

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT:
p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

Nr. 180/14.05.2020
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
"Construire locuință unifamilială P+1E, copertină auto și împrejmuire",
municipiul Arad, str. Măcieșului, nr. 20, pe parcela identificată prin C.F. nr. 350172 - Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr.31833/13.05.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 31777/A5/13.05.2020, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 31804/A5/13.05.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 08/13.05.2020,

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,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: "Construire locuință unifamilială P+1E, copertină auto și împrejmuire", municipiul Arad, str. Măcieșului, nr. 20, pe parcela identificată prin C.F. nr. 350172 - Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: Bărnăuțiu Octavian Ion și Bărnăuțiu Mihaela;
2. Elaborator: proiectant SC TARA PLAN SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriana Gabriela P Balogh, pr.nr. 132/2019
3. Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin CF nr. 350172 - Arad, are categoria de folosință de curți construcții în intravilan, în suprafață de 1.210mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ

Locuință unifamilială

2.2. Indicatori maximi propuși în incintă

POT max= 40%, CUT max= 1

2.3. Regimul de înălțime maxim propus

Înălțimea maximă a clădirilor P+1E, Hmax=11m

2.4. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Zona de constructibilitate este mai mare decât amprenta construcției propuse cu următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- a) -retragerea minimă față de aliniament (est) = 0m;
- b) -retrageri minime față de limitele laterale
 - la nord – min. 0,00 m posibilitatea construirii pe mezină,
 - la sud – min. 0,00 m, cu posibilitatea construirii pe mezină, și minim 12,30 m pe zona dinspre latura vestică a terenului, conform planșei Reglementări Urbanistice;
- c) -retrageri minime față de limitele posterioare (vest) = min. 0,00m, cu posibilitatea construirii pe mezină, și 20 m pe zona dinspre latura sudică a terenului, conform planșei Reglementări Urbanistice.

2.5. Spații verzi:

Suprafața minimă de spațiu verde amenajat va fi de 245 mp, reprezentând 20,25% din suprafața totală a terenului.

2.6. Parcări:

Numărul locurilor de parcare va fi de minim 2 locuri de parcare pe proprietate.

2.7. Circulații și accese :

Accesul auto și pietonal la incintă se va realiza din strada Măcieșului, aflată în partea de est a amplasamentului.

Strada Măcieșului face legătura între strada Lucernei și strada Arhitect Milan Tabacovici, iar conform extrasului C.F. nr. 351479 - Arad, are o suprafață de 2.376 mp și încadrarea de „teritoriu de stradă”. Actualmente această stradă nu este sistematizată, nefiind reglementat un profil stradal.

Lățimea accesului la incintă va fi de maxim 6,00 m, cu posibilitatea de racordare din orice punct al limitei estice a terenului reglementat.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în Monitorul Oficial nr. 237/29.04.1998.

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

2.8. Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor.

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 beneficiari Bărnăuțiu Octavian Ion și Bărnăuțiu Mihaela și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 31833/13.05.2020

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
"Construire locuință unifamilială P+1E, copertina auto și împrejmuire" ,
municipiul Arad, str. Măcieșului, nr. 20, pe parcela identificată prin C.F. nr. 350172 - Arad

- beneficiar: Bărnăuțiu Octavian Ion și Bărnăuțiu Mihaela
-elaborator: proiectant SC TARA PLAN SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela P Balogh , pr.nr. 132/2019

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin CF nr. 350172 - Arad, are categoria de folosință de curți construcții în intravilan, în suprafață de 1.210mp.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 26171 din 13.04.2020 de către Bărnăuțiu Octavian Ion și Bărnăuțiu Mihaela

- raportul de specialitate nr...../A5/..... 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...../A5/....., conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr...../2020 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 118/28.01.2019, 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 parcelei identificate prin CF nr. 350172 - Arad în zonă de locuințe

Funcțiuni propuse prin PUZ :

Locuință unifamilială

Indicatori maximi propuși în incintă

POT max= 40%, CUT max= 1

Regimul de înălțime maxim propus

Înălțimea maximă a clădirilor P+1E, Hmax=11m

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Zona de construibilitate este mai mare decât amprenta construcției propuse cu următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

-retragerea minimă față de aliniament (est) = 0m;

-retrageri minime față de limitele laterale

- la nord – min. 0,00 m posibilitatea construirii pe mezuină,

- la sud – min. 0,00 m, cu posibilitatea construirii pe mezuină, și minim 12,30 m pe zona dinspre latura vestică a terenului, conform planșei Reglementări Urbanistice;

-retrageri minime față de limitele posterioare (vest) = min. 0,00m, cu posibilitatea construirii pe mezuină, și 20 m pe zona dinspre latura sudică a terenului, conform planșei Reglementări Urbanistice

Spații verzi:

Suprafața minimă de spațiu verde amenajat va fi de 245 mp, reprezentând 20,25% din suprafața totală a terenului.

Parcări :

Numărul locurilor de parcare va fi de minim 2 locuri de parcare pe proprietate.

Circulații și accese :

Accesul auto și pietonal la incintă se va realiza din strada Măcieșului, aflată în partea de est a amplasamentului.

Strada Măcieșului face legătura între strada Lucernei și strada Arhitect Milan Tabacovici, iar conform extrasului C.F. nr. 351479 - Arad, are o suprafață de 2.376 mp și încadrarea de „teritoriu de stradă”. Actualmente această stradă nu este sistematizată, nefiind reglementat un profil stradal .

Lățimea accesului la incintă va fi de maxim 6,00 m, cu posibilitatea de racordare din orice punct al limitei estice a terenului reglementat.

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

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

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități ,pe cheltuiala investitorilor.

P R I M A R
Calin Bibart

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 31804/A5/13.05.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z. şi R.L.U.

"Construire locuinţă unifamilială P+1E, copertină auto şi împrejmuire",
municipiul Arad, str. Măcieşului, nr. 20, pe parcela identificată prin C.F. nr. 350172 - Arad

- beneficiar: Bărnăţiu Octavian Ion şi Bărnăţiu Mihaela
- elaborator: proiectant SC TARA PLAN SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela P Balogh, pr. nr. 132/2019

Încadrarea în localitate

Parcela care face obiectul prezentei documentaţii este amplasată în intravilan, în partea de sud a municipiului Arad, în cartierul Aradul Nou, la capătul străzii Milan Tabacovici, pe vechiul amplasament (parţial) al fostei pepiniere a municipiului Arad.

Conform PUG şi RLU aprobat prin HCLM Arad nr. 502/2018, parcela face parte din UTR. nr. 32: zona gospodărie comunală.

Situaţia juridică a terenului

Beneficiarii terenului înscris în C.F. nr. 350172 Arad sunt Bărnăţiu Mihaela şi Bărnăţiu Octavian Ion.

Situaţia existentă

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin CF nr. 350172 - Arad, are categoria de folosinţă de curţi construcţii în intravilan şi suprafaţă de 1.210mp.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare :

-la nord: terenuri libere de construcţii, care au în curs de elaborare PUZ cu destinaţie rezidenţială - locuinţe unifamiliale, proprietate privată a persoanelor fizice Mang Petru şi Mang Elena.

-la est: strada Măcieşului

-la vest şi sud: teren liber de construcţii, proprietate privată din patrimoniul Municipiul Arad - fosta pepinieră a municipiului Arad.

Descrierea soluţiei propuse

Funcţiuni propuse prin PUZ: locuinţă unifamilială

Indicatori maximi propuşi în incintă

POT max= 40%, CUT max= 1

Regimul de înălţime maxim propus

Înălţimea maximă a clădirilor P+1E, Hmax=11m

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

-retragerea minimă față de aliniament (est) = 0m;

-retrageri minime față de limitele laterale

- la nord – min. 0,00 m posibilitatea construirii pe mezuină,

- la sud – min. 0,00 m, cu posibilitatea construirii pe mezuină, și minim 12,30 m pe zona dinspre latura vestică a terenului, conform planșei Reglementări Urbanistice;

-retrageri minime față de limitele posterioare (vest) = min. 0,00m, cu posibilitatea construirii pe mezuină, și 20 m pe zona dinspre latura sudică a terenului, conform planșei Reglementări Urbanistice

Spații verzi:

Suprafața minimă de spațiu verde amenajat va fi de 245 mp, reprezentând 20,25% din suprafața totală a terenului.

Parcări :

Numărul locurilor de parcare va fi de minim 2 locuri de parcare pe proprietate.

Circulații și accese :

Accesul auto și pietonal la incintă se va realiza din strada Măcieșului, aflată în partea de est a amplasamentului.

Strada Măcieșului face legătura între strada Lucernei și strada Arhitect Milan Tabacovici, iar conform extrasului C.F. nr. 351479 - Arad, are o suprafață de 2.376 mp și încadrarea de „teritoriu de stradă”. Actualmente această stradă nu este sistematizată, nefiind reglementat un profil stradal .

Lățimea accesului la incintă va fi de maxim 6,00 m, cu posibilitatea de racordare din orice punct al limitei estice a terenului reglementat.

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

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

Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatul de Urbanism nr. 118 din 28.01.2019, 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	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	302640930/12.03.2020	28.01.2021
2	Compania de Apă Arad SA	25263/25.11.2019	-
3	Delgaz Grid SA	543/28.11.2019	28.11.2020
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	21073/25.11.2019	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	1126409/19.12.2019	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	1126410/19.12.2019	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	203893/05.12.2019	-
8	PMA, Direcția Edilitară, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre	87190/Z1/25.11.2019	-
10	PMA, Direcția Edilitară, Biroul Spații Verzi, Mediu	87192/Z3/16.12.2019	16.06.2020
12	O.C.P.I. Arad	PV recepție 1033/2019	-
13	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	33180/18800/31.12.2019	31.12.2020

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 28.04.2020, s-a emis Avizul Tehnic nr.

...../.....

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

Arhitect Șef
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
ing. Hoblea Simona

VIZA JURIDICĂ

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de Bărnăuțiu Octavian Ion și Bărnăuțiu Mihaela cu domiciliul în județul Arad, municipiul Arad, strada Aleea Răsăritului, nr.1, bloc 20, ap1 ,înregistrată cu nr.26171 din 13.04.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 08 din 13.05.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
"Construire locuință unifamilială P+1E, copertină auto și împrejmuire" ,
municipiul Arad, str. Măcieșului, nr. 20, pe parcela identificată prin C.F. nr. 350172 - Arad

Inițiator: Bărnăuțiu Octavian Ion și Bărnăuțiu Mihaela

Proiectant: SC TARA PLAN SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Gabriela P Balogh, pr. nr. 132/2019

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

-la nord: terenuri libere de construcții, care au în curs de elaborare PUZ cu destinație rezidențială - locuințe unifamiliale, proprietate privată a persoanelor fizice Mang Petru și Mang Elena.

-la est: strada Măcieșului

-la vest și sud: teren liber de construcții, proprietate privată din patrimoniul Municipiul Arad - fosta pepinieră a municipiului Arad.

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

- UTR nr. 32, subzona GC - subzonă de gospodărie comunală-pepinieră

- regim de construire:

- funcțiuni predominante:

- H max =

- POT max =

- CUT max =

- retragerea minimă față de aliniament =

- retrageri minime față de limitele laterale =

- retrageri minime față de limitele posterioare =

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

- UTR nr. 32;

- regim de construire:

- funcțiuni predominante: zona locuințe;

- H max = Înălțimea maximă a clădirilor P+1E, Hmax=11m

- POT max = 40%;

- CUT max = 1;

- retragerea minimă față de aliniament (est) = 0m;

- retrageri minime față de limitele laterale

- la nord – min. 0,00 m posibilitatea construirii pe mezuină,

- la sud – min. 0,00 m, cu posibilitatea construirii pe mezuină, și minim 12,30 m pe zona dinspre latura vestică a terenului, conform planșei Reglementări Urbanistice;

- retrageri minime față de limitele posterioare (vest) = min. 0,00m, cu posibilitatea construirii pe mezuină, și 20 m pe zona dinspre latura sudică a terenului, conform planșei Reglementări Urbanistice
- circulații și accese:

Accesul auto și pietonal la incintă se va realiza din strada Măcieșului, aflată în partea de est a amplasamentului.

Strada Măcieșului face legătura între strada Lucernei și strada Arhitect Milan Tabacovici, iar conform extrasului C.F. nr. 351479 -Arad, are o suprafață de 2.376 mp și încadrarea de „teritoriu de stradă”. Actualmente aceasta stradă nu este sistematizată, nefiind reglementat un profil stradal.

Lățimea accesului la incintă va fi de maxim 6,00 m, cu posibilitatea de racordare din orice punct al limitei estice a terenului reglementat.

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

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

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.04.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.118 din 28.01.2019, emis de Primarul municipiului Arad

Arhitect-Șef
Arh. Radu Drăgan

red/dact/2ex/HS/DS

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA ARHITECT SEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 31777/A5/13.05.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal – Construire locuință unifamilială P+E, copertină auto și împrejmuire proprietate

Inițiatorul documentației – Bărnăuțiu Mihaela și Bărnăuțiu Octavian Ion

Amplasament – municipiul Arad, str. Măcieșului, nr.20

Proiectant – SC TARA PLAN SRL, proiect nr.132/2019

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

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

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

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

- Prin adresa nr. 33748/24.04.2019, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 14.05.2019 - 23.05.2019, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 14.05.2019 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografiile care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 09.05.2019.

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

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

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ aferent

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUZ :

- urmare cererii depuse de către beneficiar, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 29.07.2019.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 29.07-12.08.2019.

- beneficiarul documentației a amplasat panou pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate, identificate cu CF nr. 331781, CF nr. 350171, CF nr. 352545 Arad și Direcția Patrimoniu.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări cu privire la documentația de urbanism depusă.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUZ, s-a putut începe circuitul legal de avizare.

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate, identificate cu CF nr.331781, CF 350171, CF 352545 – Arad și Direcția Patrimoniu.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces


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

Procesul de informare și consultare a populației s-a desfășurat în conformitate cu etapele și procedurile prevăzute de Ordinul MDRT 2701/2010.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

ARHITECT ȘEF
Arh. Drăgan Radu

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

PROIECTANT GENERAL:  SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-402363	Pr. nr.	132/2019
	Faza:	P.U.Z.
PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160, I.R.C. J02/682/2008 Tel. 0726 375 327	Den. pr.:	„CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, COPERTINA AUTO SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE” Arad, str. Maciesului, nr. 20
	Beneficiari:	BARNUTIU MIHAELA BARNUTIU OCTAVIAN ION

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului: “CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, COPERTINA AUTO SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE”
- Amplasament: jud. Arad, mun. Arad, str. Maciesului, nr. 20
- Beneficiari: BARNUTIU MIHAELA si BARNUTIU OCTAVIAN ION
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.
- Numar proiect: 132/2019

1.2. Obiectul studiului:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor BARNUTIU MIHAELA si BARNUTIU OCTAVIAN ION.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 118/28.01.2019, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în intravilan, în partea de sud a municipiului Arad, în cartier Aradul Nou, la capatul strazii Milan Tabacovici, pe vechiul amplasament (partial) al fostei pepiniere a municipiului Arad.

Amplasamentul studiat are o suprafața de 1.210 mp, identificat prin C.F. nr. 350172 Arad, nr. CAD 350172.

Terenul studiat se afla în proprietatea privată a BARNUTIU MIHAELA si BARNUTIU OCTAVIAN ION, având destinația de curți-construcții.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Construcții noi: imobil locuința unifamilială P+1E, copertina auto, împrejmuire proprietate;
- b) Dotări tehnico-edilitare;
- c) Sistematizare verticală a terenului;
- d) Amenajare zone verzi;
- e) Acces carosabil și pietonal în incintă.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- Nord -proprietate privată, proprietari MANG PETRU și MANG ELENA;
 Est -strada Maciesului;
 Sud -proprietate privată în patrimoniul MUNICIPIULUI ARAD
 Vest -proprietate privată în patrimoniul MUNICIPIULUI ARAD

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Terenul studiat este situat in intravilan, in partea de sud a municipiului Arad, in cartierul Aradul Nou, la capatul strazii Milan Tabacovici, pe vechiul amplasament (partial) al fostei pepiniera a municipiului Arad.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din strada Maciesului, aflata la est de amplasament. Strada Maciesului este, conform extras C.F. nr. 351479 Arad, in suprafata de 2.376 mp, incadrata drept „teritoriu de strada”. Aceasta strada face legatura intre strada Lucernei si strada Arhitect Milan Tabacovici. Din aceasta strada se realizeaza accesul pentru parcele, cu categoria de folosinta curti-constructii, din care o mare parte momentan terenuri virane, la limita vestica, respectiv terenuri virane, la limita estica. Actualmente, strada nu este sistematizata, nefiind reglementat un profil stradal, pe intreaga suprafata de 2 376 mp, conform C.F. nr. 351479 Arad.

Conform P.U.G. si R.L.U. aprobat prin HCLM Arad nr. 502/2018, terenul este amplasat in U.T.R. nr. 32, functiunea existenta a zonei - zona gospodarire comunala.

Folosinta actuala a terenului este curti-constructii, cu destinatia de pepiniera.

Documentatia se întocmește in conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, precum și in conformitate cu H.G. 525/1996 republicata, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANITIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Prezenta lucrare are la baza documentații si acte anterioare acestui studiu, privind informații referitoare la dezvoltarea zonei în cauză. Se menționează:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1995 intocmit de catre „PROIECT ARAD” S.A. Arad, precum si Regulamentul aferent acestuia, aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 89/1997 si 98/1998 si Hotararea nr. 05/2013, privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a P.U.G. si al Regulamentului aferent acestuia;
- Aviz de oportunitate nr. 22/24.05.2019 eliberat de Primaria Mun. Arad;
- Certificat de urbanism nr. 118/28.01.2019, eliberat de catre Primaria Mun. Arad;

In zona studiata exista o documentatie de urbanism in curs de elaborare, pentru terenurile identificate prin C.F. nr. 331778 Arad, C.F. nr 331779 Arad, C.F. nr. 331780 Arad, C.F. nr. 331781 Arad, cu destinatia propusa de zona rezidentiala.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei:

Conform P.U.G. Arad, terenul se afla in intravilanul Municipiului Arad, U.T.R. nr. 32, functiunea existenta fiind zona gospodarire comunala.

Investitia privata propusa se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se afla intr-o zona preponderent rezidentiala, cu constructii de locuinte unifamiliale (P, P+1, P+2, P+2+M), aflate in imediata vecinatate a amplasamentului. Aceasta investitie continua si dezvolta o zona deja existenta de locuire unifamiliala si functiuni complementare.

Constructia nou propusa nu va depasi regimul maxim de inaltime existent in zona, si anume S+P+2E+M, aceasta integrandu-se in ansamblul urban.

Pe parcelele invecinate, pe latura nordica a amplasamentului, se afla terenuri libere de constructii, cu P.U.Z. in curs de elaborare, cu destinatie propusa de zona rezidentiala.

Pe latura sudica si vestica, amplasamentul studiat se invecineaza cu un teren liber de constructii, care se afla in proprietatea privata a Municipiului Arad. Acest teren este parte din fosta pepiniera o Municipiului Arad.

Pe latura estica amplasamentul studiat se invecineaza cu strada Maciesului, actualmente, strada nesistematizata, nefiind reglementat un profil stradal, pe intreaga suprafata de 2 376 mp, conform C.F. nr. 351479 Arad.

La est de proprietate, s-a dezvoltat o zona rezidentiala, cu o suprafata de 37 579 mp, functiunea principala – locuinte individuale, P.O.T. maxim/lot 40,00% , C.U.T. maxim/lot 1,2, regim maxim de inaltime S+P+2E (H max. la cornisa: 11,00 m), a carei documentatie de urbanism, Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent, a fost aprobata prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 10/14.01.2015.

2.2 Incadrarea in localitate:

Amplasamentul studiat este situat in intravilan, in partea de sud a municipiului Arad, in cartier Aradul Nou, la capatul strazii Milan Tabacovici, pe vechiul amplasament (partial) al fostei pepiniera a municipiului Arad.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se va realiza din strada Maciesului.

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

Nord -proprietate privata, proprietari MANG PETRU si MANG ELENA;

Est -strada Maciesului;

Sud -proprietate privata in patrimoniul MUNICIPIULUI ARAD

Vest -proprietate privata in patrimoniul MUNICIPIULUI ARAD

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Folosinta actuala a terenului este de curti-constructii. În prezent, terenul este liber de constructii, avand destinatia de pepiniera.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară în jurul cotei 107,35 NMN, terenul fiind relativ plan.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din strada Maciesului, aflata la est de amplasament.

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

2.4 Circulatia:

Accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din strada Maciesului, aflata la est de amplasament. Strada Maciesului este, conform extras C.F. nr. 351479 Arad, in suprafata de 2.376 mp, incadrata drept „teritoriu de strada”. Aceasta strada face legatura intre strada Lucernei si strada Arhitect Milan Tabacovici. Din aceasta strada se realizeaza accesul pentru parcele, cu categoria de folosinta curti-constructii, din care o mare parte momentan terenuri virane, la limita vestica, respectiv terenuri virane, la limita estica. Actualmente, strada nu este sistematizata, nefiind reglementat un profil stradal, pe intreaga suprafata de 2 376 mp, conform C.F. nr. 351479 Arad.

2.5. Ocuparea terenurilor:

In zona studiata, terenurile au folosinta curti constructii, cu destinatia de pepiniera, respectiv strazile arh. Milan Tabacovici si Maciesului.

Pe parcelele invecinate, pe latura nordica a amplasamentului, se afla terenuri libere de constructii, cu P.U.Z. in curs de elaborare, cu destinatie propusa de zona rezidentiala.

Pe latura sudica si vestica, amplasamentul studiat se invecineaza de asemenea cu un teren liber de constructii, care se afla in proprietatea privata a Municipiului Arad. Acest teren este parte din fosta pepiniera a Municipiului Arad.

Pe latura estica amplasamentul studiat se invecineaza cu strada Maciesului.

În zonă – pe strada Tabacovici, există rețele de transport energie electrică aeriene, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și alimentare cu gaze naturale, urmand ca pentru echiparea edilitara a terenului reglementat prin P.U.Z., aceste retele sa se extinda din strada Tabacovici.

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

Zona nu este inundabilă.

Conform C.F. nr. 350172 Arad, terenul este liber de constructii. Terenul se afla in proprietatea BARNUTIU MIHAELA si BARNUTIU OCTAVIAN ION.

2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfunctionalitatile rezultate in analiza critica a situatiei existente:

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Terenul are momentan destinatia de pepiniera, urmand ca prin prezentul P.U.Z. sa se modifice in zona rezidentiala – locuire unifamiliala.
- Tinand cont de propunerea urbanistica, accesarea proprietatii se va putea realiza printr-o singura latura: de pe latura estica a proprietatii, conform plansa 02 Reglementari Urbanistice. Acest racord la incinta studiata se va amenaja corespunzator functionarii parcelei, ca si locuinta rezidentiala, si anume acces auto si pietonal. Actualmente, strada nu este sistematizata, nefiind reglementat un profil stradal, pe intreaga suprafata de 2 376 mp, conform C.F. nr. 351479 Arad.
- Terenul studiat nu este racordat sau bransat la retele edilitare de apa potabila, canalizare menajera, energie electrica sau gaze naturale. Aceste utilitati se afla in prezent pe strada Tabacovici, urmand ca pentru echiparea edilitara a terenului reglementat prin P.U.Z., aceste retele sa se extinda din strada Tabacovici .

2.7. Echiparea edilitara:

2.7.1. Alimentarea cu apă

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică, prin extinderea rețelei stradale existente pe strada arh. Milan Tabacovici, funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

2.7.2. Canalizare menajeră

Incinta se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, prin extinderea rețelei aflate pe strada arh. Milan Tabacovici, funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

2.7.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale vor fi colectate și deversate în rețeaua existentă stradală, de pe strada arh. Milan Tabacovici. Se va realiza extinderea rețelei de canalizare pluviale până la cea existentă în zona învecinată, funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a imobilului se va face printr-un bransament la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zona, pe strada arh. Milan Tabacovici, aceasta urmand a fi extinsă până la incinta, funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a DelGaz.

Energia termică necesară funcționării locuinței propuse, se va face cu ajutorul unei centrale termice individuale, alimentată cu gaz natural.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face printr-un racord la rețeaua stradală existentă în zona, pe strada arh. Milan Tabacovici, prin cabluri electrice montate subteran până la firida de bransament, amplasată pe limita de proprietate.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune, atât pentru clădire, cât și pentru iluminatul incintei.

Racordarea proprietății la energie electrică se va face funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Enel Distribuție.

2.7.6. Gospodărire comunala

Deseurile menajere produse în imobil vor fi depozitate în europubele amplasate în incinta, de unde vor fi preluate pe baza unui contract de prestări servicii de către firma de salubritate a municipiului Arad.

2.8. Probleme de mediu:

În zonă nu există fond construit care să afecteze cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al râului Mureș. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, de pe strada arh. Milan Tabacovici. Apele pluviale vor fi dirijate către rețeaua publică de canalizare pluvială.

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

2.9. Opțiuni ale populației:

Populația din municipiu nu este afectată de realizarea în zona a imobilului propus cu destinația de locuire unifamilială. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei.

Conform P.U.G. Arad, terenul se află în intravilanul Municipiului Arad, U.T.R. nr. 32, funcțiunea existentă fiind zona gospodărire comunala.

S-a parcurs etapa I și etapa II din procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010, iar documentația disponibilă la Serviciul de Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nicio persoană. Nu au fost înregistrate sesizări cu privire la documentația de urbanism depusă.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Nu au fost finalizate și aprobate alte documentații de urbanism pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

Ridicarea topografică: În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumurile de acces. De asemenea, sunt indicate echipările edilitare existente pe parcelă și în zona studiată. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

Elemente de temă: Tema de proiectare solicită amenajarea unei incinte cu destinația de locuire rezidențială, unifamilială, care să cuprindă imobilul propriu-zis, zone verzi, platforma de parcare descoperită/acoperită, carport, garaj, dotări tehnico-edilitare, împrejmuire.

Funcțiunea propusă este cea de locuire rezidențială, unifamilială, funcțiune predominantă în zona.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Arad:

Terenul studiat este situat în intravilan, în partea de sud a municipiului Arad, în cartierul Aradul Nou, la capatul străzii Milan Tabacovici, pe vechiul amplasament (parțial) al fostei pepiniere a municipiului Arad.

Conform P.U.G. Arad, terenul se află în intravilanul Municipiului Arad, U.T.R. nr. 32, funcțiunea existentă fiind zona gospodărire comunala.

În zona studiată există o documentație de urbanism în curs de elaborare, pentru terenurile identificate prin C.F. nr. 331778 Arad, C.F. nr. 331779 Arad, C.F. nr. 331780 Arad, C.F. nr. 331781 Arad, cu destinația propusă de zona rezidențială.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de campie. Terenul este relativ plan. La momentul de fata, amplasamentul este un teren viran, liber de constructii. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la strada Maciesului.

Se propune un regim maxim de inaltime de P+1E, inaltime maxima la coama 11,00 m. Cota terenului sistematizat va fi maxim 107,95 NMN. Inaltimea maxima la coama a constructiei propuse va fi de 118,95 NMN.

Zona de construibilitate este mai mare decat amprența constructiei propuse cu urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate:

- Nord: min. 0,00 m posibilitatea construirii pe mezuina
- Sud: min. 0,00 m, cu posibilitatea construirii pe mezuina, si minim 12,30 m pe zona dinspre latura vestica a terenului, conform plansa Reglementari Urbansitice.
- Est: min. 0,00 m aliniament la frontul stradal
- Vest: min 0,00 m, cu posibilitatea construirii pe mezuina, si 20 m pe zona dinspre latura sudica a terenului, conform plansa Reglementari Urbansitice.

Pe parcelele invecinate nu exista constructii.

In cazul construirii mai multor corpuri de cladiri independente pe parcela reglementata, distanta dintre acestea va fi cel puțin jumătate din inaltimea celei mai inalte cladiri.

Prin reglementările urbanistice, zona studiată nu va schimba caracterul reliefului natural.

3.4. Modernizarea circulatiei:

In Nomenclatorul strazilor din mun. Arad, strada MACIESULUI apare evidentiata la pozitia nr. 681 si este localizata in cartierul Muresel.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din strada Maciesului, aflata la est de amplasament. Strada Maciesului este, conform extras C.F. nr. 351479 Arad, in suprafata de 2.376 mp, incadrata drept „teritoriu de strada”. Aceasta strada face legatura intre strada Lucernei si strada Arhitect Milan Tabacovici. Din aceasta strada se realizeaza accesul pentru parcele, cu categoria de folosinta curti-constructii, din care o mare parte momentan terenuri virane, la limita vestica, respectiv terenuri virane, la limita estica. Actualmente, strada nu este sistematizata, nefiind reglementat un profil stradal, pe intreaga suprafata de 2 376 mp, conform C.F. nr. 351479 Arad.

Prin prezenta documentatie s-a facut o propunere preliminara privind profilul stradal al strazii Maciesului, conform plansei 02 A – Reglementari Urbanistice, putand ca acesta sa fie actualizat in functie de alte solutii urbanistice in curs de elaborare, concomitent cu prezentul P.U.Z.

Prin prezenta documentatie se propune realizarea unui acces auto si pietonal pe proprietate din strada Maciesului, avand latimea de maxim 6,00 m, care se poate racorda in orice punct al limitei estice a terenului reglementat.

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

Locurile de parcare necesare functiunii propuse vor fi amenajate pe proprietate.

Vor fi amenajate minim 2 locuri de parcare pe proprietate, prin intermediul unui carport, platforma descoperita/acoperita, sau garaj, care vor fi accesate direct de pe latura estica, de pe strada Maciesului.

Execuția lucrărilor:

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

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului carosabil si pietonal din strada Maciesului la incinta va fi suportat de către beneficiar.

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

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei cladiri P+1E, destinata locuirii rezidentiale, unifamiliale, cu amenajarile aferente, conform plansei Reglementari Urbanistice.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) Constructii noi: imobil locuinta unifamiliala P+1E, copertina auto, imprejmuire proprietate, prin schimbare de destinatie
- b) Extindere retele tehnico edilitare pana la incinta
- c) Sistemalizare verticala a terenului si amenajare zone verzi
- d) Racord la strada Maciesului privind realizarea accesului auto si pietonal in incinta

Zona studiată are suprafața de **13.300 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil si pietonal din strada Maciesului, în incinta reglementată, prin realizarea unui racord auto corespunzator functionarii si anume intrare si iesire de pe proprietate.

Totodata se doreste extinderea retelelor de utilitati existente pe strada arh. Milan Tabacovici pana la amplasamentul studiat.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **1.210 mp** si reprezinta terenul in proprietate privata a BARNUTIU MIHAELA si BARNUTIU OCTAVIAN ION. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea de destinatie a terenului si realizarea unei cladiri in regim de inaltime P+1E destinata locuirii unifamiliale. Prezentul P.U.Z. propune reglementarea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, retrageri minime obligatorii a constructiilor noi propuse pe amplasament, cat si stabilirea solutiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investitiei, asigurarea accesului la teren, realizarea imprejmuirii proprietatii.

Nu sunt propuse zonificari ale terenului, acesta fiind destinat unei singure functiuni, cea de locuire rezidentiala, unifamiliala, cu amenajarile aferente: carport, platforme acoperite/descoperite, garaj, echipare tehnico – edilitara, spatii verzi amenajate, imprejmuire proprietate.

Constructii propuse:

A. Imobil locuinta rezidentiala, unifamiliala P+1E

Sc = aprox. 484,00 mp

Sd = aprox. 968,0 mp

Cladirea propusa va avea destinatia locuire rezidentiala, unifamiliala.

Se propune un regim de inaltime a imobilului propus de P+1E, inaltime maxima la coama 11,00 m.

Amplasarea noii constructii propuse in cadrul zonei de construibilitate va fi caracterizata de un paralelism cu strada Maciesului, aflata in partea estica a parcelei studiate, precum si fata de celelalte laturi ale proprietatii (proprietatea avand o forma dreptunghiulara, cu laturile de aprox. 24 x 50 m).

Constructia propusa va avea un regim de inaltime P+1E, fiind organizata astfel:

- Parter – spatii locuire, carport, imprejmuire;
- Etaj I – spatii locuire.

Noua constructie va contine exclusiv spatii de locuire unifamiliala.

Constructia va avea structura de rezistență realizată din zidarie portanta cu stalpisori beton armat, cu inchideri exterioare din zidarie BCA sau caramida cu goluri verticale. Aceasta va avea gradul de rezistentă la foc I-II.

B. Parcari

Locurile de parcare necesare functiunii propuse vor fi amenajate pe proprietate.

Vot fi asigurate minim 2 locuri de parcare pe proprietate, prin intermediul unui carport, platforma descoperita/acoperita sau garaj, care vor fi accesate direct de pe latura estica, de pe strada Maciesului.

C. Platforma carosabila

Accesul auto si pietonal in incinta se propune a se realiza din strada Maciesului, de pe latura estica a amplasamentului. Accesul pana la amplasament, respectiv pana la obiectivul propus, a autospecialelor de interventie in caz de incendiu se poate realiza din strada Maciesului, pe latura estica a amplasamentului studiat.

D. Platforma menajera

Deseurile menajere produse in imobil vor fi depozitate in europubele amplasate pe o platforma gospodareasca imprejmuita, in incintă, de unde vor fi preluate de catre firma de salubritate a municipiului Arad.

Se va tine cont de respectarea articolului 4 din Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

E. Spatii verzi

Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunea propusa pe amplasament si anume:

- Pentru imobilul propus se estimeaza ca si utilizatori un numar de 5 persoane;
- Spatiul verde propus este de 245, mp, adica un procent de 20,25% din suprafata terenului.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATA 13.300 mp

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	TEREN VIRAN	6233,00	46,87	5023,00	37,77
2	LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	3958,00	29,75	4442,00	33,39
3	TEREN TERITORIU DE STRADA	2376,00	17,87	2376,00	17,87
4	CAI DE COMUNICATII RUTIERE-CAROSABILE	640,00	4,82	640,00	4,82
5	ZONE PIETONALE - TROTUARE	93,00	0,69	93,00	0,69
6	ZONE VERZI AMENAJATE - propus	-	0,00	245,00	1,84
7	PLATFORME CAROSABILE,PIETONALE SI PARCAJE - propus	-	0,00	481,00	3,62
TOTAL GENERAL		13.300,00	100	13.300,00	100

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 1.210 mp

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	TEREN VIRAN	1.210	100	-	-
2	ZONA LOCUINTA UNIFAMILIALA	-	-	484	40,00
3	PLATFORME CAROSABILE, PIETONALE SI PARCAJE	-	-	481	39,75
4	ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	245	20,25
TOTAL GENERAL		1.210	100	1.210	100

INDICATORI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	40,00 %

02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,00
-----	--	------	------

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad	Intravilanul Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, BARNUTIU MIHAELA si BARNUTIU OCTAVIAN ION - CF nr. 350172 Arad, S = 1.210,00 mp	

3.5.1. Sistematizare verticala:

Nivelmentul terenului natural se desfășoară în jurul cotei 107,35 NMN, terenul fiind relativ plan. Cota $\pm 0,00$ este prevăzută la +108,40 NMN, iar CTS la +107.95 NMN.

Locurile de parcare necesare funcțiunii propuse vor fi amenajate pe proprietate.

Vor fi amenajate minim 2 locuri de parcare pe proprietate, prin intermediul unui carport, platforma descoperita/acoperita sau garaj, care vor fi accesate direct de pe latura estica, de pe strada Maciesului.

3.5.2. Criterii compozitionale si functionale:

Se propune realizarea unei construcții cu regim de înălțime P+1E și o înălțime maximă la coama de 11,00 m. În zona studiată, în imediată vecinătate a amplasamentului, se afla construcții cu un regim de înălțime maxim S+P+2E. Construcția propusă se încadrează într-un perimetru construibil conform planșei Reglementari Urbanistice. Amplasarea noii construcții propuse în cadrul zonei de construibilitate va fi caracterizată de un paralelism cu strada Maciesului, pe latura estica, precum și față de toate celelalte laturi ale proprietății. Se propune realizarea unei zone verzi amenajate pe latura sud-vestica a amplasamentului.

Orientarea principalelor spații functionale din imobilul propus este spre est, sud și vest.

Fatadele laterale și posterioare ale construcției propuse vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fatada principală. Materialele și finisajul exterior va fi de bună calitate.

3.5.3. Regimul de aliniere:

Zona de construibilitate propusă va fi amplasată față de limitele terenului la:

- Nord: min. 0,00 m cu posibilitatea construirii pe mezuina
- Sud: min. 0,00 m cu posibilitatea construirii pe mezuina, și la minim 12,30 m în zona dinspre latura vestica, conform planșă Reglementari Urbanistice.
- Est: aliniament la strada Maciesului
- Vest: min. 0,00 m față de limita posterioară a proprietății, și minim 20 m în zona dinspre latura sudica a proprietății, conform planșă Reglementari Urbanistice.

3.5.4. Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcția propusă este P+1E, cu înălțimea maximă la coama de **11,00 m** față de cota $\pm 0,00$.

Cota terenului sistematizat și a parterului va fi maxim 108,40 NMN. Înălțimea maximă la coama a construcției propuse în cote NMN va fi **118,95 NMN**.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

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

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

Prin soluția de arhitectură prefigurată încă de la faza P.U.Z., se estimează și recomandă încadrarea construcției într-un P.O.T. de maxim 40,00%.

3.5.6. Plantatii:

Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunile propuse pe amplasament, conform HG 525/1996, si anume:

- Pentru imobilul propus se estimeaza ca si utilizatori un numar de 5 persoane;
- Spatiul verde propus este de 245,00 mp, adica un procent de 20,25% din suprafata terenului.

Zona verde amenajata propusa prin prezentul proiect este de 245 mp, adica 20,25% din suprafata totala a terenului, suprafata ce acopera necesarul de spatiu verde aferent destinatiei de locuire rezidentiala, unifamiliala.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila:

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică, prin extinderea rețelei stradale existente pe strada arh. Milan Tabacovici, funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

Astfel pentru obiectivul studiat se propune o conductă din polietilenă DN 63mm care va prelua necesarul de apă din aducțiunea de pe strada arh. Milan Tabacovici.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatori din incinta zonei studiate se va realiza printr-o conductă de distribuție din polietilenă PE-ID DN 63mm montată subteran pe marginea drumului de acces către parcele, în zona frontului stradal, în zona carosabila.

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

Se vor respecta condițiile impuse prin Aviz nr. 25263/25.11.2019 - Compania de Apa Arad S.A.

3.6.2.. Canalizare menajeră

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, prin extinderea rețelei aflate pe strada arh. Milan Tabacovici, funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

Pentru racordul la canalizarea stradala se propune montarea unei conducte din PVC-KG D.200.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

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

Conductele de canalizare menajeră de la exterior vor fi din tuburi din PVC SN 4 pentru scurgere, cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare, montate îngropat în pământ sub adâncimea de îngheț, pe un strat de nisip de 10 cm grosime, după care se vor acoperi cu un strat de nisip de 10 cm grosime. Pământul de acoperire se va compacta cu maiul de mână în straturi succesive.

În limita de proprietate a imobilului, se vor monta cămine pentru inspecție și curățire, din polietilenă sau PVC, cu capace și ramă din fontă necarosabile și/sau carosabile, în funcție de zona de amplasare. Panta cu care se vor monta conductele de la exterior va fi în funcție de dimensiunile acestora.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădire, considerata apa pluviala conventional curata.

Apele pluviale vor fi tratate astfel:

-apa pluviala curata de pe invelitoarea cladirii va fi colectata si transportata printr-o retea separata pana la caminul de racord propus

Apele pluviale vor fi deversate in reseaua existenta stradala, de pe strada arh. Milan Tabacovici. Se va realiza extinderea retelei de canalizare pluviale pana la cea existenta in zona invecinata, functie de punctul de vedere si solutia tehnica a Companiei Apa Arad.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a imobilului se va face printr-un bransament la reseaua de distributie a gazelor naturale existenta in zona, pe strada arh. Milan Tabacovici, aceasta urmand a fi extinsa pana la incinta, functie de punctul de vedere si solutia tehnica a DelGaz.

Se vor respecta conditiile impuse prin Aviz nr. 543/28.11.2019 - DelGaz Grid S.A.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrică

In apropierea zonei studiate exista linie electrica de tensiune medie.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se propune a se face de la rețeaua de distribuție de energie electrică aeriană de joasa tensiune.

Alimentarea casei cu energie electrică, se va face cu cabluri tip CYAbY pozat îngropat în șanț și în tuburi de protecție din PVC tip greu la subtraversări de căi de acces.

Cablurilor vor fi pozate in profil „m” în zona spațiilor verzi sau „t” la traversarea aleilor carosabile, după caz.

Toate lucrarile se vor realiza conform avizelor de racordare emise de Enel Distributie SA, de catre entitati atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calității.

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

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Se vor respecta conditiile impuse prin Avizul nr. 302640930/12.03.2020. - E-nel Distributie Banat.

3.6.6. Gospodarie comunală:

Deseurile menajere produse in imobil vor fi depozitate in europubele in incintă, de unde vor fi preluate de catre firma de salubritate a municipiului Arad.

Se va tine cont de respectarea articolului 4 din Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

3.6.7. Transport in comun, parcaje:

Conform HG 525/1996, se vor amenaja minim 2 locuri de parcare.

In zona exista transport in comun,pe Calea Timisorii.

3.7. Protectia mediului:

Functiunea propusa prin PUZ – locuire rezidentiala, unifamiliala– nu este poluanta.

Singurele elemente poluante pot proveni in timpul executiei lucrarilor, de la modul de depozitare a deseurilor din constructii si de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere de la utilajele din incinta, pe perioada executiei.

Pentru prevenirea acestor poluări accidentale se vor lua măsurile corespunzătoare și anume:

- Deseurile din construcții vor fi depozitate în europubele amplasate în incintă, de unde vor fi preluate pe baza unui contract de prestări servicii de către firma de salubritate a municipiului Arad;

- conform Agenția pentru Protecția Mediului Arad, Adresa nr. 21073/25.11.2019, planul "PUZ și RLU - Construire locuință unifamilială P+1E, copertină auto și împrejmuire proprietate" nu este necesară obținerea avizului de mediu.

Modul de integrare a investiției în zonă:

Funcțiunea propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se află într-o zonă preponderent rezidențială, cu construcții de locuințe individuale (locuințe individuale cu regim de înălțime maxim S+P+2E). Această investiție continuă și dezvoltă o zonă deja existentă de locuire rezidențială, unifamilială.

Un avantaj în reprezintă infrastructura rutieră existentă în zonă. Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Arad, într-o zonă cu drumuri carosabile asfaltate – strada arh. Milan Tabacovici. Totodată, în imediată apropiere a amplasamentului reglementat există și celelalte dotări tehnico-edilitare, de tipul rețele de gaz natural, apă potabilă și canalizare, telecomunicații.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților:

În ceea ce privește realizarea accesului pe terenul reglementat, se propune racordarea acestuia la strada Maciesului, pe latura estică a proprietății.

Totodată, accesul până la amplasament, respectiv până la obiectivul propus, a autospecialelor de intervenție în caz de incendiu se poate realiza din strada Maciesului, pe latura estică a amplasamentului studiat.

În ceea ce privește asigurarea utilitatilor, acestea vor fi extinse din strada arh. Milan Tabacovici, până la amplasamentul reglementat.

3.9. Obiective de utilitate publică:

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publică.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren:

În zona studiată există următoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate publică de interes local aflate în proprietatea Municipiului Arad, respectiv a Statului Roman – drumuri, alei, spații verzi, trotuare;
- terenuri proprietate privată de interes local – teren viran (parte din fosta pepinieră a Municipiului Arad), identificat prin C.F. nr. 350171 Arad;
- terenuri proprietate privată aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice – parcele private de teren cu construcții - case individuale, anexe și garaje.

3.9.2. Circulația terenurilor:

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt propuse schimburi de teren.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrisura în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale PUG Arad.

Conform P.U.G. și R.L.U. aprobat prin HCLM Arad nr. 502/2018, terenul este amplasat în U.T.R. nr. 32, funcțiunea existentă a zonei - zonă gospodărire comună.

Prevederile actualului PUZ propun schimbarea destinației terenului în funcțiunea dominantă de **locuire rezidențială, unifamilială**.

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

- Realizarea unei locuințe unifamiliale corelată cu vecinătățile, cu amenajările aferente, **prin schimbare de destinație**;
- Reglementarea procentului de ocupare și a coeficientului de utilizare a terenului;
- Reglementarea regimului de înălțime;
- Reglementarea retragerilor minime obligatorii;
- Realizarea accesului pe amplasament;
- Realizarea echipării cu utilități a incintei și anume: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, racord la rețeaua de canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu gaze naturale, prin extinderea rețelelor existente pe strada arh. Milan Tabacovici până pe amplasament.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

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

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafețe de teren viran și sistematizarea și reglementarea accesului la zona studiată.
- se propune sistematizarea terenului din punct de vedere al utilitatilor, ceea ce crește calitatea terenurilor învecinate și a zonei.

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


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

- aprobarea PUZ prin H.C.L.M.;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea branșamentelor la rețele tehnico-edilitare.

Intocmit,
arh. Andreea TUTU

Urbanism:
arh. Doriană **BALOGH** **RUR - D,E**



	PROIECTANT GENERAL: SC TARA PLAN SRL Arad, str. T.Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-414060	Pr. nr.	132/2019
	PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160, I.R.C. J02/682/2008 Tel. 0726 375 327	Faza: P.U.Z. Den. pr.: „CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, COPERTINA AUTO SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE, Arad, str. Maciesului, nr. 20 Beneficiari: BARNUTIU MIHAELA si BARNUTIU OCTAVIAN ION	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

"CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, COPERTINA AUTO SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE"

jud. Arad, mun. Arad, str. Maciesului, nr. 20

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptii cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ - 1.210 mp conform Extras CF.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor.

Planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentatie de urbanism cu **caracter de reglementare** care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreaga proprietate studiată.

Regulamentul local de urbanism se constituie in **ACT DE AUTORITATE** al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul PUZ.

Dacă prin prevederile unor documentatii de urbanism- Planuri urbanistice de detaliu- pentru parti componente ale proprietății studiate se schimbă concepția generala care stă la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat, este necesara modificarea Planului Urbanistic Zonal conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic zonal si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobate pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționalizare al investitiei "CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, COPERTINA AUTO SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE" mun. Arad, str. Maciesului, nr. 20, amplasata pe parcela identificata cadastral:

- CF nr. 350172 Arad, nr. topografic 350172, S = 1.210 mp

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau in principal:

- legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;
- norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor, etc.

Baza legala a elaborarii RLU:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Legea nr.219/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.81/2011 privind trecerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliara din subordinea Ministerul Administrației și internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și turismului , precum și pentru modificarea unor acte normative

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGLAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism stabileste conditiile de autorizare a executarii lucrarilor de constructii pana la aprobarea planurilor urbanistice generale si a regulamentelor aferente acestora.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul ce face obiectul PUZ.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din:

- **Zona studiată** are suprafața de **13.300 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la
 - amenajarea accesului carosabil și pietonal din strada Maciesului, în incinta reglementată, prin realizarea unui racord auto între platforma existentă, proprietate a municipiului Arad, și incinta proprietate privată a BARNUTIU MIHAELA și BARNUTIU OCTAVIAN ION
 - Totodată se dorește extinderea rețelelor de utilități existente pe strada arh. Milan Tabacovici, până la amplasamentul studiat.
- **Zona propusă spre reglementare** are suprafața de **1.210 mp** și reprezintă terenul în proprietate privată a BARNUTIU MIHAELA și BARNUTIU OCTAVIAN ION. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea de destinație a terenului și realizarea unei clădiri în regim de înălțime P+1E destinată locuirii unifamiliale. Prezentul P.U.Z. propune reglementarea procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, retrageri minime obligatorii a construcțiilor noi propuse pe amplasament, rezolvarea circulațiilor în incintă, stabilirea de reglementări privind parcarile, spațiile verzi aferente funcțiunii propuse, cât și stabilirea soluțiilor privind asigurarea utilităților necesare investiției. Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea de locuire unifamilială, cu amenajările aferente: carport, platforme acoperite/descoperite, echipare tehnico – edilitară, spații verzi amenajate, împrejmuire proprietate.

Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent (R.L.U.) cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în incintă.

Zonificarea funcțională a incintei studiate a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic zonal.

Impartirea teritoriului în unități funcționale a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE care cuprinde zonificarea cu delimitările unităților și subunităților funcționale, precum și notațiile aferente acestora.

Unitatea funcțională cuprinde o suprafață a teritoriului zonei studiate cu o funcțiune predominantă sau cu caracteristici morfologice unitare. Într-o unitate funcțională există, de regulă, subunități funcționale – terenuri identificate prin funcțiuni urbanistice diferite - compatibile compozitional și ca funcționalitate la unitățile din care fac parte, dar și în ansamblu.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **act de autoritate** al administrației publice locale.

Planul urbanistic zonal "CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, COPERTINA AUTO SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE", jud. Arad, mun. Arad, str. Maciesului, nr. 20, impreuna cu RLU aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul situat in intravilanul municipiului Arad, parcela identificata prin C.F. nr. 350172 Arad.

În continuare prezentul RLU va face referiri la articolele corespondente ale RGU, conform specificului investiției și a condițiilor funcționale și de amplasare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Nu este cazul.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

ART. 2 Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
- (2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea delimitate pe fiecare judet prin hotarare a Consiliului Judetean cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Expunerea la riscuri naturale este redusa prin:

- Existenta digului de-a lungul cursului Raului Mures in municipiul Arad
- Riscul seismic este acoperit prin calculul seismic al constructiilor, adaptat la zonarea seismica a Romaniei
- Nu exista alunecari de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale in zona.

Avand in vedere lipsa riscurilor naturale sau acoperirea lor prin masuri de proiectare specifice se permite autorizarea executarii constructiilor in incinta.

ART. 3 Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, cailor

de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

- (2) Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (3) Categoriile de riscuri tehnologice, in sensul prezentului regulament, o constituie:
- zonele de servitute, de siguranta si de protectie ale instalatiilor tehnico-edilitare si cailor de comunicatii (rutiere, aeriene, feroviare) conform avizelor emise de catre autoritatile competente in autorizarea executarii constructiilor si emiterea avizelor.
 - Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament.

ART. 4 Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Sunt permise constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.
- (2) Sunt interzise orice constructii care, prin dimensiuni, destinatie sau amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.
- (3) Asigurarea echiparii edilitare, in sensul prezentului regulament, o constituie extinderea retelelor edilitare si a acceselor auto si pietonale pe terenul reglementat prin PUZ, extindere realizata pe terenuri proprietate publica.
- (4) Amenajarea accesului auto si pietonal pe teren din strada Maciesului pana la amplasament, respectiv extinderea retelelor edilitare din strada arh. Milan Tabacovici pana la amplasament, se va realiza din fonduri private ale beneficiarului PUZ.

ART. 5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform P.U.G. Arad, terenul se afla in intravilanul Municipiului Arad, U.T.R. nr. 32, functiunea existenta fiind zona gospodarie comunala.

Prin prezentul P.U.Z. se schimba functiunea existenta a terenului din zona gospodarie comunala in zona rezidentiala, locuire unifamiliala.

Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit dintr-o singura unitate functionala:

L – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUINTA UNIFAMILIALA

ART. 6 Procentul de ocupare al terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație.

(2) Pentru L – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUINTA UNIFAMILIALA s-au stabilit următorii indici urbanistici:

$$P.O.T. = S.C./S.teren \times 100 = \text{maxim } 40,00\%$$

$$C.U.T. = S.C.D./S. Teren = \text{maxim } 1,00$$

(3) Regim de înălțime propus:

$$P+1E, H \text{ maxim coama} = 11,00 \text{ m (maxim } +118,95 \text{ NMN)}$$

ART. 7 Lucrari de utilitate publica

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publică.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

ART. 8 Orientarea fata de punctele cardinale

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic).

Conform RGU anexa 3 pct. 3.9. pentru construcțiile de locuințe se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

ART. 9 Amplasarea fata de drumuri publice

Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat în zona de protecție și de siguranță a drumului public. Strada Maciesului se află la est de terenul studiat.

ART. 10 Amplasarea fata de aeroporturi

Amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautică civilă.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor cuprinse în avizul nr. 33180/18800/31.12.2019, emis de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară în jurul cotei 107,35 NMN, terenul fiind relativ plan.

Înălțimea maximă absolută a construcțiilor propuse pe amplasamentul reglementat prin PUZ va fi de +118,95 NMN.

ART. 11 Amplasarea fata de aliniament

Regimul de aliniere a construcției față de domeniul public – strada Maciesului – este de minim 0,00 m. Construcția va fi retrasă față de frontul stradal (latura estică a amplasamentului) cu minim 0,00 m.

ART. 12 Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului constructibil, conform planșa Reglementări Urbanistice 02A:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- c) Distanța minimă față de limita posterioară de proprietate (latura vestică) va fi de minim 0,00 m înspre limita nordică și de minim 20 m înspre latura sudică a terenului.
- d) Distanța minimă față de limita de proprietate sudică va fi de minim 0,00 m, cu posibilitatea construirii pe mezuina și de minim 12,30 m înspre latura vestică a terenului.
- e) Distanța minimă față de limita de proprietate estică va fi minim 0,00 m, cu posibilitatea construirii la frontul stradal.
- f) Distanța minimă față de limita de proprietate nordică va fi minim 0,00 m, cu posibilitatea construirii pe mezuina.
- g) În cazul construirii mai multor corpuri de clădiri independente pe parcela reglementată, distanța dintre acestea va fi cel puțin jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ART. 13 Accese carosabile

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul auto și pietonal pe amplasament se va realiza din strada Maciesului, de pe latura estică a amplasamentului.

Realizarea accesului auto pe proprietate din strada Maciesului va avea latimea de maxim 6,00 m, cu posibilitatea de racordare in orice punct al limitei estice a terenului reglementat.

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

La amenajarea accesului, se vor respecta condițiile din

Aviz nr. 203893/05.12.2019 - Inspectoratul de Politie Judetean Arad, Serviciul Rutier

Avizul nr. 87190/Z1/25.11.2019 - Directia Edilitara - Serviciul Intretinere si Reparatii Cai de Comunicatii Terestre - Primaria Municipiului Arad

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului carosabil din strada Maciesului la incinta, va fi suportat de către beneficiarul P.U.Z.-ului.

ART. 14 Accese pietonale

Se va asigura acces pietonal pe proprietate din strada Maciesului, aflata la est de terenul studiat.

Accesul va fi conformat astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului pietonal din strada Maciesului la incinta, va fi suportat de către beneficiarul P.U.Z.-ului.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

ART. 15 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
- (2) Daca nu exista posibilitatea racordarii conform aliniatului de mai sus, autorizarea executarii constructiilor poate fi permisa in cazul in care beneficiarul se obliga sa prelungeasca rețeaua existenta, cand aceasta are capacitatea necesara sau se obliga fie sa mareasca capacitatea rețelelor publice existente fie sa construiasca rețele noi.
- (3) Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare a terenului, care se realizează pe terenurile proprietate publica locala, sunt suportate în întregime de beneficiarul P.U.Z.-ului interesat.
- (4) Se vor respecta condițiile impuse prin Aviz nr. 25263/25.11.2019 - Compania de Apa Arad S.A.
- (5) Se vor respecta condițiile impuse prin Aviz nr. 543/28.11.2019 - DelGaz Grid S.A.
- (6) Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul nr. 302640930/12.03.2020. - E-nel Distributie Banat.

ART. 16 Realizarea de retele edilitare

- (1) Extinderea de retele edilitare se realizeaza de catre investitor, partial sau in intregime dupa caz, in conditiile contractelor incheiate.
- (2) Lucrarile de racordare si de bransare a terenului la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

ART. 17 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- (1) Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

ART. 18 Inaltimea constructiilor

- (1) Regimul maxim de inaltime stabilit pentru unitatea de locuire unifamiliala va fi **P+1E**.
- (2) Inaltimea maxima la coama a constructiei va fi de **11,00 m (+118,95 NMN)**

ART. 19 Aspectul exterior al constructiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.
- (3) Fatadele laterale si posterioare ale cladirii vor fi tratate la acelasi nivel calitativ ca si fatada principala. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de buna calitate.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, AGREMENT SI IMPREJMUIRI

ART. 20 Parcaje

- (1) Autorizarea executarii constructiei se permite doar daca exista posibilitatea amenajarii parcarilor necesare in afara domeniului public.
- (2) Pe parcela reglementată se vor prevedea platforme acoperite/descoperite pentru parcări autoturisme,carport sau garaj, destinate locatarilor casei unifamiliale.

(3) Numarul locurilor de parcare va fi de minim 2 locuri de parcare pe proprietate.

ART. 21 Spatii verzi si plantate

- a) Autorizarea executarii constructiei va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.
- b) Se va aloca o suprafata pentru zone verzi de minim 2 mp pentru fiecare locatar. Pentru imobilul propus se estimeaza ca si utilizatori un numar de 5 persoane.
- c) Suprafata minima de spatiu verde amenajat va fi de 245 mp, reprezentand 20,25% din suprafata totala a terenului.

ART. 22 Imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea de împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Inaltimea maxima va fi mai de 2,0 m.

Împrejmuirile vor fi executate din materiale rezistente si bine ancorate si pot fi prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sau cu panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile au fost reprezentate în PLANȘA nr. 02A-REGLEMENTĂRI URBANISTICE, din documentația P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, COPERTINA AUTO SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE " amplasata in intravilanul municipiului Arad, str. Maciesului, nr. 20, CF nr. 350172 Arad.

A fost delimitată o zonă funcțională principală (locuire). În unitatea funcțională a cărei folosință este stabilită s-au punctat și subzone funcționale cu specificații pentru fiecare.

ZONA FUNCTIONALĂ dominantă la nivelul TERENULUI REGLEMENTAT – din teritoriul administrativ al municipiului Arad este:

L-UNITATE LOCUIRE:

rezervată pentru imobilul de locuire unifamiliala - funcțiune unitară și de sine-stătătoare, ce cuprinde subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic activitatii desfasurate și protecției mediului.

SUBUNITATILE FUNCTIONALE stabilite sunt:

- SP1 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE
- Cc1 – subunitate functionala – ACCES AUTO SI PIETONAL IN INCINTA

12. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitati functionale:

L – UNITATE FUNCTIONALA PRINCIPALĂ – LOCUIRE UNIFAMILIALA

-POT maxim: 40,00 %, CUT maxim : 1,0

Funcțiune dominantă: locuinte unifamiliala

Funcțiuni complementare: platforme carosabile acoperite/descoperite, carport,garaj, accese auto și pietonale, zone verzi, rețele tehnico-edilitare.

Utilizari interzise:

- Se interzic activitati industriale si de depozitare de orice fel
- Se interzic activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acestora

Regim de inaltime:

- Se vor autoriza constructii cu un regim de inaltime de maxim P+1E
- Inaltimea maxima a constructiilor la coama nu va depasi 11,00 m fata de cota $\pm 0,00$

Regim de aliniere:

Zona maxima de constructibilitate, va avea dimensiunile maxime de 49,82 m lungime si 24,29 m latime, va fi amplasat la cu urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate:

- Nord: min. 0,00 m, cu posibilitatea construirii pe mezuina
- Sud: min. 0,00 m, cu posibilitatea construirii pe mezuina, si minim 12,30 m in zona dinspre limita vestica a terenului
- Est: min. 0,00 m, aliniament la frontul stradal
- Vest: min. 0,00 m si minim 20 m in zona dinspre limita sudica a terenului.

Parcarea autovehiculelor:

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul zonei reglementate. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.
- se vor prevedea minim 2 locuri de parcare pe proprietate, prin intermediul unui carport, platforma acoperita/descoperita sau garaj, care vor fi accesate direct de pe latura estica, de pe strada Maciesului.

Spatii verzi si plantate, spatii agrement

- Suprafata minima de spatiu verde amenajat va fi de 245 mp, respectiv 20,25% din suprafata totala a incintei.

Subunități functionale:

Cc1-CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre strada Maciesului si proprietate

- Realizarea accesului carosabil si pietonal pe terenul reglementat se va realiza din strada Maciesului, aflata la est de amplasament. Latimea accesului auto si pietonal va fi maxim 6,00 m, care se poate racorda in orice punct al limitei estice a terenului reglementat.
- Lucrările proiectate respectă, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.
- Cota noului acces se va corela cu cea a strazii Maciesului, care se va corela cu cota strazii arh. Milan Tabacovici.
- Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului pietonal si auto din strada Maciesului la incinta, va fi suportat de către beneficiarul P.U.Z.-ului.

SP- SPATII VERZI

- Se vor amenaja spatii verzi decorative si de protectie – cu plante și arbuști de talie mică / medie si gazon.
- Pentru imobilul propus se estimeaza ca si utilizatori un numar de 5 persoane.
- Se vor amenaja spatii verzi amenajate de minim 245 mp, respectiv 20,25% din suprafata totala a incintei.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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



Întocmit,
Arh. Dorena Balogh



PROIECTANT GENERAL:
SC TARA PLAN SRL
Arad, str. T. Vladimirescu 15/A, 310010,
Reg.Com. J02/1251/2006, CUI
RO18832512
tel. **0749-111572**, fax. 0357-402363

PROIECTANT ARHITECTURA:
S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160, I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Pr. nr.	132/2019
Faza:	P.U.Z.
Den. pr.:	„CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, COPERTINA AUTO SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE„
Beneficiari:	Arad, str. Maciesului, nr. 20 BARNUTIU MIHAELA si BARNUTIU OCTAVIAN ION

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: “CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, COPERTINA AUTO SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE”
- Amplasament: jud. Arad, mun. Arad, str. Maciesului, nr. 20
- Beneficiari: BARNUTIU MIHAELA si BARNUTIU OCTAVIAN ION
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.
- Numar proiect: 132/2019

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

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre investitorii privati:

Accesele organizate pe terenuri aflate in proprietatea privata a initiatorului PUZ-ului se vor executa prin grija si cheltuiala acestuia.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori publici:

Nu este cazul.

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

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

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- I. construire Imobil locuinta individuala P+1E cu amenajarile aferente
- II. racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă
- III. sistematizarea verticală a terenului, acces pe proprietate
- IV. amenajare zone verzi

b. Obținere Autorizație de Construcție pentru construcție imobil locuinta individuala P+1E, cu amenajarile aferente

c. Începere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție

d. Încheiere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție

e. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară

LUCRARE	PERIOADA ESTIMATA EXECUTIE	INVESTITOR/FINANTATOR
Construcție imobil locuinta individuala P+1E, copertina auto si imprejmuire proprietate		
Obținere Certificat de Urbanism	Iunie 2020	BARNUTIU OCTAVIAN ION si BARNUTIU MIHAELA
Obținere Autorizație de Construire	Septembrie 2020	BARNUTIU OCTAVIAN ION si BARNUTIU MIHAELA
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Septembrie 2020	BARNUTIU OCTAVIAN ION si BARNUTIU MIHAELA
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	August 2022	BARNUTIU OCTAVIAN ION si BARNUTIU MIHAELA
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Septembrie 2022	BARNUTIU OCTAVIAN ION si BARNUTIU MIHAELA

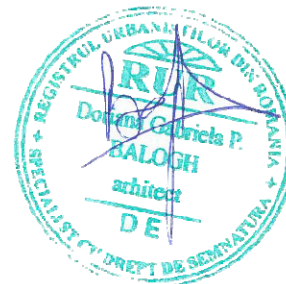
Însușit:

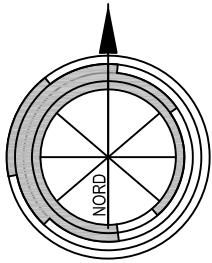
BARNUTIU OCTAVIAN ION

BARNUTIU MIHAELA

Întocmit:

Arh. Doriana BALOGH





PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, COPERTINA AUTO SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE

loc. Arad, str. Maciesului nr. 20, jud. Arad

0 INCADRARE IN ZONA



LIMITE




LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S conf. C.F. 350172 Arad = 1.210 mp

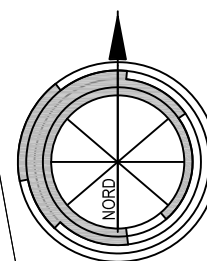
Teren proprietate privata BARNUTIU OCTAVIAN ION si BARNUTIU MIHAELA



LIMITA ZONA STUDIATA S = 13.300 mp

PROIECTANT GENERAL:  TARA PLAN TARA PLAN s.r.l. <small>Arad, Closca 03, 310017, Nr. Reg. Com. JO2/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad • RO14.BRDE.020S.V189.5550.0200, tel.0749111572, fax.0357/414060</small>		BENEFICIAR: BARNUTIU OCTAVIAN ION si BARNUTIU MIHAELA	
S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008		DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, COPERTINA AUTO SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE ADRESA: loc. Arad, str. Maciesului nr. 20, jud. Arad	
PR. NR.: 132/2019		FAZA: P.U.Z.	
Sef proiect:	arh. Doriana BALOGH	SCARA:	OBIECT:
Proiectat:	arh. Andreea TUTU	-	DENUMIRE PLANSA: INCADRARE IN ZONA
Desenat:	arh. Andreea TUTU	noi. 2019	NR. PLANSA: 00 A

LUCERNEI
Strada Lucernei



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
P+1E, COPERTINA AUTO
SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE
loc. Arad, str. Maciesului nr. 20, jud. Arad

1 SITUATIA EXISTENTA

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S conf. C.F. 350172 Arad = 1.210 mp
 - Teren proprietate privata BARNUTIU OCTAVIAN ION si BARNUTIU MIHAELA
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 13.300 mp
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - EXISTENT
 - TEREN VIRAN - PARTE DIN FOSTA PEPINIERA A MUNICIPIULUI ARAD CU P.U.Z. IN CURS DE ELABORARE CU DESTINATIA ZONA REZIDENTIALA
 - TEREN VIRAN - PARTE DIN FOSTA PEPINIERA A MUNICIPIULUI ARAD
 - CIRCULATII CAROSABILE, str. arh Milan Tabacovici - EXISTENT
 - CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT
 - TEREN TERITORIU DE STRADA, CONF. CF. nr. 351479 ARAD, ACTUALMENTE NEMODERNIZAT
 - LINIE ELECTRICA LEA 20kV
 - ZONA PROTECTIE LINIE ELECTRICA LEA 20kV

Parcela(CF350172)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
0	1	2	3
64	524122.488	214876.999	24.288
65	524098.487	214880.723	49.823
66	524091.586	214831.380	24.288
67	524115.587	214827.655	49.824

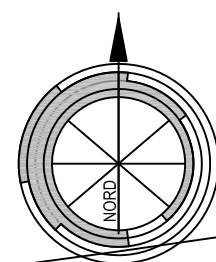
S(CF350172)=1210.00mp P=148.22m

PROIECTANT GENERAL: TARA PLAN s.r.l. Arad, Clisca 03, 310017, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14BRDE.0205.V189.5550.0200, tel.0749111572, fax.0357414060		BENEFICIAR: BARNUTIU OCTAVIAN ION si BARNUTIU MIHAELA	
S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008		DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, COPERTINA AUTO SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE	PR. NR.: 132/2019
ADRESA: loc. Arad, str. Maciesului nr. 20, jud. Arad		SCARA: 1:500	FAZA: P.U.Z.
Desenat:	arh. Doriana BALOGH	OBIECT:	NR. PLANSA: 01 A
Proiectat:	arh.Andreea Tutu	DENUMIRE PLANSA: SITUATIA EXISTENTA	
Desenat:	arh.Andreea Tutu	noi. 2019	



LUCERNEI

Strada Lucernei



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
P+1E, COPERTINA AUTO
SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE
 loc. Arad, str. Maciesului nr. 20, jud. Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S conf. C.F. 350172 Arad = 1.210 mp
Teren proprietate privata BARNUTIU OCTAVIAN ION si BARNUTIU MIHAELA
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 13.300 mp

- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE

- PROPUNERE DE MOBILARE

- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - EXISTENT

- ZONA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA - PROPUS

- TEREN VIRAN - PARTE DIN FOSTA PEPINIERA A MUNICIPIULUI ARAD CU P.U.Z. IN CURS DE ELABORARE CU DESTINATIA ZONA REZIDENTIALA

- TEREN VIRAN - PARTE DIN FOSTA PEPINIERA A MUNICIPIULUI ARAD

- ZONE VERZI AMENAJATE

- CIRCULATII CAROSABILE, str. arh Milan Tabacovici - EXISTENT

- CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT

- TEREN TERITORIU DE STRADA, CONF. CF. nr. 351479 ARAD, ACTUALMENTE NEMODERNIZAT

- ACCES AUTO IN INCINTA

- LINIE ELECTRICA LEA 20kV

- ZONA PROTECTIE LINIE ELECTRICA LEA 20kV

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	TEREN VIRAN	1.210	100	-	-
2	ZONA LOCUINTA UNIFAMILIALA	-	-	484	40,00
3	PLATFORME CAROSABILE, PIETONALE SI PARCAJE	-	-	481	39,75
4	ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	245	20,25
TOTAL GENERAL		1.210	100%	1.210	100%

Parcela(CF350172)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterali	
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
0	1	2	3
64	524122.488	214876.999	24.288
65	524098.487	214880.723	49.823
66	524091.586	214831.380	24.288
67	524115.587	214827.655	49.824

S(CF350172)=1210.00mp P=148.22m

ZONA FUNCTIONALA:

L ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE

SUBUNITATI FUNCTIONALE:

Cc1 CAI DE COMUNICATIE - acces carosabil si pietonal intre strada Maciesului si proprietate

SP1 SPATII VERZI

	E	P
P.O.T. maxim	0,00 %	40,00 %
C.U.T. maxim	0,00	1,00

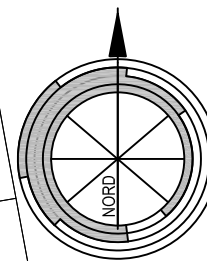


P+1E, Hmax coama=11m
L POT 40,00%
 CUT 1,00
ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE

Cc1

PROIECTANT GENERAL: TARA PLAN s.r.l. Arad, Clasa 03, 310017, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14BRDE.0205.V189.5550.0200, tel.0749111572, fax.0357414060		BENEFICIAR: BARNUTIU OCTAVIAN ION si BARNUTIU MIHAELA	
S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008		DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, COPERTINA AUTO SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE	PR. NR.: 132/2019
ADRESA: loc. Arad, str. Maciesului nr. 20, jud. Arad		SCARA: 1:500	FAZA: P.U.Z.
Desenat: arh. Doriana BALOGH	Proiectat: arh. Andreea Tutu	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	NR. PLANSA: 02 A
Desenat: arh. Andreea Tutu	noi. 2019		

Strada Lucernei



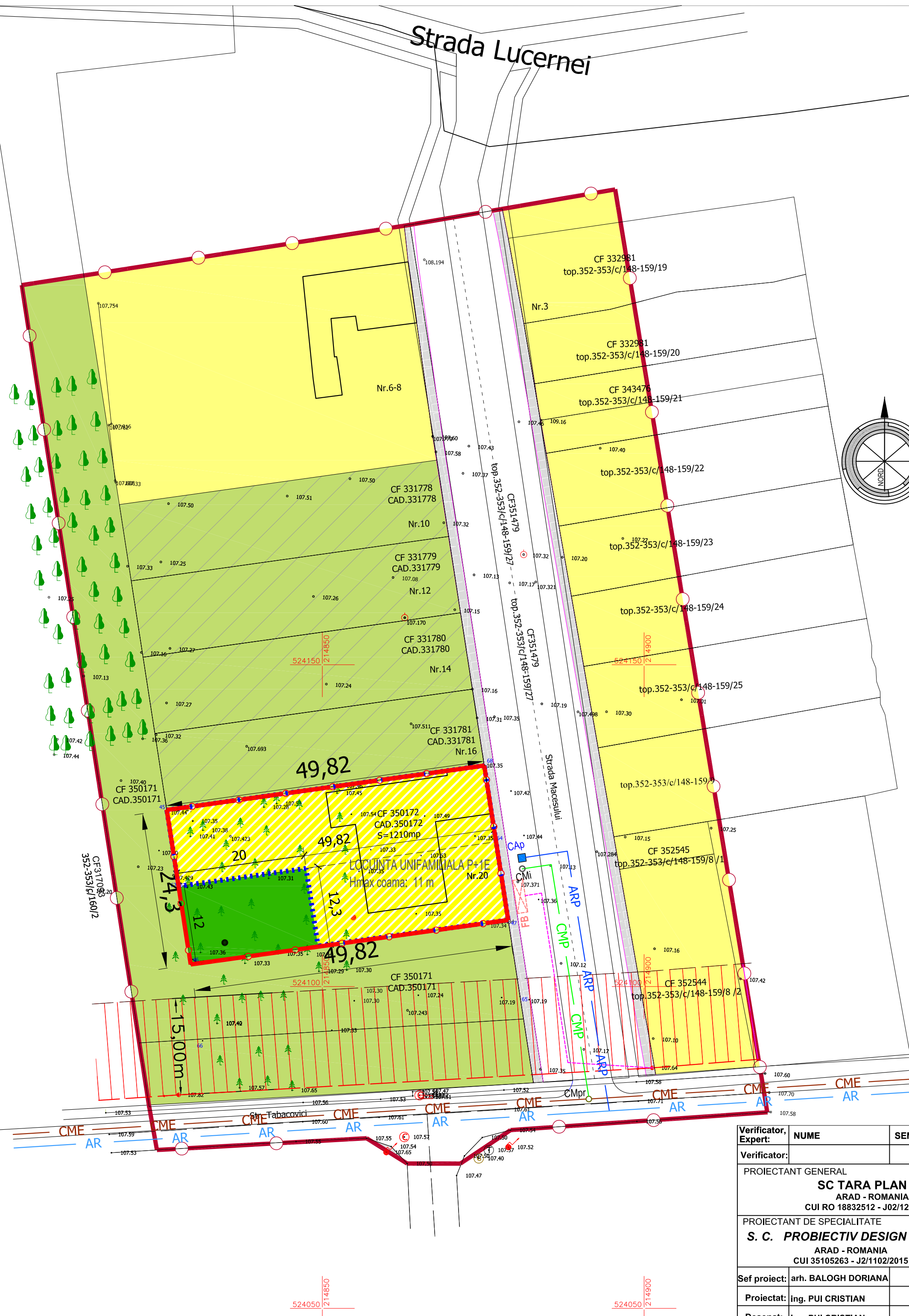
PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
P+1E, COPERTINA AUTO
SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE
 loc. Arad, str. Maciesului nr. 20, jud. Arad

3 REGLEMENTARI-ECHIPARE EDILITARA

Legenda

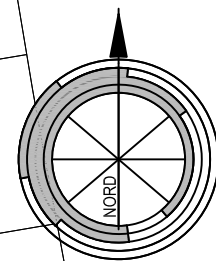
- Limita de proprietate
- Retea electrica existenta pe stalpi de beton
- LBS - Linie electrica subterana propusa
- LEA - Linie electrica aeriana propusa
- FB - Firida de bransament propusa
- AR - Retea apă rece potabilă existenta
- ARP - Conductă apă rece proiectată
- CME - Retea canalizare apă menajera existentă
- CMP - Retea canalizare apă menajera proiectată
- Cap - Cămin de apometru - apa rece - propus
- CMpr - Cămin de vizitare - canalizare menajeră - propus
- Cmi - Cămin de inspecție - canalizare menajeră - propus

Verificator, Expert:	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Verificator:				
PROIECTANT GENERAL SC TARA PLAN SRL ARAD - ROMANIA CUI RO 18832512 - J02/1251/2006				Denumire proiect: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, COPERTINA AUTO SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE Beneficiar: BARNUTIU MIHAELA BARNUTIU OCTAVIAN IOAN
PROIECTANT DE SPECIALITATE S. C. PROIECTIV DESIGN S. R. L. ARAD - ROMANIA CUI 35105263 - J2/1102/2015				Amplasament : JUD. ARAD, MUN. ARAD, STR. MACIESULUI, NR. 20 Obiect: EDILITARE
Sef proiect:	arh. BALOGH DORIANA		SCARA 1:500	Denumire plansa:
Proiectat:	ing. PUI CRISTIAN			REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA
Desenat:	ing. PUI CRISTIAN		11. 2019	PLANSA 01ED



LUCERNEI
Strada Lucernei

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
P+1E, COPERTINA AUTO
SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE
loc. Arad, str. Maciesului nr. 20, jud. Arad



4 PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

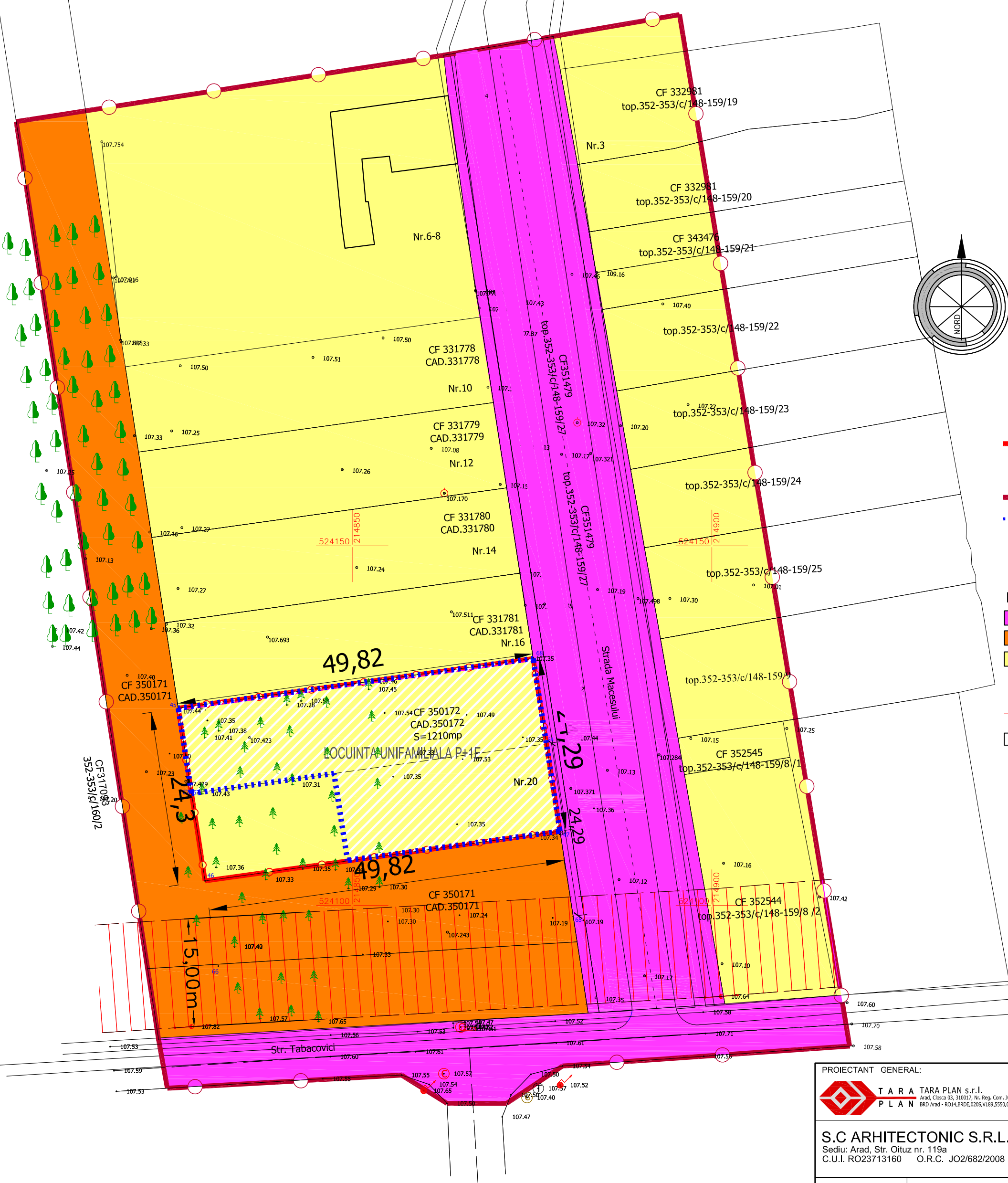
LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S conf. C.F. 350172 Arad = 1.210 mp
Teren proprietate privata BARNUTIU OCTAVIAN ION si BARNUTIU MIHAELA
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 13.300 mp
- LIMITA CONSTRUIBILITATE
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE

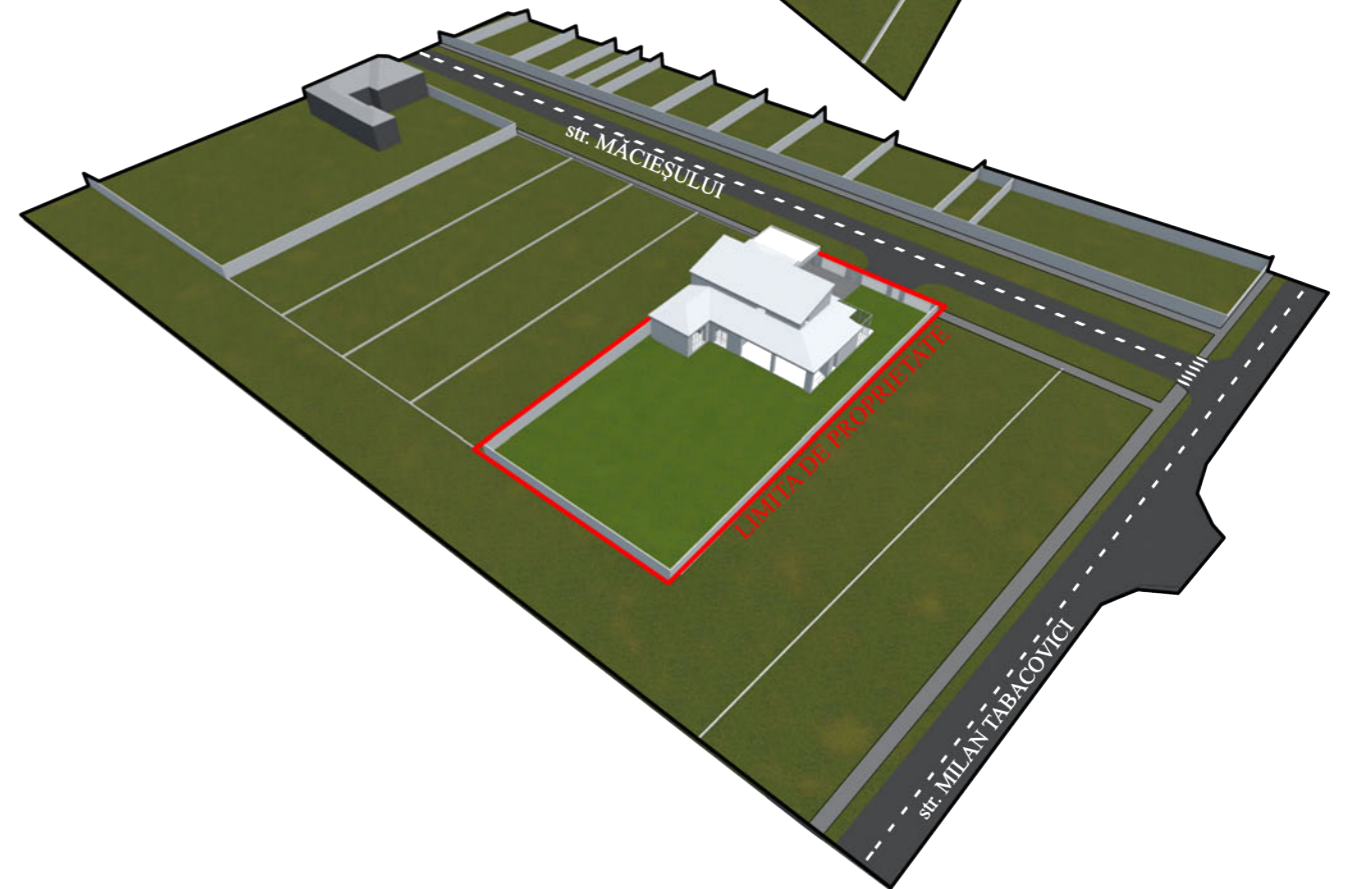
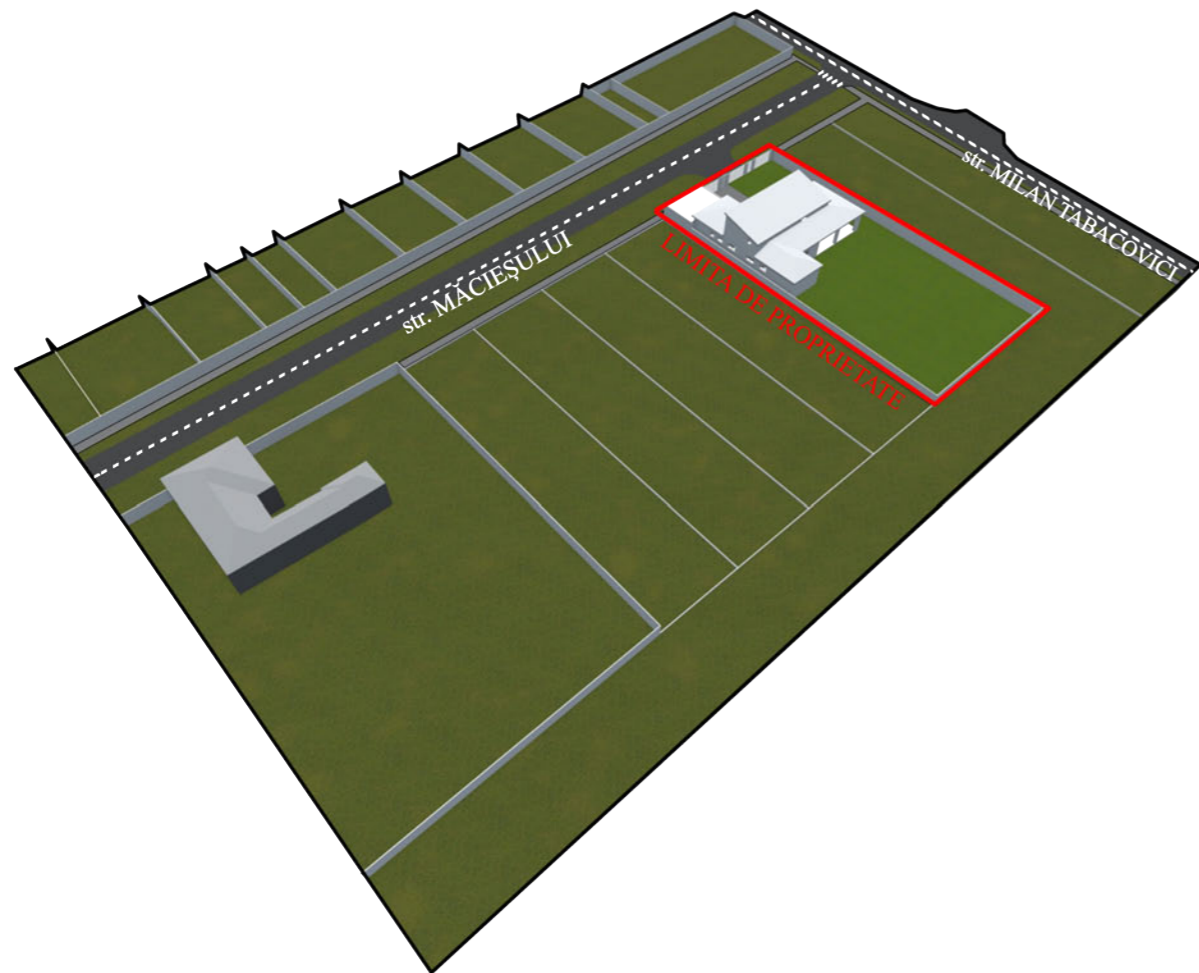
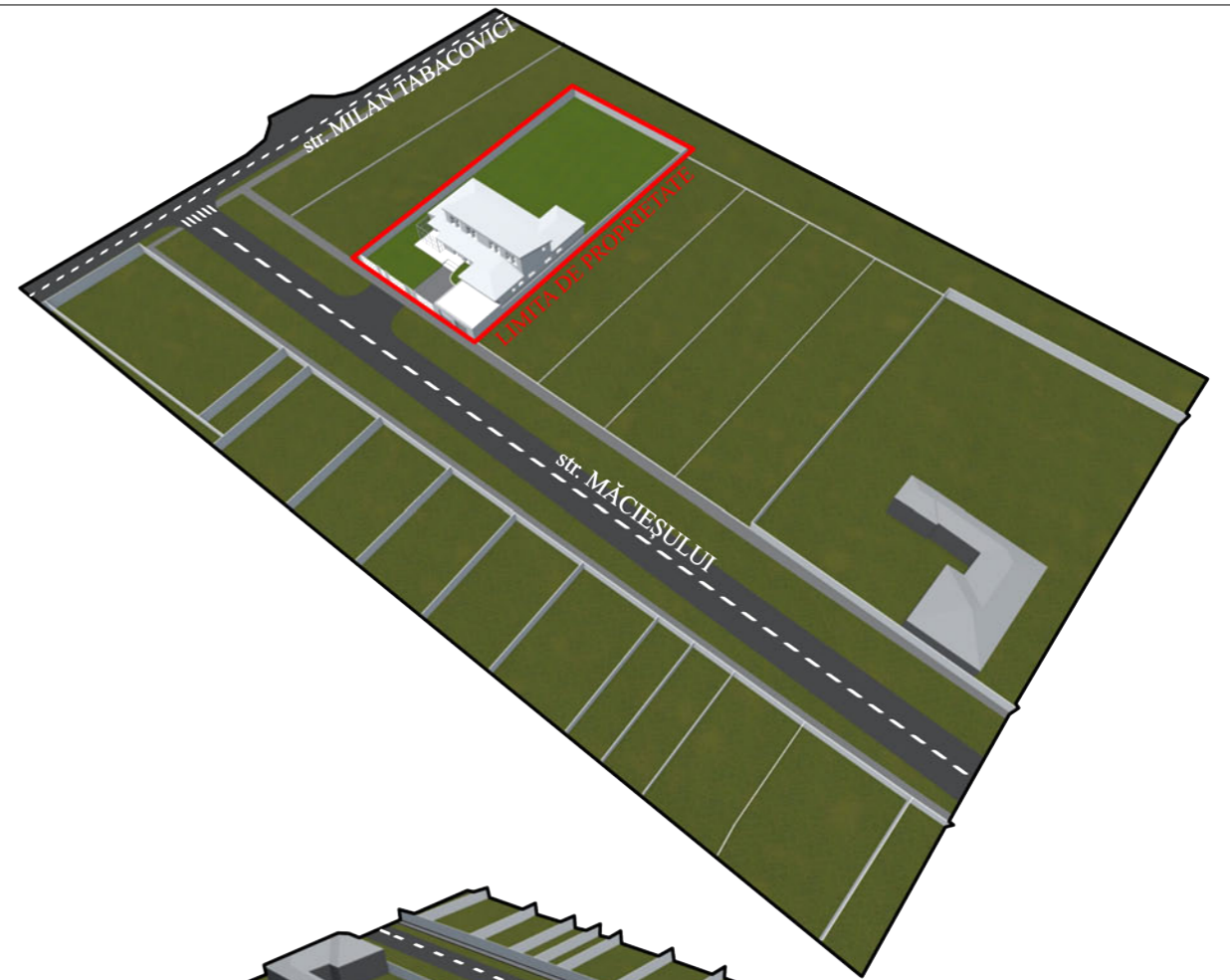
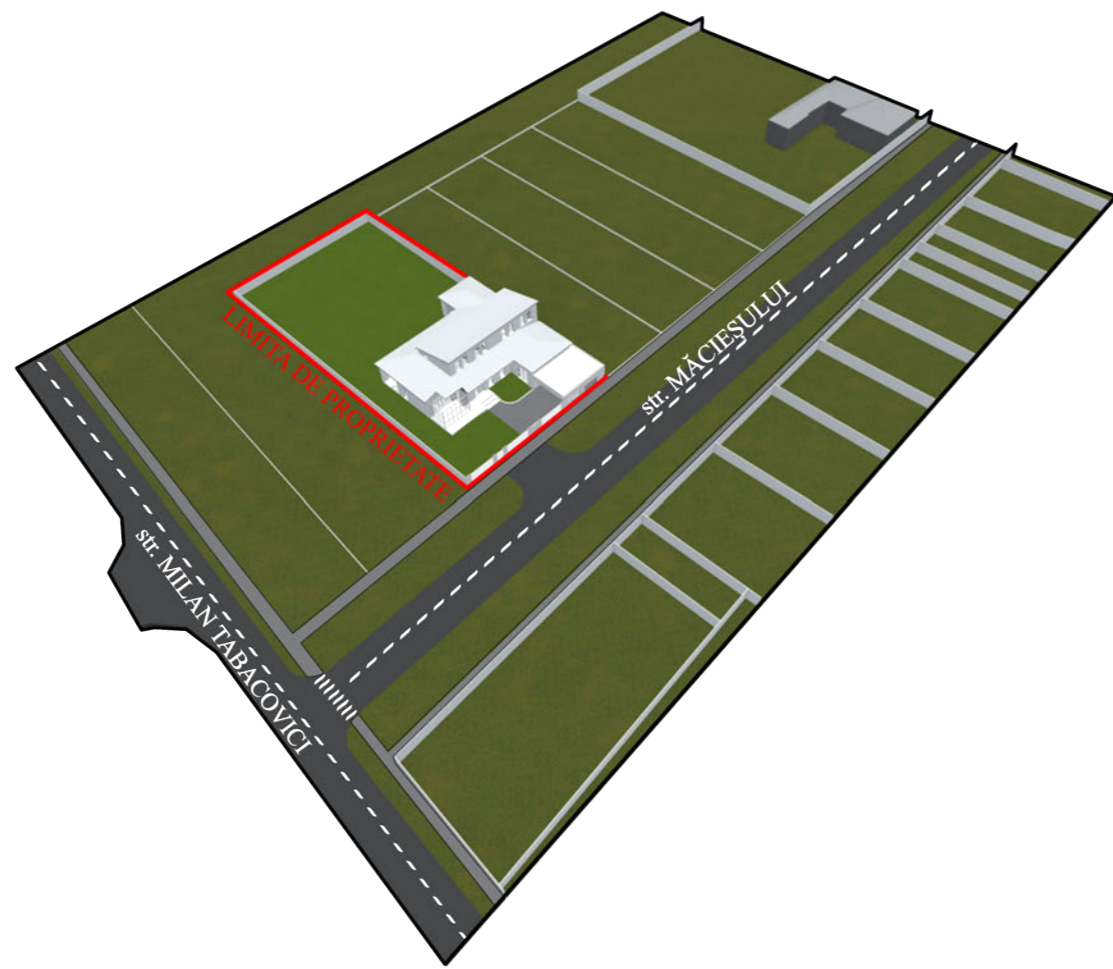
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

- LINIE ELECTRICA LEA 20KV
- ZONA PROTECTIE LINIE ELECTRICA LEA 20KV



PROIECTANT GENERAL: TARA PLAN s.r.l. <small>Arad, Clisza 03, 310017, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14BRDE.0205.V189.5550.0200, tel.0749111572, fax.0357414060</small>		BENEFICIAR: BARNUTIU OCTAVIAN ION si BARNUTIU MIHAELA	
S.C ARHITECTONIC S.R.L. <small>Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008</small>		DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, COPERTINA AUTO SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE <small>ADRESA: loc. Arad, str. Maciesului nr. 20, jud. Arad</small>	
Desenat:	arh. Doriana BALOGH	SCARA:	1:500
Proiectat:	arh. Andreea Tutu	OBIECT:	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
Desenat:	arh. Andreea Tutu	PR. NR.:	132/2019
		FAZA:	P.U.Z.
		NR. PLANSA:	04 A



PROIECTANT GENERAL:		BENEFICIAR:	
 TARA PLAN TARA PLAN s.r.l. <small>Arad, T.Vedemirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. JO2/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/414060</small>		BARNUTIU OCTAVIAN ION si BARNUTIU MIHAELA	
PROIECTANT ARHITECTURA:		DENUMIRE PROIECT:	PR. NR.:
S.C ARHITECTONIC S.R.L. <small>Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008</small>		CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, COPERTINA AUTO SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE	132/2019
		ADRESA: loc. Arad, str. Maciesului nr. 20, jud. Arad	FAZA:
Desenat:	arh. Doriana BALOGH	SCARA:	P.U.Z.
Proiectat:	arh. Andreea TUTU	1:500	DENUMIRE PLANSA:
Desenat:	arh. Andreea TUTU	noi. 2019	PROPUNERE ILUSTRARE VOLUMETRICA
			NR. PLANSA:
			05 A