Proiectant general	www.STARCHETTI.com 0738 230 811 CUI 25140034 J35/363/2009 S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L.	Raport de expertiza tehnica nr. din data de	
		Beneficiari:	pr.nr.:
		Bradean Cristina, Bodre Valeria, Bodre Ovidiu	
		Adresa investitiei:	
		Judet ARAD, Municipiul ARAD	8/2019
		Strada Brancoveanu, C.F. 334727, C.F. 335311	FAZA:
Sef proiect	arh. P. POLIZZI	Proiect:	S.O./P.U.Z.
Proiectat	arh. C.T.CHIUDEAN	PLAN URBANISTIC ZONAL	
Desenat-red	arh. C.T.CHIUDEAN	ZONA REZIDENTIALA	plansa nr.:
		Titlu plansa:	1
		INCADRARE IN P.U.G.	

2019

Scara:
1:20000

Data:

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA REZIDENTIALA



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- ✕ LIMITA INCINTE STUDIATE PROPUSE SPRE PARCELARE
S totala =7418mp
C.F. 33531 Arad, S=4171mp
C.F. 334727 Arad, S=3247mp
LIMITA DE PROPRIETATE ALTE PARCELE

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE P,P+M,+P+1E
- ZONA MIXTA LOCUINTE SERVICII/COMERT
- ZONA LOCUINTE CU SERVICII CONEXE
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE P.U.Z./P.U.D.
- CAROSABIL/ACCES AUTO
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- DRUM DE PAMANT/PIETRUIT
- TEREN VIRAN PREVAZUT PENTRU DRUM/TROTUAR/ SPATIU VERDE DE ALINIAMENT
- TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN

SIMBOLURI

- P** REGIM DE INALTIME EXISTENT
- 107.37** COTE TOPOGRAFICE
- CLADIRI EXISTENTE AFLATE IN ZONA STUDIATA
- CLADIRI EXISTENTE AFLATE IN AFARA ZONEI STUDIATE
- 335313-C1 NUMERE CADASTRALE
- © CAPAC CANAL EXISTENT
- 1Cc 2Ag CATEGORIE FOLOSINTA TEREN

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

BILANT TERITORIAL INCINTE STUDIATE			
Nr.	TEREN AFERENT	EXISTENT	
		MP	%
1	TEREN ARABIL (C.F.335311)	4171	56,2
2	TEREN CURTI CONSTRUCTII(C.F. 334727)	3247	43,8
3	LOCUINTE INDIVIDUALE	0	0
4	TEREN VIRAN PREVAZUT PENTRU DRUM/ TROTUAR/ SPATIU VERDE DE ALINIAMENT	0	0
TOTAL GENERAL		7418	100%

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA			
Nr.	TEREN AFERENT	EXISTENT	
		MP	%
1	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE/DUPLEX	33092	31,50
2	TEREN ARABIL	20600	19,61
3	ZONA MIXTA LOCUINTE SERVICII/COMERT	21414	20,39
4	ZONA LOCUINTE CU SERVICII CONEXE	7564	7,20
5	ALEI PIETONALE	2470	2,35
6	ALEI CAROSABILE	8700	8,28
7	TEREN VIRAN PREVAZUT PENTRU DRUM/ TROTUAR/ SPATIU VERDE DE ALINIAMENT	0	0,00
8	ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL	5225	4,97
9	DRUM DE PAMANT/PIETRUIT	5980	5,69
TOTAL GENERAL		105045	100,00

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lateri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527628.881	213737.019	23.462
2	527624.708	213713.931	16.958
3	527622.275	213697.148	49.419
4	527671.086	213689.423	26.791
5	527697.509	213684.996	9.471
6	527700.245	213694.063	0.099
7	527700.274	213694.158	11.912
8	527703.800	213705.536	4.101
9	527705.167	213709.402	2.216
10	527705.906	213711.491	0.713
11	527706.144	213712.163	13.513
12	527709.699	213725.200	0.115
13	527709.730	213725.311	81.692

S(334727)=3246.57mp P=240.462m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lateri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
14	527629.832	213741.770	0.759
15	527629.683	213741.026	81.982
16	527710.805	213729.181	0.764
17	527711.009	213729.917	45.350
18	527723.393	213773.543	26.315
19	527697.935	213780.205	6.407
20	527691.736	213781.824	25.351
21	527667.188	213788.154	25.361
22	527642.630	213794.486	36.807
23	527633.981	213758.710	17.441

S(335311)=4171.01mp P=266.536m

ZONA STUDIATA

Verificator: **www.STARCHETTI.com** 0738 230 811

Expert: **S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L.**

Nume: **arh. P. POLIZZI** Semnatura: **arh. C.T.HICIUDEAN** Scara: **1:1000**

Desenat-red: **arh. C.T.HICIUDEAN** Data: **2019**

Referat/Expertiza nr./Data: **8/2019**

Referat nr. din data de: **FAZA: P.U.Z.**

Raport de expertiza tehnica nr. din data de: **plansa nr.: 2**

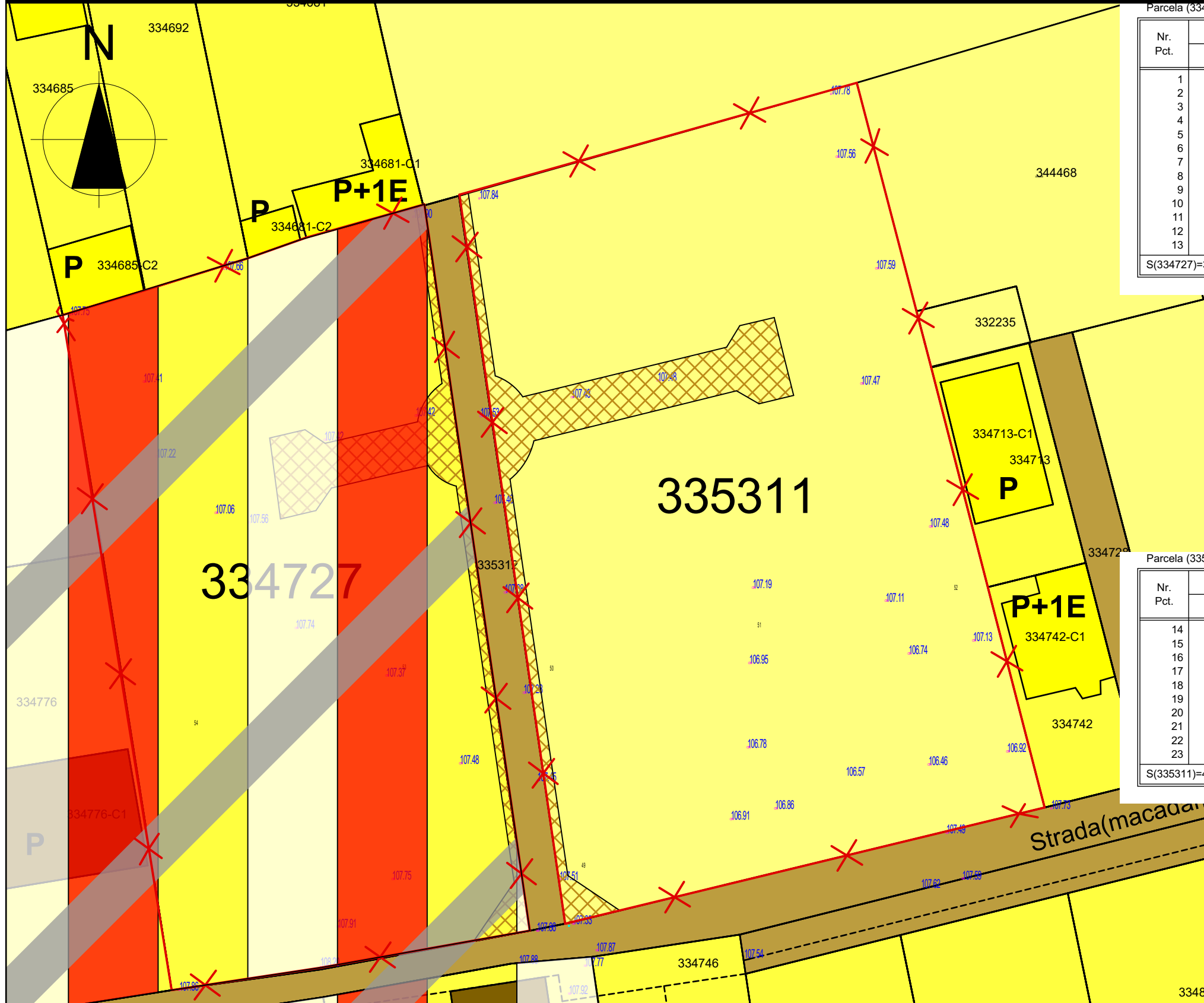
Beneficiari: **Bradean Cristina, Bodre Valeria, Bodre Ovidiu**

Adresa investitiei: **Judet ARAD, Municipiul ARAD, Strada Brancoveanu, C.F. 334727, C.F. 335311**

Proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA REZIDENTIALA**

Titu plansa: **ZONA STUDIATA**

---PLAN URBANISTIC ZONAL---ZONA REZIDENTIALA---



Parcela (334727)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527628.881	213737.019	23.462
2	527624.708	213713.931	16.958
3	527622.275	213697.148	49.419
4	527671.086	213689.423	26.791
5	527697.509	213684.996	9.471
6	527700.245	213694.063	0.099
7	527700.274	213694.158	11.912
8	527703.800	213705.536	4.101
9	527705.167	213709.402	2.216
10	527705.906	213711.491	0.713
11	527706.144	213712.163	13.513
12	527709.699	213725.200	0.115
13	527709.730	213725.311	81.692

S(334727)=3246.57mp P=240.462m

334727

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	527628.881	213737.019
2	527624.708	213713.931
3	527622.275	213697.148
4	527671.086	213689.423
5	527697.509	213684.996
6	527700.245	213694.063
7	527700.274	213694.158
8	527703.800	213705.536
9	527705.167	213709.402
10	527705.906	213711.491
11	527706.144	213712.163
12	527709.699	213725.200
13	527709.730	213725.311

Parcela (335311)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
14	527629.832	213741.770	0.759
15	527629.683	213741.026	81.982
16	527710.805	213729.181	0.764
17	527711.009	213729.917	45.350
18	527723.393	213773.543	26.315
19	527697.935	213780.205	6.407
20	527691.736	213781.824	25.351
21	527667.188	213788.154	25.361
22	527642.630	213794.486	36.807
23	527633.981	213758.710	17.441

S(335311)=4171.01mp P=266.536m

335311

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
14	527629.832	213741.770
15	527629.683	213741.026
16	527710.805	213729.181
17	527711.009	213729.917
18	527723.393	213773.543
19	527697.935	213780.205
20	527691.736	213781.824
21	527667.188	213788.154
22	527642.630	213794.486
23	527633.981	213758.710

LEGENDA

Beneficiari :
BRADEAN CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU BENIAMIN
 Judetul Arad, Municipiul Arad
 strada Brancoveanu, f.n.
 c.f.334727 Arad, cad. 334727
 c.f.335311 Arad, cad. 335311

LIMITE

—*— Limita de proprietate incinte studiate propuse spre parcelare
 — Limita de proprietate alte parcele existente

ZONIFICARE FUNCTIONALA / existenta

- ZONA LOCUINTE P,P+M,+P+1E
- ZONA MIXTA LOCUINTE SERVICII/COMERT
- ZONA LOCUINTE CU SERVICII CONEXE
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE P.U.Z./P.U.D.
- CAROSABIL/ACCESE AUTO
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- DRUM DE PAMANT/PIETRUIT
- TEREN VIRAN PREVAZUT PENTRU DRUM/TROTUAR/ SPATIU VERDE DE ALINIAMENT
- TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN

SIMBOLURI

- P+1E — Regim de inaltime existent
- 10000m² — Suprafata teren
- Cote topografice
- Cladiri existente
- 334728 — Numar cadastral
- 106.91 — Cote teren natural

INCINTE STUDIATE	
P.O.T.	0.00%
C.U.T.	0

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT	
	MP	%
1 ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE/DUPLEX	33092	31.50
2 TEREN ARABIL	20600	19.61
3 ZONA MIXTA LOCUINTE SERVICII/COMERT	21414	20.39
4 ZONA LOCUINTE CU SERVICII CONEXE	7564	7.20
5 ALEI PIETONALE	2470	2.35
6 ALEI CAROSABILE	8700	8.28
7 TEREN VIRAN PREVAZUT PENTRU DRUM/TROTUAR/ SPATIU VERDE DE ALINIAMENT	0	0.00
8 ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL	5225	4.97
9 DRUM DE PAMANT/PIETRUIT	5980	5.69
TOTAL GENERAL	105045	100.00

BILANT TERITORIAL INCINTE STUDIATE

TEREN AFERENT	EXISTENT	
	MP	%
1 TEREN ARABIL (C.F.335311)	4171	56.2
2 TEREN CURTI CONSTRUCTII(C.F. 334727)	3247	43.8
3 LOCUINTE INDIVIDUALE	0	0
4 TEREN VIRAN PREVAZUT PENTRU DRUM/TROTUAR/ SPATIU VERDE DE ALINIAMENT	0	0
TOTAL GENERAL	7418	100%

SITUATIA EXISTENTA

Verificator	Referat/Expertiza nr./Data	
Expert	Referat nr. din data de	
Proiectant general	Raport de expertiza tehnica nr. din data de	
www.STARCHETTI.com 0738 230 811 CUI 25140034 J35/363/2009 S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L.	Beneficiari:	pr.nr.:
	Bradean Cristina, Bodre Valeria, Bodre Ovidiu	
Nume Semnatura	Adresa investitiei:	8/2019
	Judet ARAD Municipiul ARAD	
Sef proiect	Strada Brancoveanu, C.F. 334727, C.F. 335311	FAZA:
Proiectat	Proiect:	P.U.Z.
Desenat-red	PLAN URBANISTIC ZONAL	plansa nr.:
	ZONA REZIDENTIALA	3
	Titlu plansa:	
	SITUATIA EXISTENTA	



Parcela (334727)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527628.881	213737.019	23.462
2	527624.708	213713.931	16.958
3	527622.275	213697.148	49.419
4	527671.086	213689.423	26.791
5	527697.509	213684.996	9.471
6	527700.245	213694.063	0.099
7	527700.274	213694.158	11.912
8	527703.800	213705.536	4.101
9	527705.167	213709.402	2.216
10	527705.906	213711.491	0.713
11	527706.144	213712.163	13.513
12	527709.699	213725.200	0.115
13	527709.730	213725.311	81.692

S(334727)=3246.57mp P=240.462m

334727

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	527628.881	213737.019
2	527624.708	213713.931
3	527622.275	213697.148
4	527671.086	213689.423
5	527697.509	213684.996
6	527700.245	213694.063
7	527700.274	213694.158
8	527703.800	213705.536
9	527705.167	213709.402
10	527705.906	213711.491
11	527706.144	213712.163
12	527709.699	213725.200
13	527709.730	213725.311

Parcela (335311)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
14	527629.832	213741.770	0.759
15	527629.683	213741.026	81.982
16	527710.805	213729.181	0.764
17	527711.009	213729.917	45.350
18	527723.393	213773.543	26.315
19	527697.935	213780.205	6.407
20	527691.736	213781.824	25.351
21	527667.188	213788.154	25.361
22	527642.630	213794.486	36.807
23	527633.981	213758.710	17.441

S(335311)=4171.01mp P=266.536m

335311

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
14	527629.832	213741.770
15	527629.683	213741.026
16	527710.805	213729.181
17	527711.009	213729.917
18	527723.393	213773.543
19	527697.935	213780.205
20	527691.736	213781.824
21	527667.188	213788.154
22	527642.630	213794.486
23	527633.981	213758.710

LEGENDA

Beneficiari :
BRADEAN CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU BENIAMIN
 Judetul Arad, Municipiul Arad
 strada Brancoveanu, f.n.
 c.f.334727 Arad, cad. 334727
 c.f.335311 Arad, cad. 335311

LIMITE

- Limita de proprietate
- Limita parcele propuse
- Limita de proprietate alte parcele existente
- Limita profil stradal aprobat prin HCL 194/2017
- Limita profil stradal propus

ZONIFICARE FUNCTIONALA / existenta

- Zona locuinte existenta
- Zona circulatii rutiere existente : DE
- Zona mixta locuinte servicii/comert
- Interdictie temporara de construire pana la elaborarea P.U.Z./P.U.D.
- Spatii verzi de aliniament existente
- Zona circulatii pietonale existente

ZONIFICARE FUNCTIONALA / propunere

- Zona Rezidentiala propusa
- Zona implantare cladiri in cadrul Zonei Rezidentiale
- Zona circulatii rutiere propuse
- Zona circulatii pietonale propuse
- Zona spatii verzi incinta parcele propuse
- Zona spatii verzi propuse

SIMBOLURI

- S/D+P+2E+M — Regim de inaltime propus
- P — Regim de inaltime existent
- 10000m² — Suprafata teren
- Cote topografice
- Acces auto propus
- Cladiri existente
- nr. C.F. / Numar cadastral
- Contur mobilare urbanistica de principiu propus
- Vegetatie de protectie (perdea forestiera)

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE/DUPLEX	33092	31.50	39881	37.97
2	TEREN ARABIL	20600	19.61	16429	15.64
3	ZONA MIXTA LOCUINTE SERVICII/COMERT	21414	20.39	18167	17.29
4	ZONA LOCUINTE CU SERVICII CONEXE	7564	7.20	7564	7.20
5	ALEI PIETONALE	2470	2.35	2470	2.35
6	ALEI CAROSABILE	8700	8.28	8700	8.28
7	TEREN VIRAN PREVAZUT PENTRU DRUM/TROTUAR/ SPATIU VERDE DE ALINIAMENT	0	0.00	517	0.49
8	ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL	5225	4.97	5225	4.97
9	DRUM DE PAMANT/PIETRUIT	5980	5.69	5980	5.69
10	SPATII VERZI	0	0.00	112	0.11
	TOTAL GENERAL	105045	100.00	105045	100.00

REGIM DE INALTIME MAXIM PROPOS: S/D+P+2E+M

INCINTE STUDIATE	
P.O.T.	40.00%
C.U.T.	1,2

BILANT TERITORIAL INCINTE STUDIATE

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	TEREN ARABIL (C.F. 335311)	4171	56.2	0	
2	TEREN CURTI CONSTRUCTII(C.F. 334727)	3247	43.8	0	
3	LOCUINTE INDIVIDUALE/DUPLEX	0	0	6789	91.52
4	TEREN VIRAN PREVAZUT PENTRU DRUM/TROTUAR/ SPATIU VERDE DE ALINIAMENT	0	0	517	6.97
5	TEREN PREVAZUT PENTRU SPATII VERZI	0	0	112	1.51
	TOTAL GENERAL	7418	100%	7418	100%

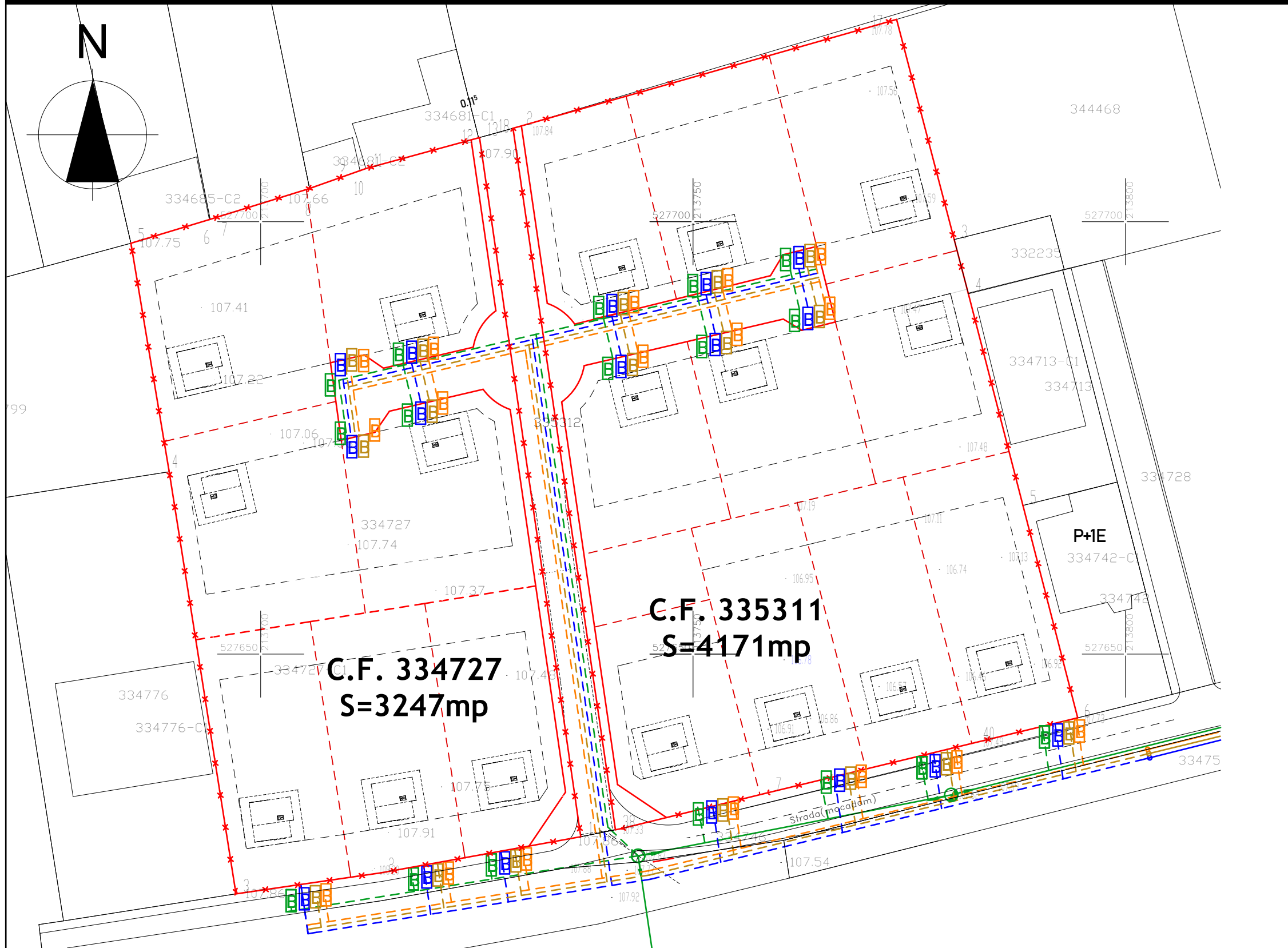
REGLEMENTARI URBANISTICE

Verificator	Referat/Expertiza nr./Data		
Expert	Referat nr. din data de		
Proiectant general	Referat de expertiza tehnica nr. din data de		
	Beneficiar:	Bradean Cristina, Bodre Valeria, Bodre Ovidiu	pr.nr.:
	Adresa investitiei:	Judet ARAD, Municipiul ARAD, Strada Brancoveanu, C.F. 334727, C.F. 335311	8/2019
	Proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA REZIDENTIALA	FAZA:
	Titlu plansa:	REGLEMENTARI URBANISTICE	P.U.Z.
	plansa nr.:		4

www.STARCHETTI.com 0738 230 811
 S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L.
 arh. P. POLIZZI
 arh. C.T. CHICIUDEAN
 arh. C.T. CHICIUDEAN

Scara: 1:500
 Data: 2019

---PLAN URBANISTIC ZONAL---ZONA REZIDENTIALA---



LEGENDA

- Beneficiari:**
 BRADEAN CRISTINA, BODRE VALERIA,
 BODRE OVIDIU BENIAMIN
 Judetul Arad, Municipiul Arad
 strada Brancoveanu, f.n.
 c.f.334727 Arad, cad. 334727
 c.f.335311 Arad, cad. 335311
- LIMITE**
- *— Limita de proprietate
 - - - Limita parcele propuse
 - — — Limita de proprietate alte parcele existente
 - — — Limita drumuri propuse in cadrul terenurilor studiate
 - - - Limita zona impantare cladiri
- SIMBOLURI EDILITARE**
- Retea energie electrica existenta LEA
 - Retea apa potabila existenta
 - Retea canalizare menajera existenta
 - Retea gaze naturale existenta
 - - - Retea energie electrica propusa
 - - - Retea apa potabila propusa
 - - - Retea canalizare menajera propusa
 - - - Retea gaze naturale propusa
 - Bransament energie electrica propus
 - Bransament apa potabila propus
 - Bransament canalizare manajera propus
 - Bransament gaze naturale propus
- SIMBOLURI**
- S/D+P+2E+M — Regim de inaltime
 - 10000m² — Suprafata teren
 - Cote topografice
 - Cladiri existente
 - Numar cadastral
 - Contur mobilare urbanistica de principiu propus

Parcela (334727)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527628.881	213737.019	23.462
2	527624.708	213713.931	16.958
3	527622.275	213697.148	49.419
4	527671.086	213689.423	26.791
5	527697.509	213684.996	9.471
6	527700.245	213694.063	0.099
7	527700.274	213694.158	11.912
8	527703.800	213705.536	4.101
9	527705.167	213709.402	2.216
10	527705.906	213711.491	0.713
11	527706.144	213712.163	13.513
12	527709.699	213725.200	0.115
13	527709.730	213725.311	81.692

S(334727)=3246.57mp P=240.462m

334727

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	527628.881	213737.019
2	527624.708	213713.931
3	527622.275	213697.148
4	527671.086	213689.423
5	527697.509	213684.996
6	527700.245	213694.063
7	527700.274	213694.158
8	527703.800	213705.536
9	527705.167	213709.402
10	527705.906	213711.491
11	527706.144	213712.163
12	527709.699	213725.200
13	527709.730	213725.311

Parcela (335311)

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
14	527629.832	213741.770	0.759
15	527629.683	213741.026	81.982
16	527710.805	213729.181	0.764
17	527711.009	213729.917	45.350
18	527723.393	213773.543	26.315
19	527697.935	213780.205	6.407
20	527691.736	213781.824	25.351
21	527667.188	213788.154	25.361
22	527642.630	213794.486	36.807
23	527633.981	213758.710	17.441

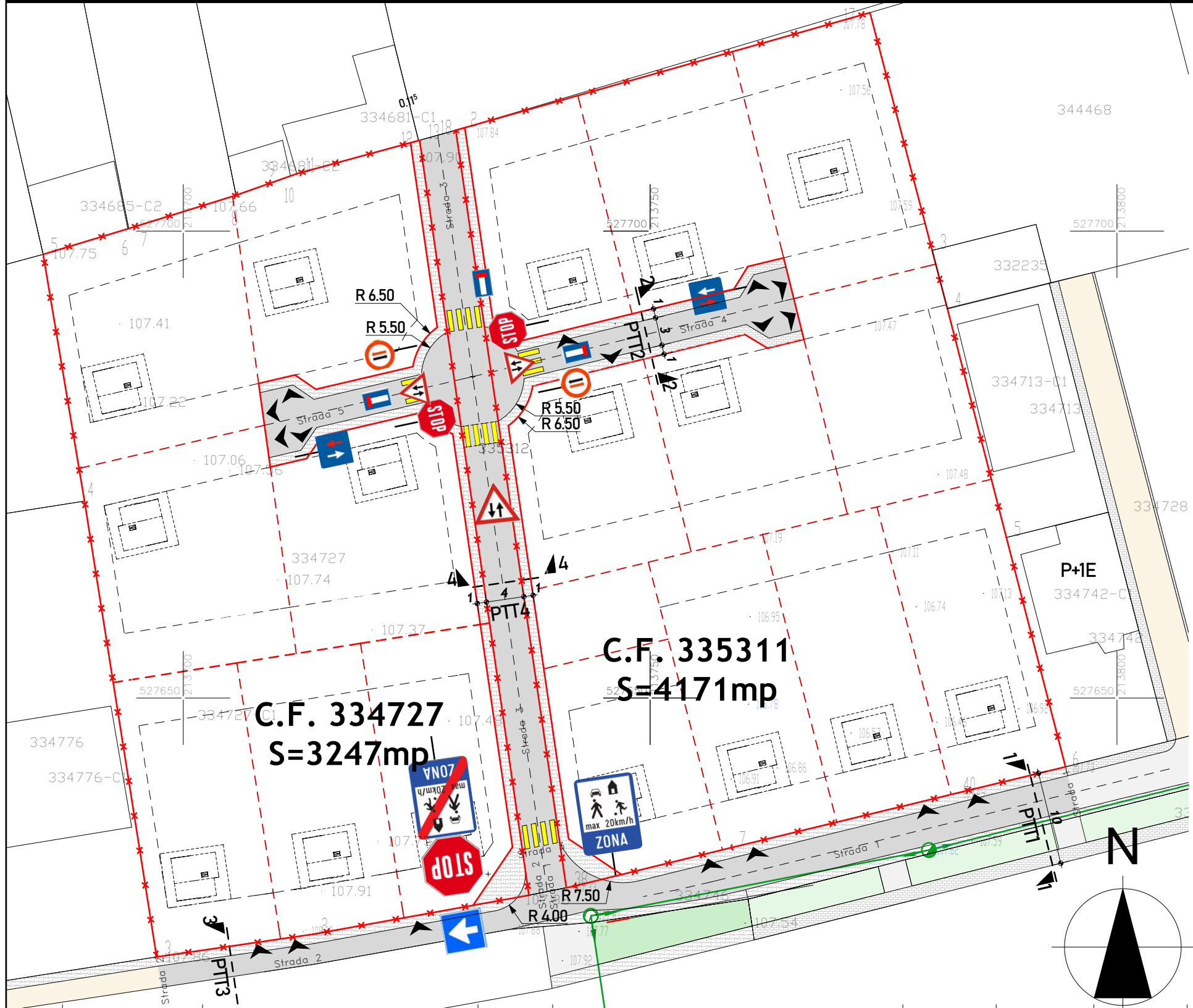
S(335311)=4171.01mp P=266.536m

335311

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
14	527629.832	213741.770
15	527629.683	213741.026
16	527710.805	213729.181
17	527711.009	213729.917
18	527723.393	213773.543
19	527697.935	213780.205
20	527691.736	213781.824
21	527667.188	213788.154
22	527642.630	213794.486
23	527633.981	213758.710

REGLEMENTARI DE ECHIPARE EDILTARA

Verificator	Referat/Expertiza nr./Data	
Expert	Referat nr. din data de	
Proiectant general	Raport de expertiza tehnica nr. din data de	
	Beneficiari:	pr.nr.:
	Bradean Cristina, Bodre Valeria, Bodre Ovidiu	
Sef proiect	Adresa investitiei:	8/2019
	Judet ARAD Municipiul ARAD	
Proiectat	Judet ARAD Municipiul ARAD	FAZA:
	Strada Brancoveanu, C.F. 334727, C.F. 335311	
Desenat-red	Proiect:	P.U.Z.
	PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA REZIDENTIALA	
	Titlu plansa:	plansa nr.:
	2019	5



LEGENDA

Beneficiari :
 BRADEAN CRISTINA, BODRE VALERIA,
 BODRE OVIDIU BENIAMIN
 Judetul Arad, Municipiul Arad
 strada Brancoveanu, f.n.
 c.f.334727 Arad, cad. 334727
 c.f.335311 Arad, cad. 335311

LIMITE

- *— Limita de proprietate
- - - Limita parcele propuse
- Limita de proprietate alte parcele existente

SIMBOLURI EDILITARE

- Retea energie electrica existenta LEA

INDICATOARE RUTIERE / ZONARE REZIDENTIALA

TROTUARE PROPUSE				
PARTE CAROSABILA PROPUSA	ZONA REZIDENTIALA	SFARSIT ZONA REZIDENTIALA	ORPIRE	PRIORITATE FATA DE CIRCULATIA DIN SENS INVERS
TROTUARE EXISTENTE				
PARTE CAROSABILA EXISTENTA	DRUM INFUNDAT	CIRCULATIE IN AMBELE SENSURI	TRECERE PIETONALA	PRIORITATE FATA DE CIRCULATIA DIN SENS INVERS
	SENS UNIC			

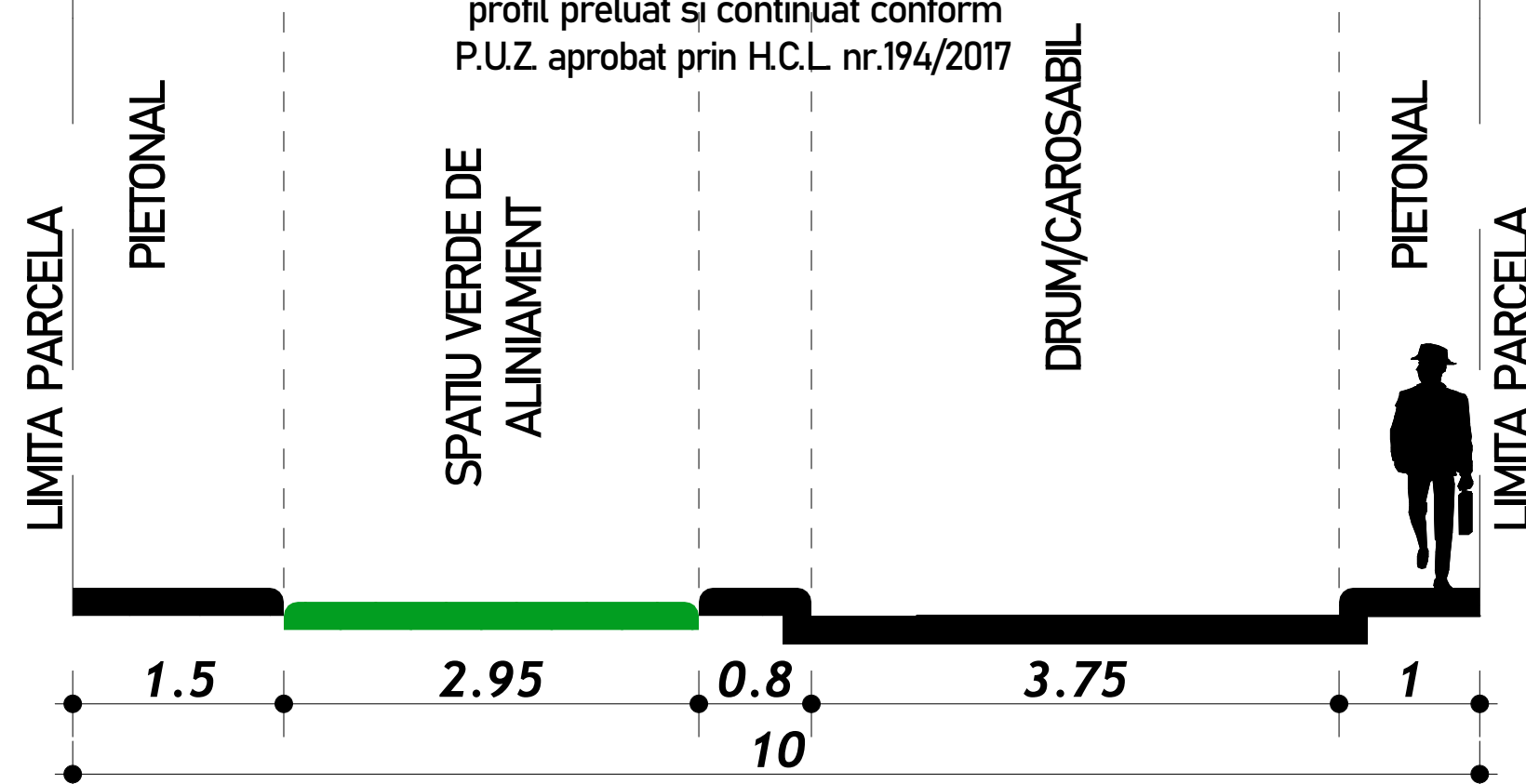
SIMBOLURI

- S/D+P+2E+M — Regim de inaltime
- 10000m² — Suprafata teren
- Cote topografice
- Cladiri existente
- Numar cadastral
- Contur mobilare urbanistica de principiu propus

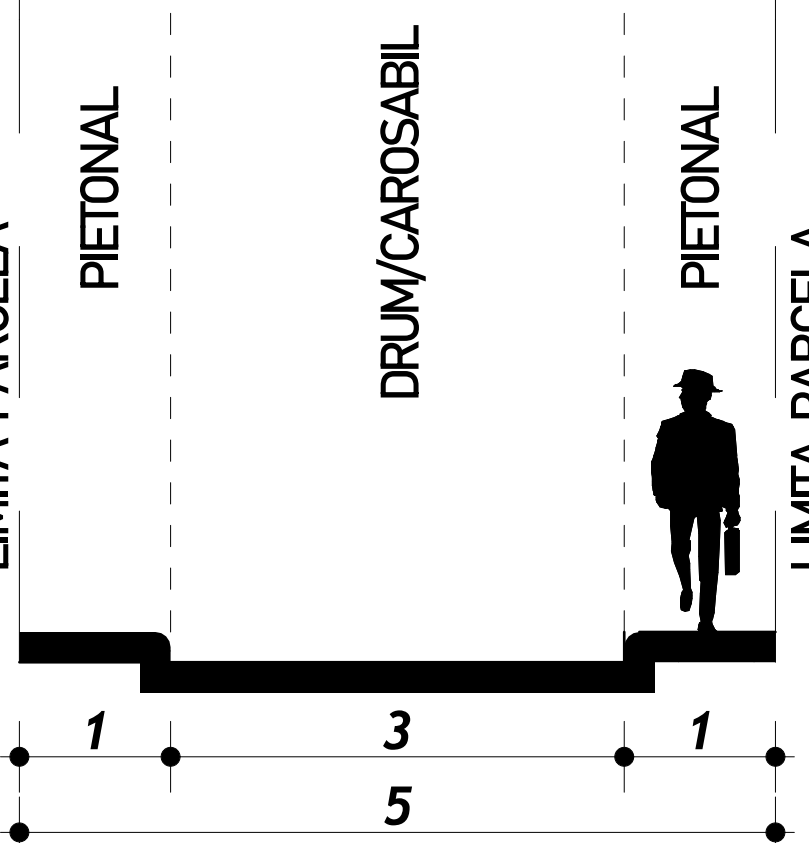
BILANT TERITORIAL INCINTE STUDIATE				
TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN AGRICOL (conform C.F. 335311)	4171	56.23	0	0.00
2 TEREN CURTI CONSTRUCTII (conform C.F.334727)	3247	43.77	0	0.00
3 TEREN CU DESTINATIE REZIDENTIALA	-	-	6789	91.52
4 TEREN PREVAZUT PENTRU SPATII VERZI	-	-	112	1.51
5 TEREN PREVAZUT PENTRU DRUM/TROTUAR/ SPATIU VERDE DE ALINIAMENT	-	-	517	6.97
TOTAL GENERAL	7418	100%	7418	100%

PROFIL TRANSVERSAL 1

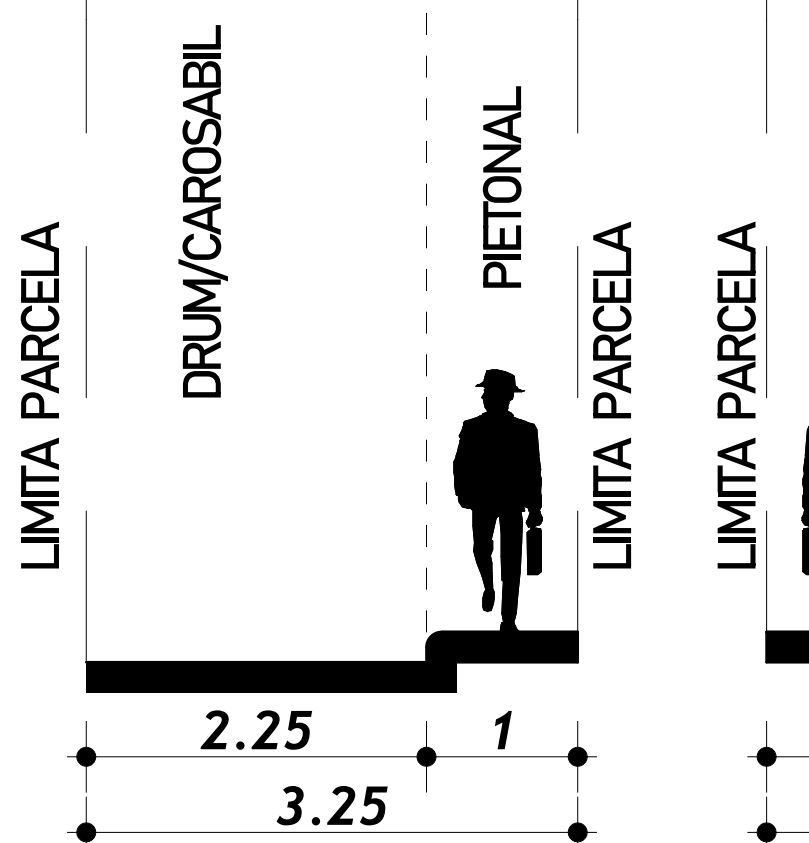
profil preluat si continuat conform P.U.Z aprobat prin H.C.L nr.194/2017



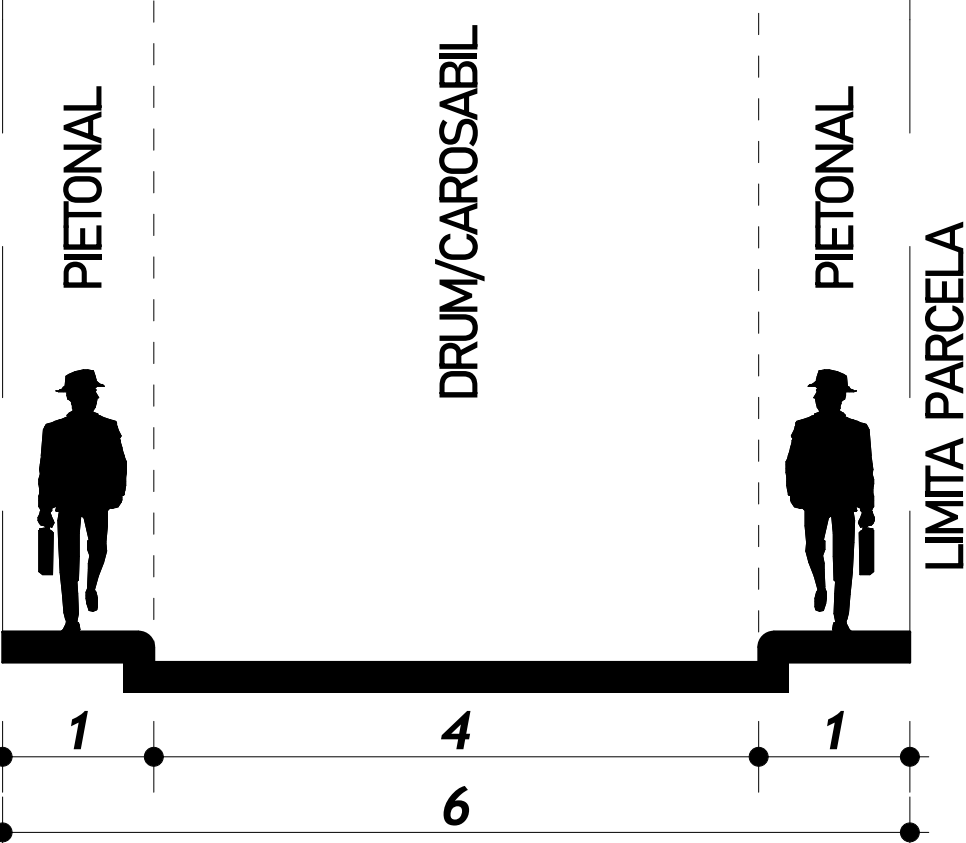
PROFIL TRANSVERSAL 2



PROFIL TRANSVERSAL 3



PROFIL TRANSVERSAL 4



Parcela (334727)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D _(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527628.881	213737.019	23.462
2	527624.708	213713.931	16.958
3	527622.275	213697.148	49.419
4	527671.086	213689.423	26.791
5	527697.509	213684.996	9.471
6	527700.245	213694.063	0.099
7	527700.274	213694.158	11.912
8	527703.800	213705.536	4.101
9	527705.167	213709.402	2.216
10	527705.506	213711.491	0.713
11	527706.144	213712.163	13.513
12	527709.699	213725.200	0.115
13	527709.730	213725.311	81.692

S(334727)=3246.57mp P=240.462m

Parcela (335311)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D _(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
14	527629.832	213741.770	0.759
15	527629.683	213741.026	81.982
16	527710.805	213729.181	0.764
17	527711.009	213729.917	45.350
18	527723.393	213773.543	26.315
19	527697.935	213780.205	6.407
20	527691.736	213781.824	25.351
21	527667.188	213788.154	25.361
22	527642.630	213794.486	36.807
23	527633.981	213758.710	17.441

S(335311)=4171.01mp P=266.536m

334727

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	527628.881	213737.019
2	527624.708	213713.931
3	527622.275	213697.148
4	527671.086	213689.423
5	527697.509	213684.996
6	527700.245	213694.063
7	527700.274	213694.158
8	527703.800	213705.536
9	527705.167	213709.402
10	527705.506	213711.491
11	527706.144	213712.163
12	527709.699	213725.200
13	527709.730	213725.311

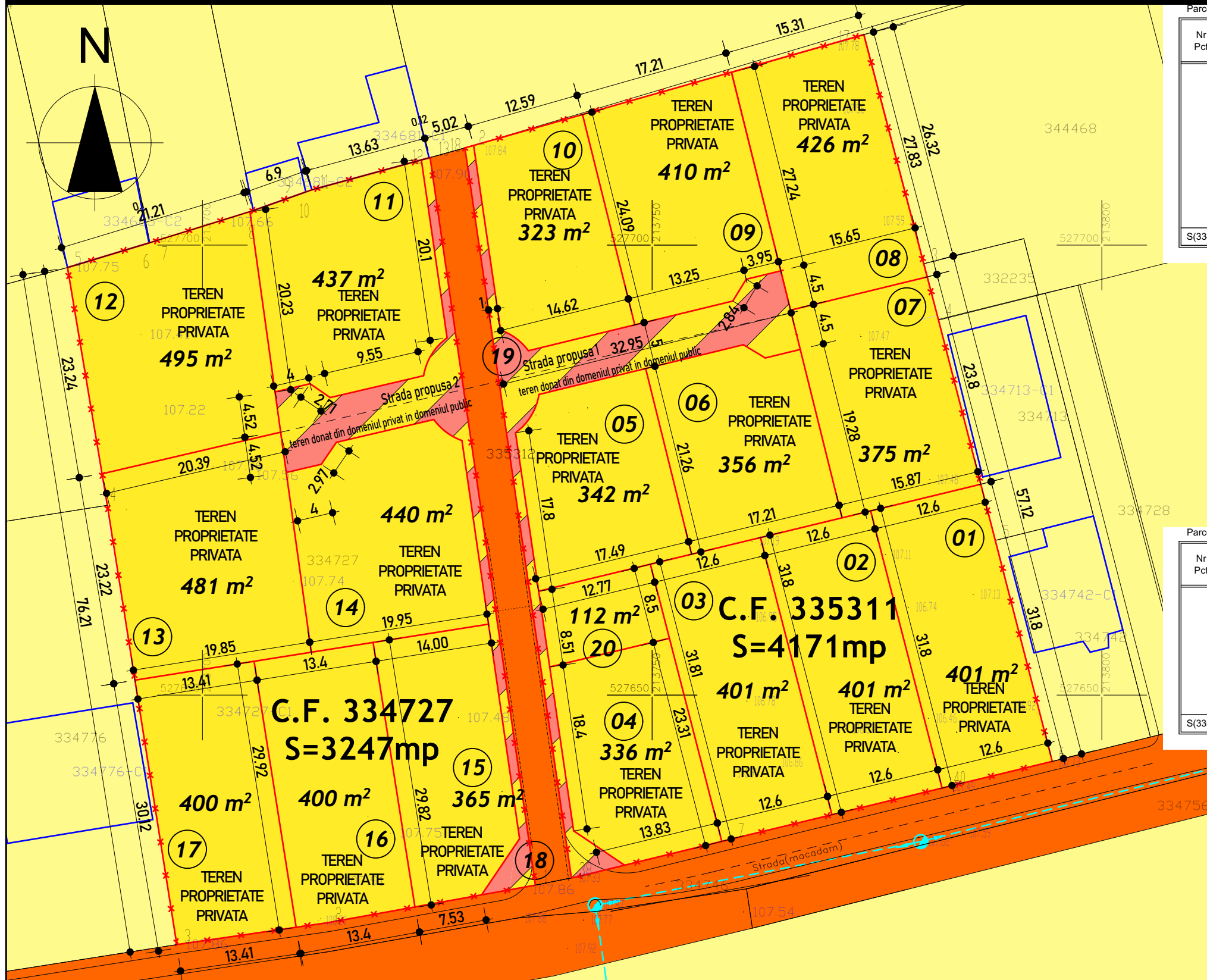
335311

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
14	527629.832	213741.770
15	527629.683	213741.026
16	527710.805	213729.181
17	527711.009	213729.917
18	527723.393	213773.543
19	527697.935	213780.205
20	527691.736	213781.824
21	527667.188	213788.154
22	527642.630	213794.486
23	527633.981	213758.710

REGLEMENTARI-LUCRARI RUTIERE

Verificator	Referat/Expertiza nr./Data	
Expert	Referat nr. din data de	
Proiectant general	Referat de expertiza tehnica nr. din data de	
www.STARCHETTI.com 0738 230 811		Beneficiar:
S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L.		Bradean Cristina, Bodre Valeria, Bodre Ovidiu
Nume		Adresa investitiei:
Semnatura		Judet ARAD Municipiul ARAD
Scara:		Strada Brancoveanu, C.F. 334727, C.F. 335311
1:500		Proiect:
Data:		PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA REZIDENTIALA
2019		Titlu plansa:
Desenat-red		REGLEMENTARI-LUCRARI RUTIERE
		8/2019
		FAZA:
		P.U.Z.
		plansa nr.:
		6

---PLAN URBANISTIC ZONAL---ZONA REZIDENTIALA---



Parcela (334727)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527628.881	213737.019	23.462
2	527624.708	213713.931	16.958
3	527622.275	213697.148	49.419
4	527671.086	213689.423	26.791
5	527697.509	213684.996	9.471
6	527700.245	213694.063	0.999
7	527700.274	213694.158	11.912
8	527703.800	213705.536	4.101
9	527705.167	213709.402	2.216
10	527705.906	213711.491	0.713
11	527706.144	213712.163	13.513
12	527709.699	213725.200	0.115
13	527709.730	213725.311	81.692

S(334727)=3246.57mp P=240.462m

334727

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	527628.881	213737.019
2	527624.708	213713.931
3	527622.275	213697.148
4	527671.086	213689.423
5	527697.509	213684.996
6	527700.245	213694.063
7	527700.274	213694.158
8	527703.800	213705.536
9	527705.167	213709.402
10	527705.906	213711.491
11	527706.144	213712.163
12	527709.699	213725.200
13	527709.730	213725.311

Parcela (335311)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
14	527629.832	213741.770	0.759
15	527629.683	213741.026	81.982
16	527710.805	213729.181	0.764
17	527711.009	213729.917	45.350
18	527723.393	213773.543	26.315
19	527697.935	213780.205	6.407
20	527691.736	213781.824	25.351
21	527667.188	213788.154	25.361
22	527642.630	213794.486	36.807
23	527633.981	213758.710	17.441

S(335311)=4171.01mp P=266.536m

335311

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
14	527629.832	213741.770
15	527629.683	213741.026
16	527710.805	213729.181
17	527711.009	213729.917
18	527723.393	213773.543
19	527697.935	213780.205
20	527691.736	213781.824
21	527667.188	213788.154
22	527642.630	213794.486
23	527633.981	213758.710

LEGENDA

- Beneficiari :**
BRADEAN CRISTINA, BODRE VALERIA, BODRE OVIDIU BENIAMIN
 Judetul Arad, Municipiul Arad
 strada Brancoveanu, f.n.
 c.f.334727 Arad, cad. 334727
 c.f.335311 Arad, cad. 335311
- LIMITE**
- *— Limita de proprietate
 - Limita parcele propuse
 - Limita de proprietate alte parcele existente
- ZONIFICARE FUNCTIONALA / existenta**
- Teren proprietate ramasa privata supus reglementarii P.U.Z.
 - Teren donat din domeniul privat in domeniul public
 - Teren proprietate privata nesupus reglementarii P.U.Z.
- SIMBOLURI**
- 10000m² — Suprafata teren
 - Cote topografice
 - Cladiri existente
 - 334728 — Numar cadastral
 - 108.20 — Cota teren natural
 - Stalp retea LEA

BILANT TERITORIAL INCINTE STUDIATE

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	TEREN PROPRIETATE PRIVATA				
	S aferenta C.F.335311= 4171 mp S aferenta C.F. 334727 = 3247 mp S totala = 7418 mp	7418	100	6901	93.03
2	TEREN PROPUS PENTRU DONARE DOMENIULUI PUBLIC	0	0	517	6.97
TOTAL GENERAL		7418	100%	7418	100%

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Verificator	Referat/Expertiza nr./Data	
Expert	Referat nr. din data de	
Proiectant general	Referat de expertiza tehnica nr. din data de	
www.STARCHETTI.com 0738 230 811 CUI 25140034 J35/363/2009 S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L.	Beneficiari:	pr.nr.:
	Bradean Cristina, Bodre Valeria, Bodre Ovidiu	
	Adresa investitiei:	
	Judet ARAD Municipiul ARAD	8/2019
	Strada Brancoveanu, C.F. 334727, C.F. 335311	FAZA:
	Proiect:	P.U.Z.
	PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA REZIDENTIALA	Titlu plansa:
		plansa nr.:
		7

Scara: 1:500
 Data: 2019

---PLAN URBANISTIC ZONAL---ZONA REZIDENTIALA---

Parcela (334727)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527628.881	213737.019	23.462
2	527624.708	213713.931	16.958
3	527622.275	213697.148	49.419
4	527671.086	213689.423	26.791
5	527697.509	213684.996	9.471
6	527700.245	213694.063	0.099
7	527700.274	213694.158	11.912
8	527703.800	213705.536	4.101
9	527705.167	213709.402	2.216
10	527705.906	213711.491	0.713
11	527706.144	213712.163	13.513
12	527709.699	213725.200	0.115
13	527709.730	213725.311	81.692

S(334727)=3246.57mp P=240.462m

Parcela (335311)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
14	527629.832	213741.770	0.759
15	527629.683	213741.026	81.982
16	527710.805	213729.181	0.764
17	527711.009	213729.917	45.350
18	527723.393	213773.543	26.315
19	527697.935	213780.205	6.407
20	527691.736	213781.824	25.351
21	527667.188	213788.154	25.361
22	527642.630	213794.486	36.807
23	527633.981	213758.710	17.441

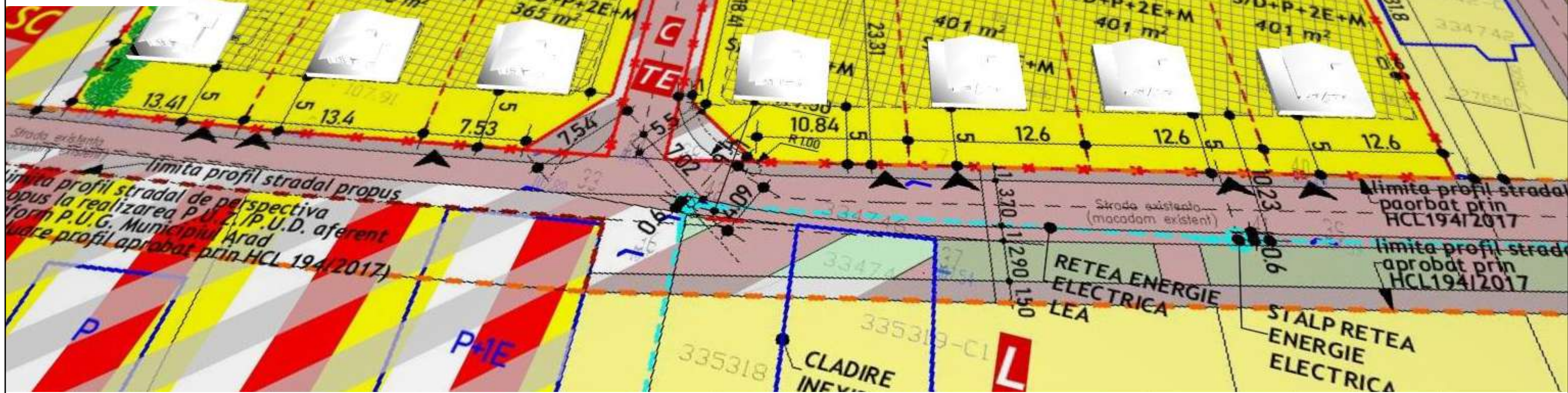
S(335311)=4171.01mp P=266.536m

334727

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	527628.881	213737.019
2	527624.708	213713.931
3	527622.275	213697.148
4	527671.086	213689.423
5	527697.509	213684.996
6	527700.245	213694.063
7	527700.274	213694.158
8	527703.800	213705.536
9	527705.167	213709.402
10	527705.906	213711.491
11	527706.144	213712.163
12	527709.699	213725.200
13	527709.730	213725.311

335311

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
14	527629.832	213741.770
15	527629.683	213741.026
16	527710.805	213729.181
17	527711.009	213729.917
18	527723.393	213773.543
19	527697.935	213780.205
20	527691.736	213781.824
21	527667.188	213788.154
22	527642.630	213794.486
23	527633.981	213758.710



PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA/PROPUNERE VOLUMETRICA

Verificator		Referat/Expertiza nr./Data
Expert		Referat nr. din data de
Proiectant general		Raport de expertiza tehnica nr. din data de
	www.STARCHETTI.com 0738 230 811	Beneficiari:
	CUI 25140034 J35/363/2009	Bradean Cristina, Bodre Valeria, Bodre Ovidiu
	S.C. STARCHETTI&ARTETTI S.R.L.	Adresa investitiei:
		Judet ARAD Municipiul ARAD
		Strada Brancoveanu, C.F. 334727, C.F. 335311
Sef proiect	arh. P. POLIZZI	Scara:
Proiectat	arh. C.T.CHICUDEAN	1:500
Desenat-red	arh. C.T.CHICUDEAN	Data:
		2019
		Titlu plansa:
		PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA/PROPUNERE VOLUMETRICA
		pr.nr.:
		8/2019
		FAZA:
		P.U.Z.
		plansa nr.:
		8